



Bestemmingsplan

- toelichting -

Rott 48a – 50 te Vijlen

gemeente Vaals

Bestemmingsplan

Rott 48a – 50 te Vijlen

Gemeente Vaals

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0981.BPRott48aen50-VG01
Rapportnummer:	M165670.002/PSO
Opdrachtgever:	familie Lux-Kusters
Opsteller:	mr. P.H.J Soogele
Status:	vastgesteld
Datum:	6 februari 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

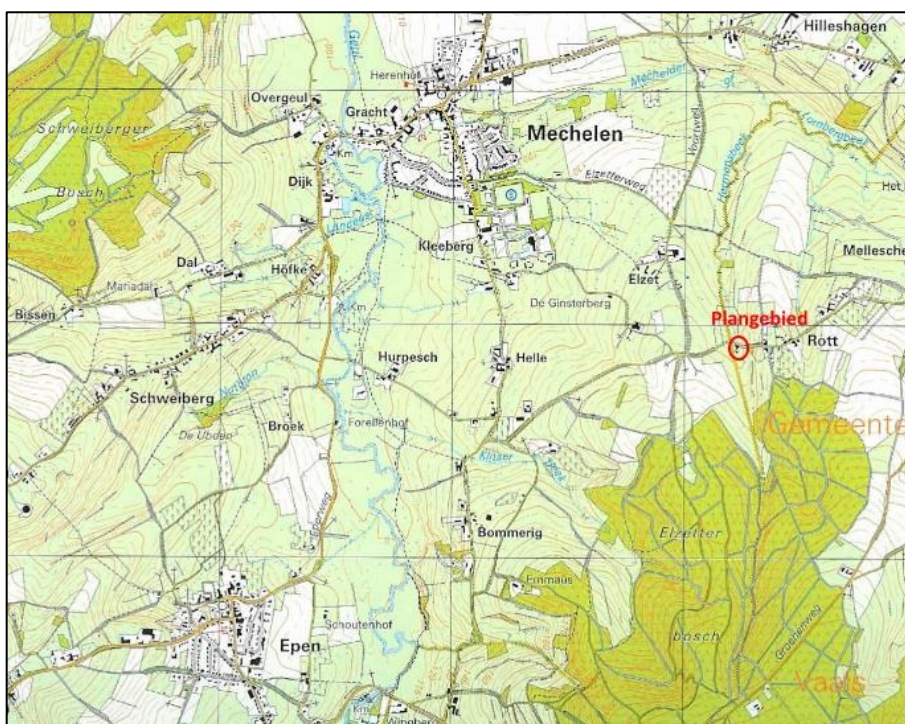
1	Inleiding.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	8
2.3	Ruimtelijke effecten	9
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	12
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	13
3.2.3	Wijzigingsverordening van de Omgevingsverordening Limburg 2014.....	15
3.2.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2.5	Limburgs Kwaliteitsmenu	16
3.2.6	Conclusie provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid	17
3.3.1	Ontwerp- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	17
3.3.2	Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020.....	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.4.1	Vigerend bestemmingsplan	19
3.4.2	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul	20
4	Milieutechnische aspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Milieuozonering.....	22
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Externe veiligheid	24
5	Overige ruimtelijke aspecten	27
5.1	Archeologie.....	27
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	27
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	27
5.2	Kabels en leidingen.....	28
5.3	Verkeer en parkeren.....	28

5.3.1	Verkeersstructuur	28
5.3.2	Parkeren	28
5.4	Waterhuishouding	29
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	29
5.4.2	Provinciaal beleid	29
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	29
5.5	Natuur en landschap	31
5.5.1	Kernkwaliteiten	31
5.5.2	Natura2000	32
5.6	Flora en fauna	33
5.6.1	Algemeen	33
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg	33
5.6.3	Conclusie flora en fauna	34
5.7	Duurzaamheid	34
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Grondexploitatie	35
6.1.1	Algemeen	35
6.1.2	Exploitatieplan	35
6.2	Planschade	36
7	Planstukken	37
7.1	Algemeen	37
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	37
7.2.1	Toelichting	38
7.2.2	Regels	38
7.2.3	Verbeelding	39
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	41
8.1	Inleiding	41
8.2	Vooroverleg	41
8.3	Inspraak	41
8.4	Formele procedure	42
8.4.1	Algemeen	42
8.4.2	Zienswijzen	42
9	Bijlagen	43

1 Inleiding

De familie Lux-Kusters (hierna ook: de initiatiefnemers) is woonachtig in de Rijksmonumentale vakwerkwoning Rott 48a te Vijlen. Tegen deze woning is in het verleden de woning Rott 50 gebouwd. De initiatiefnemers hebben de woning Rott 50 gekocht en zijn voornemens de vakwerkwoning Rott 48a te restaureren en uit te breiden tot een levensloopbestendige woning. Hierbij wordt de woning Rott 50 volledig gesloopt en een moderne aanbouw aan de vakwerkwoning gerealiseerd. De aanbouw wordt beoogd in één bouwlaag.

De bouwtitel Rott 50 wordt verlegd naar het tuinperceel, waardoor ter plekke een nieuwe woning kan worden gerealiseerd. Deze veranderingen van de bestemmingsvlakken binnen de bestemming 'Wonen' moet planologisch worden geregeld in een postzegelbestemmingsplan.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals heeft op een positief standpunt ingenomen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de locatie Rott 48a en Rott 50. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Vaals, sectie F nummers 215 en 216.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied
(indicatief)

Het plangebied ligt aan het einde van het buurtschap Rott en grenst aan de gemeentegrens tussen de gemeentes Vaals en Gulpen-Wittem. Rott is een van de oorspronkelijk zeven 'rotten' (buurtschappen) van het Zuid-Limburgse dorp Vijlen, dat in de Nederlandse gemeente Vaals ligt. Rott bestaat uit een dertigtal huizen aan één lange, glooiende straat die dezelfde naam draagt. De buurtschap ligt ten westen van Vijlen, en ten west/noordwesten van Vaals. Het Vijlenerbos ligt ten zuiden van Rott. Aan de oostzijde ontspringt aan de voet van het Vijlenerbos het beekje Hermensbeek.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto.



Foto bestaande situatie. De vakwerkwoning met rode dakpannen betreft huisnummer 48a. De woning aan de wegzijde betreft huisnummer 50.

2.2 Beoogde planontwikkeling

De initiatiefnemers beogen het Rijksmonumentale vakwerkhuis Rott 48a te restaureren en los te koppelen van de aangebouwde woning Rott 50. De woning Rott 50 wordt volledig gesloopt en ter plekke is een uitbreiding van de vakwerkwoning beoogd, met als doel de vakwerkwoning levensloopbestendig te maken en het woongenot te vergroten. De uitbreiding van de woning Rott 48a bestaat uit een aanbouw in één bouwlaag.

De bouwtitel Rott 50 wordt verlegd naar het tuinperceel, waardoor ter plekke een nieuwe woning kan worden gerealiseerd.

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.



2.3 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

Deerschikking van de bestaande bestemmingsvlakken van de geldende bestemming ‘Wonen’ maakt het mogelijk om de woning Rott 48a uit te breiden en levensloopbestendig te maken. De beoogde aanbouw aan het Rijksmonument Rott 48a wordt zodanig vormgegeven, dat deze ondergeschikt is aan het monument. De uitbreiding verhoogt het woongenot van het monument, zonder het karakter van de vakwerkwoning aan te tasten. Er is bewust gekozen om niet historiserend te bouwen, maar een moderne aanbouw te realiseren, waarin op speelse wijze vakwerkelementen worden toegepast.

De Monumentencommissie heeft op 28 april 2016 ingestemd met de beoogde architectuur van de aanbouw.

Het bestemmingsvlak van de nieuw te realiseren woning Rott 50 is zodanig gepositioneerd, dat voldoende afstand tot het monument dient te worden aangehouden. De nog onbekende architectuur van de te realiseren woning Rott 50 zal dan ook niet snel conflicteren met het monument, omdat voldoende afstand kan worden aangehouden.

De ruimtelijke effecten worden dan ook aanvaardbaar geacht.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' en de 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

Gelet op het vorenstaande, vormt het Rijksbeleid geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering Bronsgroene landschapszone.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

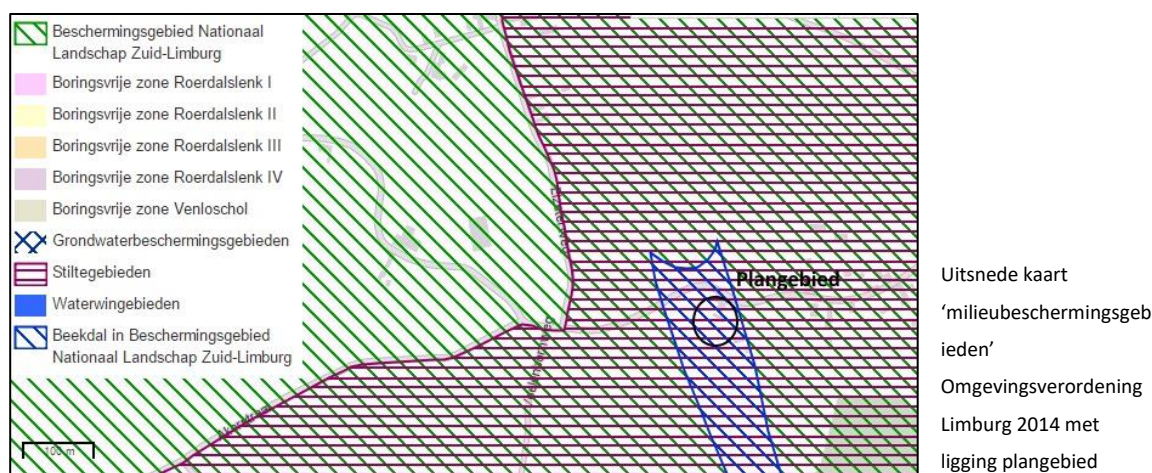
Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

3.2.2

Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Ter plekke van het plangebied zijn de beschermingsgebieden 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg', 'stiltegebied' en 'Beekdal in Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' opgenomen.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Stiltegebied

Voor stiltegebieden staat in het POL het volgende vermeld: 'stiltegebieden zijn van belang voor de rustzoekende mens en hebben dan ook een duidelijke functie ten behoeve van extensieve recreatie. Ook zijn stiltegebieden een noodzakelijke voorwaarde voor de instandhouding van bepaalde fauna, die weinig verstoring kunnen verdragen. De provincie hecht groot belang aan het behouden, beschermen en ontwikkelen van stiltegebieden'.

Het woord 'stilte' betekent hierbij niet dat geen geluid in het gebied waarneembaar is, maar staat voor de afwezigheid van storende, voor de omgeving vreemde geluiden. Er wonen, werken en leven mensen die hun dagelijkse activiteiten moeten kunnen verrichten. Werkzaamheden ten behoeve van de landbouw, bosonderhoud of technisch onderhoud, waarbij lawaaiige toestellen gebruikt moeten worden, staat de Provinciale Omgevingsverordening altijd toe zonder toestemming van enige overheid te vragen. Er wordt dan gesproken van 'gebiedseigen geluiden'. Ditzelfde geldt voor brandweer, politie en ziekenwagens.

Gebiedsvreemde geluiden dienen daarentegen zoveel mogelijk voorkomen of beperkt te worden. Wat gebiedsvreemd is, bepaalt de overheid die de ontheffing dient te verlenen. Bij gebiedsvreemde geluiden kan gedacht worden aan het opsporen of ontginnen van in de bodem aanwezige stoffen, het omzagen en kappen van bomen anders dan voor bosbouwkundig onderhoud of productiebos, of het aanleggen van buisleidingen voor het transport van stoffen, dwars door een stiltegebied heen.

Het begrip 'stiltegebied' vindt zijn oorsprong in de Wet geluidhinder (Staatsblad, 1979). Stiltegebieden werden daarin gedefinieerd als gebieden waarin de geluidbelasting door toedoen van menselijke activiteiten zo laag is, dat de in dat gebied heersende natuurlijke geluiden niet of nauwelijks worden verstoord.

Het aanpassen van de reeds aanwezige bestemmingsvlakken voor de woningen Rott 48a en 50 levert geen strijd op met het aanwezige stiltegebied.

Beekdal

Het plangebied is gelegen in het beekdal van de Hermansbeek. De Hermansbeek is een zijrivier op de linkeroever van de Lombergbeek die op haar beurt ongeveer twee kilometer verder in de Geul uitmondt, ter hoogte van Hilleslagen. Deze beek ontspringt ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de weg Rott. Ter plekke van het plangebied is geen sprake van een herkenbaar beekdal, omdat de beek in noordelijke richting zijn weg door het landschap volgt. De bronnen van de beek ontspringen noordelijk van het plangebied en zijn beschermd door planologische beschermingszones en door de Keur van waterschap Roer en Overmaas. De ontwikkeling ter plekke van het plangebied heeft dan ook geen invloed op het functioneren van de beek of op de landschappelijke kwaliteiten van het beekdal.

Woonbeleid

In de Omgevingsverordening Wonen Zuid-Limburg wordt ook ingegaan op woningbouwplannen. Het beleid is een voortzetting van de Verordening Wonen Zuid-Limburg die in juli 2013 in werking is getreden. Met die verordening wordt beoogd te borgen dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee

versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouw woningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument.

Ten aanzien van nieuwe woningen is het volgende opgenomen:

Artikel 2.4.2 Nieuwe woningbouw

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. nieuwe woningen die voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg';
 - b. een ruimtelijk plan dat op grond van een rechterlijke uitspraak moet worden vastgesteld.
 - c. Een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de Wro;

Op basis van de 'Beleidsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg' is echter een uitzondering gemaakt voor zogenaamde 'eenpitters', woningbouwprojecten waarbij één nieuwe woning wordt gerealiseerd. Bezien vanuit het belang van de woningmarkt op de schaal van Zuid-Limburg wordt het realiseren van één woning niet relevant genoeg geacht om daarop provinciale sturing van toepassing te laten zijn.

Voorliggend bestemmingsplan regelt deerschikking van de bouwvlakken van twee bestaande woningen. Er wordt geen woning toegevoegd aan de bestaande voorraad en planvoorraad woningen. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het woningbouwbeleid.

3.2.3 Wijzigingsverordening van de Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt op onderdelen aangepast. Die aanpassingen worden geregeld via een Wijzigingsverordening van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Van 4 tot en met 31 mei 2016 ligt deze Ontwerp-Wijzigingsverordening van de Omgevingsverordening Limburg 2014 ter inzage. In deze periode is het mogelijk om zienswijzen in te dienen. Na verwerking van die inspraakreacties beslissen Provinciale Staten in hun vergadering van 30 september 2016 en gaan over tot vaststelling.

De beoogde ontwikkeling is ook getoetst aan de momenteel ter inzage liggende ontwerp-wijzigingsverordening van de Omgevingsverordening Limburg 2014. De wijzigingen voor het thema 'Wonen' zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling:

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op een herschikking van de bouwvlakken van twee bestaande woningen. Er wordt geen woning toegevoegd aan de bestaande voorraad en planvoorraad woningen.

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de Omgevingsverordening bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien tien of meer woningen worden gerealiseerd. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

3.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeenteraad van Vaals heeft daartoe op 27 februari 2012 de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld, waarin het provinciale 'Limburgs Kwaliteitsmenu' is vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'. In paragraaf 3.4.2 wordt hier nader op ingegaan.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Ontwerp- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De 18 Zuid-Limburgse gemeenten willen ook in de toekomst een aantrekkelijke combinatie van wonen, werken en recreëren blijven bieden. De structuurvisie Wonen Zuid-Limburg probeert daarom een antwoord te geven op de veranderende woningmarkt in de regio. Deze is niet alleen sterk in beweging gebracht door de economische crisis, maar ook door demografische veranderingen, door veranderingen in de zorg, door nieuw Rijksbeleid en door ontwikkelingen op de arbeidsmarkt. Een vitale woningmarkt is van wezenlijk belang voor de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en vitaliteit van de regio.

Het kader voor de ontwerp- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), die eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. Het gezamenlijke POL-proces en de daaruit voortvloeiende visie komen direct voort uit Kompas voor Zuid-Limburg. In het POL zijn bepalende ruimtelijke principes opgenomen, zoals "meer stad, meer land" (meer contrasten tussen stedelijk en landelijk gebied en concentreren van grootschalige ontwikkelingen in de steden) en dynamisch voorraadbeheer (eerst verbeteren wat er al is).

Dat laatste in lijn met de al eerder van Rijksweg verplicht gestelde Ladder voor Duurzame Verstedelijking, die voorschrijft om eerst naar de regionale behoefte te kijken en in hoeverre deze kan worden opgevangen in bestaand vastgoed, voordat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan de orde kunnen zijn. De gezamenlijke basisprincipes uit het POL zijn in deze visie doorvertaald.

In de ontwerp-structuurvisie staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand. De transformatieopgave is geen afdwingbaar getal in de vorm van een bouw- of sloopcontingent, maar wel koersbepalend voor de omvang van de woningvoorraad. Dit betekent, dat ontwikkelingen altijd worden getoetst aan de transformatieopgave, zodat elke gemeente kan worden aangesproken op de manier waarop wordt omgegaan met die opgave en nieuwbouw kwalitatief niet meer concurreert met de bestaande woningvoorraad.

Uitgangspunt is hierbij, dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en niet tot “meer van hetzelfde”, waardoor een balans ontstaat tussen vraag en aanbod. Om in te kunnen spelen op toekomstige (economische) ontwikkelingen is er flexibiliteit ingebouwd door ontwikkelingen tweejaarlijks te monitoren en door strategische projecten in de Zuid-Limburgse steden, die de aantrekkingskracht van de regio als geheel vergroten, achter de hand te houden.

De ontwerp-structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt door alle 18 Zuid-Limburgse gemeenteraden vastgesteld en is daarmee zelfbindend voor die gemeenten. De werking van de structuurvisie wordt geborgd in de provinciale omgevingsverordening. De provincie zal op basis van die verordening optreden tegen gemeenten die zich niet aan de beleidsafspraken uit deze visie houden.

Het beleid van de ontwerp-structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voorliggende ontwikkeling heeft immers betrekking op eenerschikking van de bouwvlakken van twee bestaande woningen. Er wordt geen woning toegevoegd aan de bestaande voorraad en planvoorraad woningen.

3.3.2 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020.

De gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland hebben in 2005 de Regionale woonvisie 2005-2009 vastgesteld. In deze visie zijn afspraken gemaakt over woningaantallen, woningtypen en kwaliteitseisen. Medio 2009 hebben de regiogemeenten tezamen met de provincie geconstateerd, dat het nodig is om een actueel regionaal woonbeeld te laten opstellen en daarop volgend een regionale woningmarktverkenning te laten verrichten. Beide rapportages zijn de bouwstenen voor de Regionale Woonvisie 2010-2020.

Uit het actueel woonbeeld bleek dat de gehele regio te maken heeft met een dalende bevolkingsomvang en een vergrijzende bevolking, omdat sprake is van een toenemend sterfteoverschot en negatief migratiesaldo. Dit leidt tot een gewijzigde bevolkingssamenstelling.

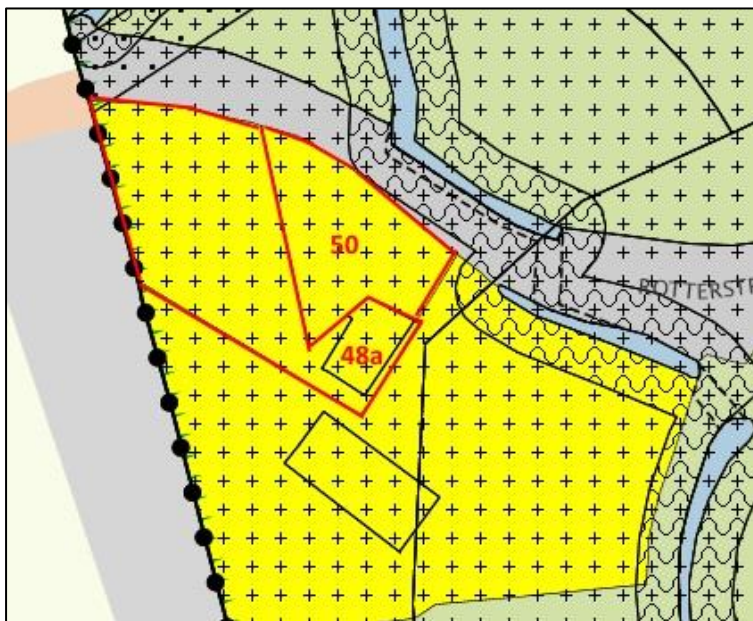
Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen dat deze bevolkingsontwikkeling in de nabije toekomst noemenswaardig verandert. Uit de woningmarktverkenning blijkt dat door de bevolkingsontwikkeling de woningvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief moet worden gewijzigd, om aan de toekomstige woonbehoefte tegemoet te komen. Als dit niet gebeurt, dreigen er meer woningen te worden gebouwd dan waarvoor vraag is, gelet op de omvang van de woningbouw- en sloopplannen van de gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland. Ook op kwalitatief gebied zal rekening moeten worden gehouden met het aanpassen van de huidige woningvoorraad en bouwplancapaciteit.

Met name door woonverdunding als gevolg van de vergrijzing, zal de vraag naar (kleinere) woningen vooralsnog toenemen en de toekomstige behoefte aan gezinswoningen afnemen. Op basis van de Regionale woonvisie 2010-2020 zijn door de regiogemeenten afspraken gemaakt. Kern van deze afspraken is, dat de gehele regio tot 2015 niet meer dan netto 1.340 woningen bouwt. Jaarlijks zal op de naleving hiervan via een monitoring worden toegezien en eventuele afstemming plaatsvinden. Daarnaast dienen de gemeenten in de regio zich in te spannen om de bestaande woningbouwplancapaciteit te verminderen. Beleid hiervoor zal gezamenlijk worden geformuleerd. Ook zal er gezamenlijk een toetsingskader worden ontwikkeld voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van kracht ter plekke van het plangebied. Het plangebied is bestemd tot 'Wonen'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Cultuurhistorie' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – stiltegebied' van toepassing.



Uitsnede verbeelding
met aanduiding bestemmingsvlakken Rott
48a en 50

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn twee bestemmingsvlakken opgenomen. De bestemmingsvlakken voorzien niet in de beoogde ontwikkeling, waarbij de woning Rott 50 wordt afgebroken en ter plekke een uitbreiding van de woning Rott 48a wordt gesitueerd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herpositionering van de bestaande bestemmingsvlakken, zodat de beoogde ontwikkelingen (uitbreiding woning Rott 48a en verleggen bouwtitel Rott 50 naar het tuinperceel) kunnen worden gerealiseerd.

De beoogde uitbreiding van de bestaande woning betreft een 'bijbehorend bouwwerk'. Er is immers sprake van een uitbreiding van het hoofdgebouw, conform de begrippenlijst van het bestemmingsplan.

Hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak;

Omdat geen sprake is van een hoofdgebouw, hoeft de uitbreiding van de woning niet met een kap te worden afgedekt, waarvan de dakhelling ten minste 12° en ten hoogste 60° bedraagt. Wel dient rekening te worden gehouden met de maximale oppervlakte van 75 m² aan bijbehorende bouwwerken, conform het bestemmingsplan.

De beoogde uitbreiding van de woning heeft een omvang van 75 m². In de regels van het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat de inhoud van het hoofdgebouw niet meer dan 750 m³ mag bedragen. De bestaande monumentale woning heeft een inhoud van slechts 275 m³. Enkel omdat het hoofdgebouw een monumentale status heeft, kan het hoofdgebouw niet worden afgebroken en een woning van 750 m³ worden opgericht. De beperkte omvang van het hoofdgebouw en de systematiek van de planregels zijn onredelijk beperkend voor de initiatiefnemers. Door de resterende te realiseren massa ($750 \text{ m}^3 - 275 \text{ m}^3 = 475 \text{ m}^3$) terug te rekenen naar vierkante meters kan hier een oplossing in worden gevonden. De inhoudsmaat kan door een gemiddelde bouwhoogte van gemiddeld 3,5 meter worden gedeeld. Hierdoor is te verantwoorden dat het hoofdgebouw met ($475 \text{ m}^3 : 3,5 \text{ m} = 135 \text{ m}^2$) 135 m² aan bijbehorende bouw kan worden uitgebreid. Deze 135 m² aan bijbehorende bouwwerken bij het pand Rott 48a kunnen binnen de daarvoor in de verbeelding opgenomen aanduiding worden opgericht. Deze uitbreiding van maximaal 135 m² bij het Rijksmonument Rott 48a wordt acceptabel geacht, omdat het hoofdgebouw een erg beperkte inhoud heeft en de monumentale status hiervan tevens inhoudt dat geen vergunningvrije bouwwerken mogen worden gerealiseerd.

Het realiseren van een eventueel beoogde carport en tuinberging kan plaatsvinden op basis van de bijgebouwenregeling zoals deze is opgenomen in de systematiek van het moederplan (Bestemmingsplan Buitengebied 2013). Hierin staat dat er maximaal 75 m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden opgericht bij een woning.

Op het bouwvlak/perceel Rott 50 blijven de inhoud van een hoofdgebouw 750 m³ en mogen daarbij 75 m² aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht.

3.4.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

De gemeente Vaals beschikt over de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', door de gemeenteraad vastgesteld op 27 februari 2012. In deze structuurvisie is tevens de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'.

Het beleid zoals opgenomen in deze intergemeentelijke structuurvisie is van toepassing op de gebieden gelegen buiten de zogenaamde 'rode contouren'. Onderhavig plangebied is gelegen buiten de 'rode contouren'. Echter, het verleggen van reeds aanwezige bouwvlakken is geen ontwikkeling waar het gemeentelijk kwaliteitsmenu op van toepassing is. Er vindt immers geen extra versterking plaats. Het is dan ook niet noodzakelijk om het planvoornemen voor advies voor te leggen aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Door Aelmans Eco BV is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plekke van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 1**. Op basis van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Bovengrond

De bovengrond van het plangebied is licht verontreinigd met diverse zware metalen. Voornoemde concentraties zijn van dien aard dat deze veelvuldig in deze gebieden worden aangetroffen en derhalve vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen c.q. beperkingen opleveren voor de bestemmingsplanprocedure en de hiermee samenhangende bouwplannen. De bij de uit te voeren bouwwerkzaamheden vrijkomende grond kan binnen het plangebied worden herschikt. Indien dit technisch niet mogelijk is dient deze grond naar een daartoe erkennend verwerker worden afgezet. Dit leidt tot verhoogde afzetkosten in vergelijking met schone grond.

Ondergrond

Uit de analyseresultaten van de ondergrond (vanaf 0,5 m-mv) blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan deze grond als klasse AW 2000 grond worden beschouwd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï.

Ter plekke van het plangebied is alleen sprake van het aspect wegverkeerslawaaï.

Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen te Rott. Voor dit buurtschap geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaai, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Dit uitgangspunt is valide, omdat op de Rott in de huidige situatie ongeveer 900 tot 1.000 verkeersbewegingen per jaar worden waargenomen. Het betreft aldus een zeer rustige weg in het buitengebied.

Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Ondanks dat voorliggend bestemmingsplan geen extra woning mogelijk maakt, kunnen als gevolg van het verleggen van de bestemmingsvlakken van de woningen Rott 48a en Rott 50 wel veranderingen optreden in de afstanden tot nabijgelegen bedrijven. Vandaar dat de richtafstanden zijn gecontroleerd op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009'.

Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een wijnkenniscentrum binnen het gehucht Rott. Dit bedrijf ligt op een afstand van circa 400 meter van het plangebied. Het wijnkenniscentrum wordt geschaard onder de omschrijving 'Akkerbouw en fruitteeltbedrijfsgebouwen'. Voor dergelijke bedrijven wordt een grootste richtafstand aangehouden van 30 meter, voor het aspect 'geluid'. Aangezien het plangebied op een aanzienlijk grotere afstand is gelegen dan de richtafstand van 30 meter, is een nader onderzoek naar milieuzonering niet noodzakelijk. De planontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van bedrijven in de omgeving en, omgekeerd, vormen bedrijven ook geen belemmering voor de planontwikkeling.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3

voor zowel PM10 als NO2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Voorliggende planontwikkeling heeft slechts betrekking op het aanpassen van de bestemmingsvlakken van twee bestaande woningen. Deze ontwikkeling draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavige ontwikkeling van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling

van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

Situatie plangebied

Binnen een straal van 1.000 meter rondom het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Het plaatsgebonden en groepsrisico vormen derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen Rijksweg N278 bevindt zich op een afstand van ca. 2.250 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat de Rijksweg N278 voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Situatie plangebied inzake transportleidingen

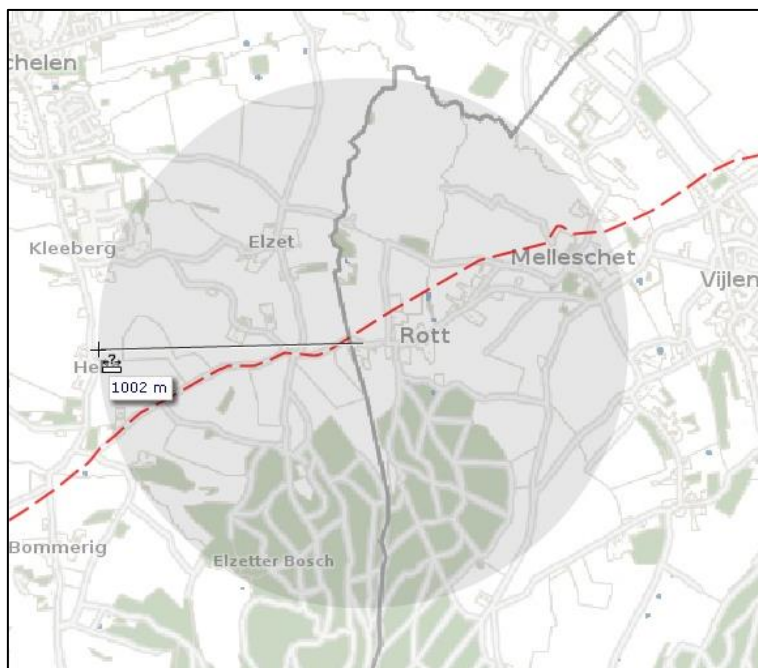
Noordwestelijk van het plangebied, op een afstand van circa 5 meter van het plangebied, bevindt zich een pijpleiding van Defensie Pijpleiding organisatie (DPO), namelijk de P22 leiding, een 10" leiding waardoor hoofdzakelijk K2 producten (kerosine) wordt vervoerd. De plaatsgebonden risicocontour voor de leiding is 0 meter (ligt op de leiding). Defensie heeft voor de leidingen geen groepsrisico geïdentificeerd.

De leidingen hebben een belemmeringsstrook van 5 meter, binnen deze strook mag niet gebouwd worden. Voor de K2-buisleidingen wordt geen groepsrisico berekend met meer dan 10 slachtoffers. Conform de definitie van groepsrisico in het Bevb is hier dus geen sprake van een groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico hoeft aldus niet te worden gegeven.

Tevens moet worden vermeld dat in onderhavig geval geen sprake is van het toevoegen van een kwetsbaar object. Het planvoornemen bestaat immers uit het verleggen van de twee reeds bestaande bestemmingsvlakken van de woningen Rott 48a en Rott 50. Het plaatsgebonden risico en

het groepsrisico nemen niet toe, waardoor het niet nodig is een afweging te maken of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid. De personendichtheid binnen het plangebied verandert immers niet.

het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van ca. 1.000 meter rondom het plangebied

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

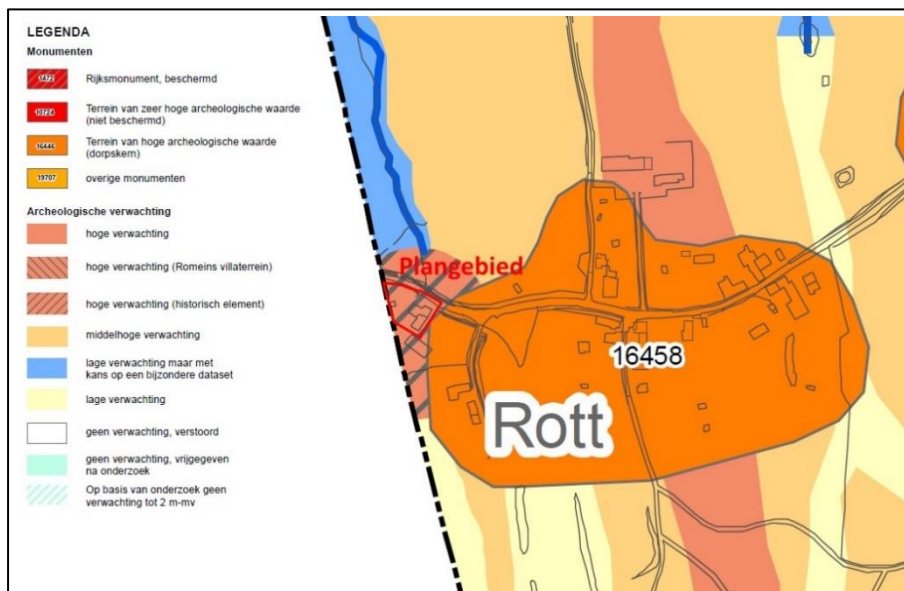
5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Vaals beschikt over een eigen archeologische inventarisatie, op basis waarvan een verwachtings- en beleidsadvieskaart is opgesteld. Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Vaals geraadpleegd.



Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Vaals met aanduiding plangebied

Uit bestudering van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart blijkt dat ter plekke van het onderhavige plangebied sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde (historisch element). Verder is het buurtschap Rott aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde (dorp-skern). Het plangebied zelf is buiten deze historische dorpskern gelegen.

Bij bekende bodemverstoringen hanteert de gemeente Vaals het beleid – conform de geldende dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ – dat ‘ingrepen met een verstoringsdiepte tot maximaal 50 centimeter of met een oppervlak kleiner dan 500 m² zijn vrijgesteld van onderzoek.

De oppervlakte van de uitbreiding van de woning Rott 48a en de nieuw te realiseren woning Rott 50 zal nooit meer bedragen dan 500 m². Tevens vindt de uitbreiding van de woning Rott 48a plaats ter plekke van de geroerde grond alwaar momenteel de woning Rott 50 is geleden. Het aantreffen van archeologisch waardevolle informatie is ter plekke zeer onwaarschijnlijk.

Gelet op vorenstaande is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk, aangezien het verstoringsoppervlak minder bedraagt dan de ondergrenzen.

Het vorenstaande laat onverlet dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Vaals. Deze verplichting geldt op basis van de Monumentenwet 1988, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

Het beoogde planvoornemen heeft geen gevolgen voor de verkeersstructuur. Het planvoornemen heeft immers slechts betrekking op het verleggen van de bouwvlakken van de reeds aanwezige woningen Rott 48a en 50. Er worden geen woningen toegevoegd. Van een toename van verkeer zal dan ook geen sprake zijn.

5.3.2 Parkeren

De gemeente Vaals maakt gebruik van de parkeerkencijfers van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Voor grondgebonden woningen in het buitengebied dienen op basis van de parkeerkencijfers minimaal twee parkeerplaatsen per woning

aanwezig te zijn. Dit vereiste is in artikel 13.2 van de planregels opgenomen. Binnen de bestemmingsvlakken is voldoende ruimte voor het realiseren van de noodzakelijke parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij de in te dienen aanvragen van de omgevingsvergunning voor de woningen zullen de oprit/parkeerplaatsen worden ingetekend.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggend bestemmingsplan is op 17 mei 2016 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat het Watertoetsloket Roer en Overmaas betrokken dient te worden bij de voorbereiding van het plan.

Het toetsresultaat van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Vaals. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar de bestaande hemelwatervoorziening.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Het Waterschap Roer en Overmaas, waar de gemeente Vaals onder valt, stelt dat een hemelwatervoorziening gedimensioneerd dient te worden op T=25, met het aanbrengen van een noodoverlaat. De gevolgen van T=100 moeten in beeld worden gebracht en bij risico's dienen er maatregelen te worden getroffen.

De beoogde aanbouw bij de woning Rott 48a heeft een oppervlakte van circa 75 m². Tevens zal in de toekomstige situatie maximaal 100 m² aan (erf)verharding aanwezig zijn.

Voor de nieuw te realiseren woning Rott 50 is een verhard oppervlak van 225 m² reëel, gelet op de kavelgrootte.

In totaal zal binnen het plangebied circa 400 m² aan verharding aanwezig zijn.

Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de nieuwe (dak)verhardingen, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien eens in de 25 jaar (t = 25), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en eens in de 100 jaar (t = 100), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter.

Vorenstaande kengetallen impliceren bij het genoemde oppervlak aan (dak)verhardingen navolgende hoeveelheden hemelwater:

- t = 25 : 400 m² * 35mm = 14 m³
- t = 100 : 400 m² * 45mm = 18 m³

In de bestaande situatie zijn de hemelwaterafvoeren van de woningen Rott 48, 48a en 50 aangesloten op een put in de tuin van de woning Rott 48a. Via twee duikers van 70 cm doorsnee gaat het hemelwater onder de weg door naar de bron van de Hermansbeek. Ook in de toekomstige situatie wordt op deze bestaande en ruim gedimensioneerde hemelwaterafvoer aangesloten. Door niet-uitlogende bouwmaterialen toe te passen, wordt voorkomen dat het hemelwater verontreinigingen bevat. Van risico's of extreme wateroverlast zal ook bij zeer extreme buien geen sprake zijn.

Afvoer schoon hemelwater

Via de hemelwaterafvoer wordt alleen schoon hemelwater afgevoerd, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Wateradvies

Voorliggende planontwikkeling, en hoe om wordt gegaan met het afval- en hemelwater binnen het plangebied, is via de digitale watertoets voor advies voorgelegd aan Waterschap Roer en Overmaas.

Het waterschap heeft naar aanleiding hiervan per mail van 8 augustus 2016 aangegeven dat de beoogde ontwikkeling naar verwachting geen of slechts een zeer geringe invloed op de waterhuishouding heeft. Wel geeft het waterschap aan dat het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor, conform de Waterverordening Limburg (Provincie Limburg), een strengere norm dan 1:100 is vastgesteld. Voor een deel van het plangebied geldt de norm 1:25 en het andere deel heeft geen normering. Waterschap Roer en Overmaas adviseert hiermee rekening te houden bij het bepalen van het bouwpeil en de inrichting waterbestendig uit te voeren.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone' (zie tevens paragraaf 3.2.1).

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 3.2.2 is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Voorliggende planontwikkeling heeft slechts betrekking op het aanpassen van de bestemmingsvlakken van twee bestaande woningen. Het schaalcontrast van zeer open naar besloten wordt hierdoor niet aangetast.

Het groene karakter

Voorliggende planontwikkeling heeft slechts betrekking op het aanpassen van de bestemmingsvlakken van twee bestaande woningen. Het groene karakter van het Nationaal Landschap wordt hiermee niet aangetast.

Reliëf en ondergrond

De uitbreiding van de bestaande woning Rott 48a en de nieuw te realiseren woning Rott 50 worden gerealiseerd met respect voor het bestaande reliëf. Een ophoging van het bestaande maaiveld is niet beoogd.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

De beoogde aanbouw van het Rijksmonument Rott 48a wordt zodanig vormgegeven, dat deze ondergeschikt is aan het monument. De uitbreiding verhoogt het woongenot van het monument, zonder het karakter van de vakwerkwoning aan te tasten. Er is bewust gekozen om niet historiserend te bouwen, maar een moderne aanbouw te realiseren, waarin op speelse wijze vakwerkelementen worden toegepast.

Het bestemmingsvlak van de nieuw te realiseren woning Rott 50 is zodanig gepositioneerd, dat voldoende afstand tot het monument dient te worden aangehouden. De nog onbekende architectuur van de te realiseren woning Rott 50 zal dan ook niet snel conflicteren met het monument.

De planontwikkeling gebeurt dan ook met respect voor het cultuurhistorisch erfgoed.

5.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het op circa 200 meter ten zuiden gelegen 'Geuldal'. De beperkte ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied levert geen nadelige effecten op voor het Natura 2000- gebied.



Kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding plangebied

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora- en Faunawet).

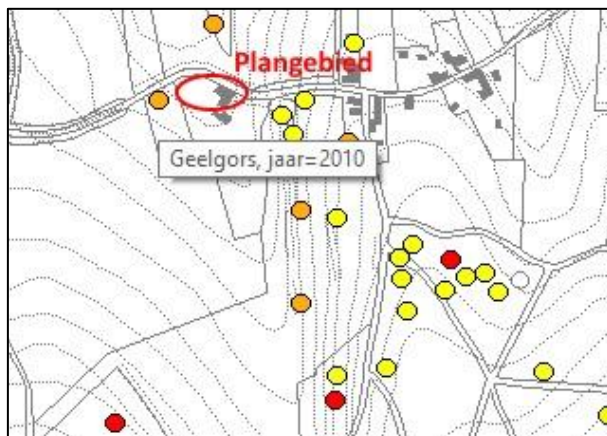
In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.

Uit raadpleging van de provinciale natuurgegevens blijkt dat terplekke van het plangebied geen beschermde flora en fauna is waargenomen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn wel beschermde broedvogels waargenomen, waaronder een broedende Geelgors. Deze waarneming dateert van 2010.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie Limburg

5.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Aangezien de beoogde activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning. Door de gemeente Vaals zal op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

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.

6.1.2 Exploitatieplan

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 anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Vaals sluit een planschade-verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Vaals.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Rott 48a – 50 te Vijlen' van de gemeente Vaals bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. De vervolgens ingekomen reactie is opgenomen onder **bijlage 3**.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel 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 en langs elektronische weg.

De gemeente Vaals heeft kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerp van voorliggend wijziggingsplan ter inzage zullen leggen, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te starten.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling 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, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 4 november 2016 gedurende 6 weken voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

9 Bijlagen

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Aelmans Eco BV;
2. Toetsresultaat Watertoets;
3. Advies brandweer Zuid-Limburg.

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

