

Toelichting
'Vijlenstraat 49a'

gemeente Vaals

status: vastgesteld
datum: 13 maart 2017
projectnummer: 404419R.2002
adviseur: Rnu



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
DIGITALE INFORMATIE

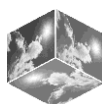


Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.4	Geldende bestemmingsplan	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Projectprofiel	4
2.1	Gebiedsbeschrijving	4
2.2	Projectbeschrijving	5
2.3	Verkeer en parkeren	9
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	Uitvoeringsaspecten	21
4.1	Bedrijven en milieuzonering	21
4.2	Bodem	22
4.3	Geluid	22
4.4	Geur	22
4.5	Luchtkwaliteit	23
4.6	Externe veiligheid	24
4.7	Natuurbescherming	26
4.8	Cultuurhistorie en Archeologie	29
4.9	Waterparagraaf	30
4.10	Kabels en leidingen	33
5	Uitvoerbaarheid	34
5.1	Inleiding	34
5.2	Economische uitvoerbaarheid	34
5.3	Maatschappelijke haalbaarheid	34
5.4	Conclusie	34
6	Juridische aspecten	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Toelichting op de verbeelding	35
6.3	Toelichting op de regels	35



7	Procedure	36
7.1	De te volgen procedure	36
7.2	Het vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro)	36
7.3	Uitskomsten vooroverleg	36
7.4	Inspraak	
	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
8	Bijlagen	37
8.1	Cultuurhistorische quickscan	37



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

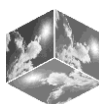


Het pand Vijlenstraat 49a te Vijlen wordt behalve als woning ook deels als een verblijfsrecreatieve voorziening gebruikt. Het hoofdgebouw heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' de bestemming 'Wonen' en het gastenhuis de bestemming 'Recreatie' met de nadere aanduiding 'recreatiewoning'. Ter plaatse van deze aanduiding is verblijfsrecreatie in recreatieverblijven toegestaan. Op basis van een horecaexploitatievergunning is in het verleden een gedeelte van het hoofdgebouw gebruikt als recreatief nachtverblijf. Momenteel wordt dit gebruik gedoogd. Echter dient dit met herziening van het bestemmingsplan planologisch-juridisch verankerd te worden en zal het recreatieve gebruik beperkt te worden uitgebreid.

1.2 Doel

In het naastgelegen pand bij het object Vijlenstraat 49a is een gastenverblijf gevestigd. Dit pand wordt recreatief verhuurd en dit gebruik wordt gecontinueerd. Daarbij dient echter wel de situering van het gastenverblijf, toegestaan ter plaatse van het bouwvlak binnen de bestemming 'Recreatie' aangepast te worden, zodat deze overeenkomt met de feitelijke situatie.

In het hoofdgebouw wordt gewoond en is op basis van een exploitatievergunning van de vorige eigenaren recreatief gebruik toegestaan. Binnen de huidige bestemming 'Wonen' is dit recreatieve gebruik juridisch-planologisch niet toegestaan. Het voornemen is om dit te gebruiken met een bestemmingsplan te verankeren en (in pandig) licht uit te breiden.



Conform het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied' mag binnen de bestemming 'Wonen' 75 m² aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Ter plaatse van de bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'recreatiewoning' mag de bouwmassa niet worden vergroot en gebouwen en bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak. Gewenst is dat binnen beide bestemmingen ('Wonen' en 'Recreatie') de mogelijkheid wordt geboden om bijbehorende bouwwerken op te richten.

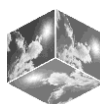
Met onderhavige bestemmingsplanherziening wordt aangetoond dat de gewenste gebruiks- en bouw mogelijkheden ter plaatse juridisch-planologisch gezien aanvaardbaar zijn.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Vijlen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie F, nummers 548 en 549, samen groot 2.125 m². Het plangebied is bereikbaar via de Vijlenstraat. Op onderstaand figuur is het plangebied met een rode pijl aangegeven.

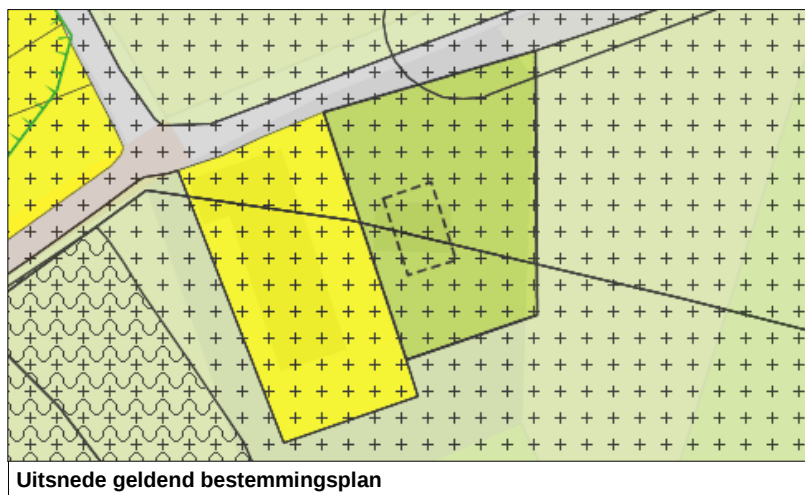


Topografische ligging van het initiatief



1.4 Geldende bestemmingsplan

De gronden van het initiatief vallen binnen het planologisch regime van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2013”. Dit plan is op 29 juni 2015 vastgesteld door de gemeenteraad.

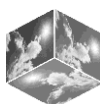


De gewenste ontwikkelingen van initiatiefnemer zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Middels voorliggende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Vaals kan het initiatief wel worden geregeld. De gemeente heeft aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de ruimtelijke procedure voor verbreding van het gebruik van het hoofdgebouw binnen de bestemming 'Wonen' met een recreatieve functie, aanpassing van de situering van de aanduiding 'recreatiewoning' binnen de bestemming 'Recreatie' en aanpassing van de regels voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken binnen deze bestemming. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om binnen de aangrenzende bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' een parkeervoorziening te realiseren.

Middels onderhavige toelichting wordt de gewenste aanpassingen van het bestemmingsplan ten behoeve van de locatie Vijlenstraat 49a te Vijlen onderbouwd. Daarnaast bestaat het bestemmingsplan uit een set regels en een verbeelding.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst de bestaande en gewenste situatie beschreven. Daarna worden de beleidskaders van het Rijk, de provincie, het regionale beleid en het beleid van de gemeente uiteengezet. Vervolgens wordt een beschrijving van de uitvoering van het plan gegeven. Hierin wordt aandacht besteed aan verschillende milieuaspecten, zoals bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid en water. In het hoofdstuk haalbaarheid komt de financiële en maatschappelijk haalbaarheid aan bod. Tot slot volgt een hoofdstuk waarin aandacht wordt besteed aan de juridische opzet van het bestemmingsplan..



2 Projectprofiel

2.1 Gebiedsbeschrijving

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Kenmerkend voor de omgeving van Vijlen, gemeente Vaals, is het reliëfrijk gebied, de bossen, de karakteristieke bebouwing en het kleinschalig landschap. Het plangebied is gelegen in nationaal landschap Zuid-Limburg. Het gebied wordt gekenmerkt door holle wegen, plateaus, steile hellingen en vakwerkboerderijen. Ook graften, kapelletjes, hoogstamboomgaarden en kruisbeelden zijn typisch voor deze omgeving. Water, vruchtbare löss, silex, kalksteen en het reliëf zijn lange tijd bepalend geweest voor de menselijke bewoning.

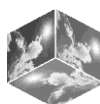
De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door enerzijds het ten westen gelegen dorp Vijlen, en anderzijds door het ten oosten/zuiden/noorden uitgestrekte reliëfrijke buitengebied. Ook is ten oosten van het plangebied de Lombergbeek gelegen. De bebouwing in het directe buitengebied heeft veelal een woonfunctie, is verspreid gelegen en ken een lage bebouwingsstructuur.

2.1.2 Functionele structuur

Binnen het plangebied is sprake van een drietal functies: wonen, recreatie en agrarisch. Voor wat betreft de recreatie is hier met name sprake van verblijfsrecreatie. De bestaande bebouwing bestaat momenteel uit het object Vijlenstraat 49a (hoofdgebouw) en een gastenverblijf (oorspronkelijk bijgebouw).



Weergave van het plangebied



Het woonhuis en bijbehorend gastenhuis zijn van origine vakwerk gebouwen uit de 17^e eeuw en in de jaren '80 door de vakwerk architect Paul Laugs gerestaureerd en uitgebreid volgens de traditionele vitchen- en leemwerkmethode. De intimiteit en het verrassende van de vormgeving zijn in het oog lopende facetten. Het complex bestaat uit 2 gebouwen:

- Het object Vijlenstraat 49a: deze is geschikt voor bewoning. Op dit moment wordt de achterbouw als toeristisch onderkomen gebruikt en het voorhuis als woning.
- Het naastgelegen pand: deze is als toeristisch gastenverblijf in gebruik.

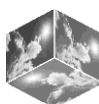
Daarnaast behoort een strook agrarisch gebied tot het plangebied. Deze strook is gelegen ten westen van de woning. Onlangs zijn deze agrarische gronden door de eigenaren van Vijlenstraat 49a aangekocht.

2.2 Projectbeschrijving

2.2.1 Algemeen

Het object Vijlenstraat 49a te Vijlen wordt als woning en verblijfsrecreatieve voorziening gebruikt. Het naast gelegen pand is ingericht als gastenverblijf. Het object Vijlenstraat 49a heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' de bestemming 'Wonen' en het naast gelegen pand de bestemming 'Recreatie' met de nadere aanduiding 'recreatie-woning'. Ter plaatse van deze aanduiding is verblijfsrecreatie in recreatieverblijven toegestaan. Op basis van deze bestemming is gebruik van het pand als gastenverblijf mogelijk. Met een horecaexploitatievergunning is in het verleden toegestaan dat een gedeelte van het object Vijlenstraat 49a gebruikt mag worden als recreatief nachtverblijf. Enige tijd geleden kreeg het object een nieuwe eigenaar en is de horecavergunning niet meer van kracht. Het gebruik van het object voor verblijfsrecreatie wordt op dit moment gedoogd. Daarnaast wenst de nieuwe eigenaar het huidige recreatieve gebruik licht uit te breiden en binnen de bestaande bebouwing te wijzigen. De nieuwe eigenaren hebben een Hogere Hotelschool opleiding en ruime ervaring in de leisure markt.

Het object is geen beschermd monument, noch is het gebouw als beeldbepalend pand aangemerkt in het vigerende bestemmingsplan. Tevens is het perceel niet gelegen in een aangewezen Beschermd stads- of dorpsgezicht. In oktober 2014 is echter een cultuurhistorische quickscan uitgevoerd door Buro4 Monument en Ruimte (code HB121, oktober 2014). Het rapport van deze quickscan is als separate bijlage bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 1). In deze quickscan wordt aangegeven dat het wenselijk is om het pand een zekere mate van bescherming te geven om het karakteristieke beeld ook naar de toekomst toe te kunnen behouden. Het totale object dat als karakteristiek is aan te merken heeft in de bestaande situatie een inhoud van 1.250 m³.



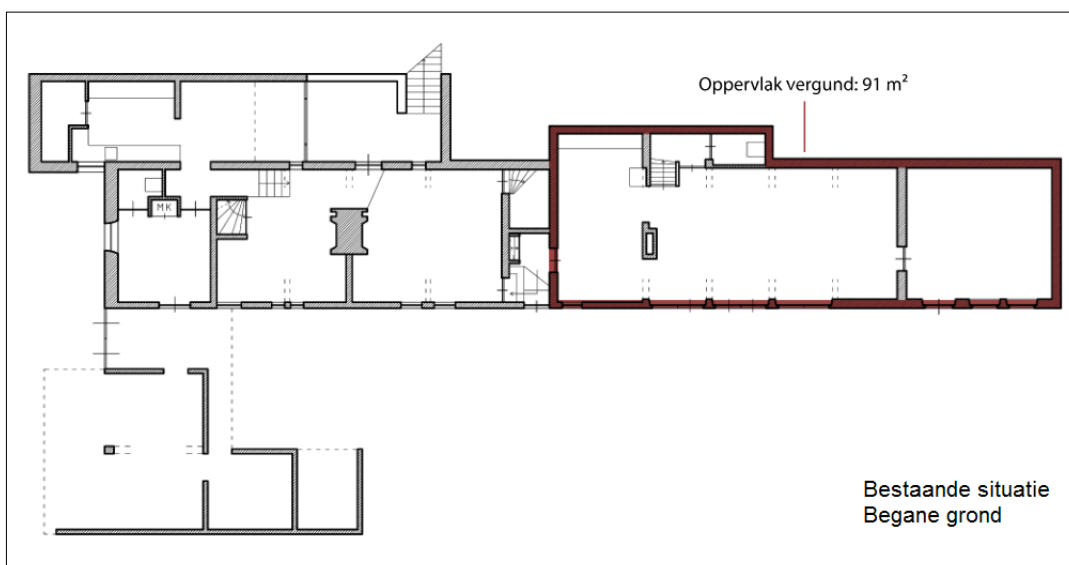


Recreatieve vleugel object Vijlenstraat 49a

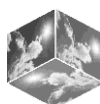
2.2.2 Beoogd gebruik

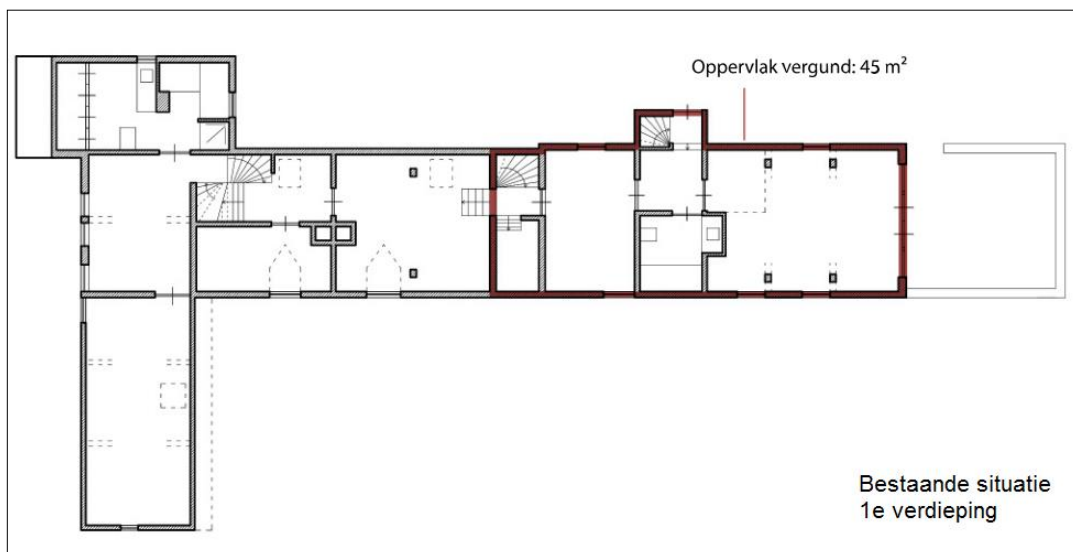
Object Vijlenstraat 49a (bestemming 'Wonen')

Initiatiefnemers zijn voornemens het object Vijlenstraat 49a te gebruiken als eigen woning met daarnaast 3 recreatiewoningen. In totaal bieden deze recreatiewoningen ruimte voor tien volwassenen en vier kinderen.

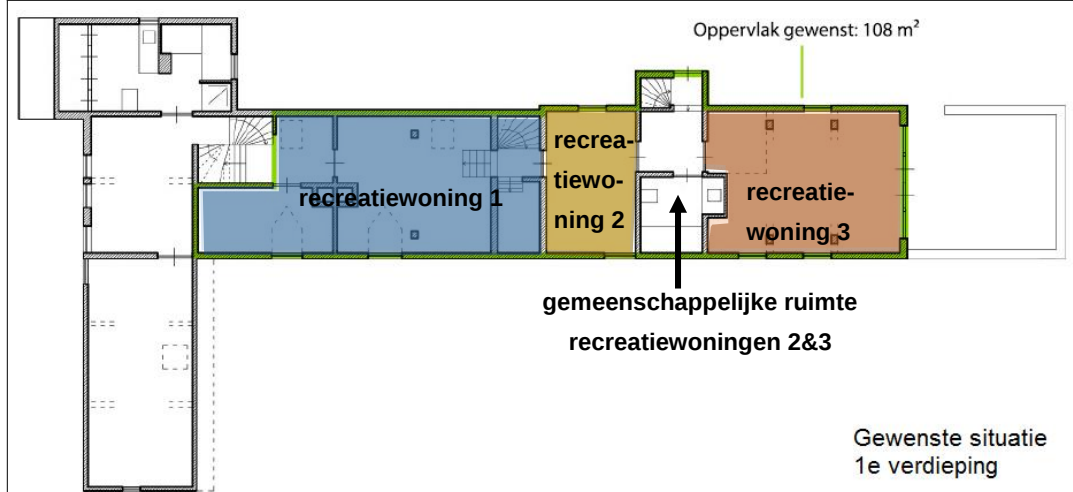
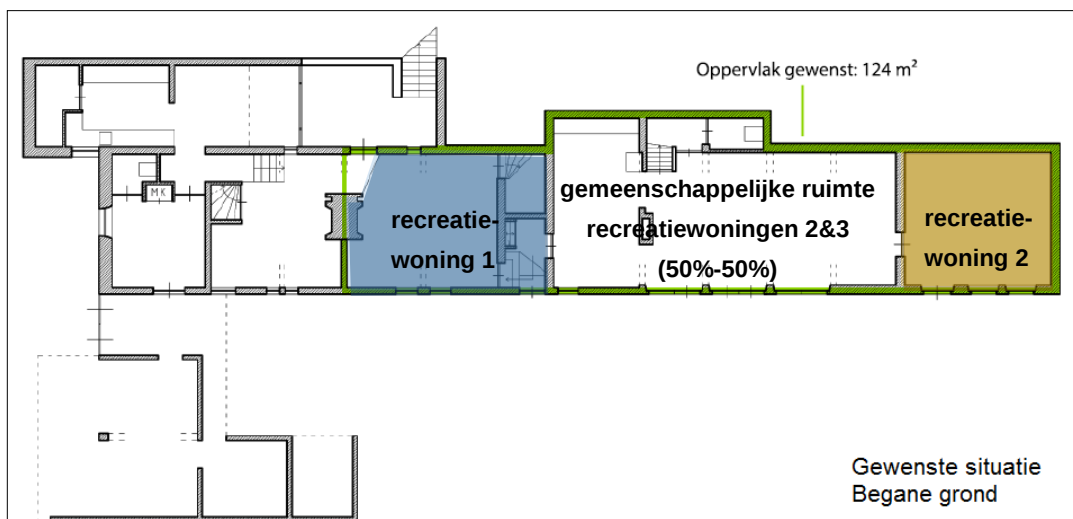


Weergave van de bestaande situatie van het object Vijlenstraat 49a (begane grond)

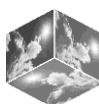




Weergave van de bestaande situatie van het object Vrijenstraat 49a (1^e verdieping)



Weergave van de gewenste situatie van het object Vrijenstraat 49a



Het object Vijlenstraat 49a heeft een inhoud van 1.250 m³. Het voorste deel van het pand wordt ingericht als woning. De achterste vleugel wordt opgedeeld in 3 recreatiewoningen.

De recreatiewoningen hebben een afzonderlijk oppervlak van:

- woning 1: circa 65 m² (4 volwassenen en eventueel 1 kind)
- woning 2: circa 75 m² (4 volwassenen en eventueel 1 kind)
- woning 3: circa 60 m² (2 volwassenen en 2 kinderen)

Daarnaast zijn gezamenlijke ruimten aanwezig met een oppervlakte van in totaal circa 45 m². In totaal bedraagt de oppervlakte van de verblijfsrecreatieve functies circa 245 m². In verband met de gehorigheid van het pand hebben de initiatiefnemers besloten om de recreatiewoningen telkens maximaal aan één partij tegelijk te verhuren.

Omdat het gebruiksoppervlakte kleiner is dan 250 m² betekent dat dat er geen extra eisen ten aanzien van brandveiligheid gelden. Ook is door de verhuur aan maximaal één partij het niet noodzakelijk dat iedere recreatiewoning afzonderlijk 30 minuten brandwerend is.

Op het moment dat de recreatiewoningen niet verhuurd zijn worden de ruimten ook ten behoeve van de woonfunctie gebruikt.

Gastenverblijf (bestemming 'Recreatie')

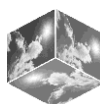
Het bestaande gastenverblijf zal tevens als recreatiewoning verhuurd worden. In deze recreatiewoning is ruimte voor maximaal vier volwassenen of twee volwassenen en twee kinderen.



Gastenverblijf

Uitbreiding bijbehorende bouwwerken (bestemming 'Recreatie')

Daarnaast is uitbreiding met bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de recreatieve bestemming gewenst. Het gastenverblijf kan overeenkomstig de bepalingen in het bestemmingsplan als hoofdgebouw binnen de bestemming 'Recreatie' worden aangemerkt. Op



basis van het gemeentelijk beleid is bij een hoofdgebouw maximaal 75 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Verkeer

De initiatieflocatie is gelegen aan de Vijlenstraat en bereikbaar vanaf de rijksweg N278 via de Mamelisserweg en Vijlenberg.

2.3.2 Parkeren

Bij realisatie van het initiatief dienen de initiatiefnemers zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein. De gemeente Vaals hanteert de CROW, ASVV als richtlijn om de noodzakelijke parkeerbehoefte te bepalen. Overeenkomstig deze norm geldt voor een vrijstaande woning in het buitengebied een norm van minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen.

Voor een recreatiewoning wordt in de ASVV geen specifieke norm genoemd. Derhalve wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers van een meest vergelijkbare voorziening waarbij tevens op basis van het maximum aantal bezoekers van de recreatiewoningen een aantal wordt bepaald.

Best vergelijkbare parkeerkencijfers zijn:

- 4* hotel: minimaal 8,5 en maximaal 9,5 parkeerplaatsen per 10 kamers
- 3* hotel: minimaal 6,3 en maximaal 7,3 parkeerplaatsen per 10 kamers

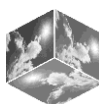
In totaal is binnen het plangebied sprake van 4 recreatiewoningen met 7 kamers waarbij 2 kamers uitsluitend te gebruiken zijn door kinderen. Omgerekend bedraagt de parkeernorm op basis van voorgaande vergelijking:

- Minimaal: $6,3 / 10 * 5 = 3,15$ parkeerplaatsen (3* hotel)
- Maximaal: $9,5 / 10 * 5 = 4,75$ parkeerplaatsen (4* hotel)

Uitgaande van de norm bedraagt het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen voor de recreatiewoningen minimaal 3 en maximaal 5. Op basis van het aantal beschikbare kamers voor volwassenen is dit een reële norm. Concreet betekent dit dat binnen het plangebied 3 tot 5 parkeerplaatsen voor de recreatiewoningen en 2 parkeerplaatsen voor de woning, is in totaal 5 tot 7 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

Ten noordwesten van de woning is beperkt ruimte aanwezig om te voorzien in deze parkeerbehoefte. In de huidige situatie is het mogelijk om ter plaatse 7 auto's te stallen. Daarnaast hebben de eigenaren van Vijlenstraat 49a onlangs het naastgelegen perceel aangekocht. Het voornemen is om op het gedeelte van dit perceel dat grenst aan de Vijlenstraat de parkeermogelijkheden uit te breiden zodat een en ander ruimer opgezet kan worden.

Binnen het plangebied wordt derhalve aan de parkeerbehoefte voldaan.



3 Beleidskader

3.1 Europees beleid

3.1.1 Kaderrichtlijn water

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel grondwater als oppervlaktewater.

De KRW gaat uit van het standstill-principe: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en “de vervuiler betaalt”. In de Kaderrichtlijn Water staan de internationale stroomgebieden centraal. Een internationaal stroomgebied wordt een stroomgebiedsdistrict genoemd. De Nederlandse wateren behoren tot de stroomgebieden van de Eems, Rijn, Maas en Schelde. De gemeente Vaals behoort tot het stroomgebiedsdistrict van de Maas.

Nederland maakt voor elk van deze stroomgebieden aparte beheersplannen.

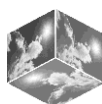
In stroomgebiedbeheersplannen worden alle milieudoelstellingen voor het grond- en oppervlaktewater en de beschermde gebieden opgenomen, evenals de maatregelen om deze doelstellingen te bereiken. De vereisten vanuit de Kaderrichtlijn Water zijn verwerkt in het Provinciaal Waterplan 2016-2021. Dit plan vormt samen met het Nationale Waterplan van het rijk en het Waterbeheersplan Limburg van de beide Limburgse waterschappen onderdeel uit van het Stroomgebiedbeheersplan Maas.

3.1.2 Verdrag van Malta

Om de archeologische waarden in Europa te beschermen is het Verdrag van Malta (Valetta) opgesteld. Het gaat dus om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden, en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. De belangrijkste bepalingen uit het verdrag zijn:

- Opname van de archeologie in de processen van ruimtelijke ordening (Artikel 5)
- Financiering van archeologisch onderzoek ten laste van de ontwikkelaar (Artikel 6)
- Communicatie met het publiek (Artikel 9).

Algemeen geldt de verplichting dat er onderzoek gedaan moet worden wanneer de ondergrond verstoord wordt. Op 19 december 2006 is het wetsvoorstel op de Archeologische Monumentenzorg aangenomen. Hiermee is het Verdrag van Malta uit 1992 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Op grond van het Verdrag van Malta dienen de aanwezige archeologische waarden ter plaatse van het plangebied voldoende bescherming te krijgen. Zie voor een nadere motivering paragraaf 4.8.



3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit¹, de Mobiliteits-Aanpak en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen en Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

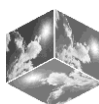
De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is inmiddels in werking getreden. Hierin zijn geen zaken opgenomen die van belang zijn voor onderhavig plangebied.

3.2.2 Ladder van duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: de Ladder) is juridisch verankerd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ingevolge de Ladder moet een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' in de toelichting gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen. De stappen betreffen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, 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;



3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, 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.

Ingevolge stap 1 dient allereerst sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling'. Met het planvoornemen worden de verblijfsrecreatieve activiteiten ter plaatse planologisch geregeld waarbij het bebouwd oppervlak nagenoeg gelijk blijft. In het kader van de ladder wordt dit niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de duurzaamheidsladder is niet noodzakelijk. Zie verder ook paragraaf 3.3.2.

3.2.3 *Nationaal Waterplan*

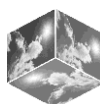
Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid zoals vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (ook wel bekend als de AMvB Ruimte) lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op deze waterhuishoudkundige eisen en wordt beschreven op welke manier onderhavig initiatief hier mee omgaat.



3.2.4 Nationaal Landschap Zuid-Limburg

In Nederland zijn 20 gebieden aangewezen als Nationaal Landschap. Door de verstedelijking staat het platteland op sommige plaatsen onder druk. De Nationale Landschappen krijgen daarom extra aandacht vanwege hun belang voor de cultuurhistorie en natuur.

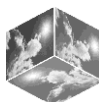
Vijlen is gelegen in het Nationaal Landschap Zuid Limburg. Dit Nationaal Landschap is een rivierterrassenlandschap, doorsneden door diep ingesneden dalen, waarbij de rotsachtige ondergrond dagzoomt in de steile dalhellingen. Waar de ondergrond ondoorlatend is ontspringen bronnen die vervolgens als bronbeekjes afwateren op de Geul, de Gulp, de Geleenbeek en de Maas. Deze landschappelijke opbouw geeft over een korte afstand een grote afwisseling tussen de weidse, open plateaus en de intieme, besloten dalen. Ze zijn verder voorzien van holle wegen, hoogstamboomgaarden, vakwerkboerderijen, kapelletjes en kruisbeelden.

Vanwege de aanwezigheid van silex (vuursteen) en de vruchtbare grondsoort löss kent Zuid Limburg de langste bewoningsgeschiedenis van Nederland. In het Savelsbos bij Rijckholt en in de zuidelijke helling van het Geuldal bij Valkenburg zijn wereldwijd unieke, 6000 jaar oude vuursteenmijnen te bezoeken. In de omringende steden tonen musea de overblijfselen van de Romeinse nederzettingen.

Om te komen tot behoud, beheer en ontwikkeling van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en een vergroting van de beleevingsmogelijkheden dienen 10 kernwaarden van de regiovisie Zuid-Limburg en bestaande landschappelijke studies als uitgangspunt. De tien kernwaarden bestaan uit de vier landschappelijke kernkwaliteiten aangevuld met zes sociaaleconomische waarden.

Kernkwaliteiten landschap

1. reliëf: het kenmerkende patroon van relatief hoog gelegen plateaus en terrassen, laag gelegen dalen en tussen liggende meer of minder steile hellingen, ontstaan door de eroderende werking van de Maas en haar zijrivieren;
2. cultuurhistorie: de historische landschapsstructuur met een grote rijkdom aan cultuurhistorische landschapselementen: kastelen, buitenplaatsen en watermolens (macht, rijkdom), landbouwhistorische relictten in en rondom de dorpen en gehuchten, relictten van grondstoffenwinning en (weg-)kruisen, kapellen, kerktorens en kloosters (Rooms-katholieke kerk);
3. het groene karakter: de samenhang tussen natuurlijke omstandigheden en occupatie is bepalend voor de afwisseling van zeer open naar besloten en het groene karakter, die het Zuid-Limburgse landschap kenmerken.
4. de afwisseling open-besloten: de karakteristieke visueel-landschappelijke waarde is de openheid van de plateaus versus de beslotenheid van de dorpen en dalen. Het vergroot de diversiteit en aantrekkelijkheid van het gebied.



Kernkwaliteiten sociaal-economisch

5. bereikbaarheid: de bereikbaarheid en toegankelijkheid van Zuid-Limburg is uitstekend;
6. grondgebonden landbouw: karakteristiek is de aanwezigheid van de grondgebonden land- en tuinbouwsector;
7. metropolitane binnentuin: de ligging van het gebied in een oud niet-verstedelijkt cultuurlandschap te midden van een sterk verstedelijkte stedenring maakt het gebied erg aantrekkelijk;
8. beleving: binnen korte afstanden zijn complementaire voorzieningen aanwezig. Het betreft een afwisseling in stedelijke en landelijke functies;
9. cultureel aanbod: in het gebied komen verschillende (internationale) culturen voor met ieder authentieke gebruiken en tradities;
10. leefbaarheid: het gebied wordt gekenmerkt door levendige kernen met een authentiek, gastvrij en bourgondisch karakter.

Het planvoornemen heeft geen significante invloed op genoemde kernkwaliteiten. Ter plaatse worden geen nieuwe significant van betekenis zijnde nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. De kenmerkende landschappelijke kwaliteiten reliëf, de cultuurhistorische landschapsstructuur, de afwisseling open-besloten en het groene karakter worden niet of. Wel draagt het planvoornemen bij aan het behoud van cultuurhistorisch waarde volle bebouwing.. Op de sociaal-economische kwaliteiten heeft het planvoornemen geen invloed.

3.3 Provinciaal beleid

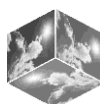
3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten vastgesteld. Op 16 januari 2015 is het in werking getreden.

In het POL2014 komen alleen die zaken aan bod, die op provinciaal niveau van belang zijn en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij de aanpak van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren. In het POL2014 wordt onderscheid gemaakt in drie regio's. Het plangebied is gelegen in de regio Zuid-Limburg.

Visie Zuid-Limburg

Zuid-Limburg is een heel aantrekkelijke regio om te wonen, te werken en te recreëren. Tegelijkertijd worden deze potenties bedreigd. De gevolgen van de bijzondere grensligging en de demografische ontwikkeling in Limburg spelen namelijk nergens zo sterk als in het zuiden van de provincie. In economisch opzicht is Zuid-Limburg te typeren als een "tussenregio", tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie. Bovendien kampt Zuid-Limburg met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie, bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles teveel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing.



In de integrale gebiedsopgave van Zuid-Limburg staat de komende jaren de economische structuurversterking centraal. Als onderdeel van de Brainport Zuidoost-Nederland is de ambitie om het gebied verder te ontwikkelen als een sterke kennisregio, die in verbinding staat met de kennisregio's Eindhoven, Aken en Leuven/Hasselt. Dit bevordert de bundeling van technologische kennis en de wereldwijde export van de innovatieve producten die hieruit voortkomen, en levert (indirect) ook veel werkgelegenheid op voor de lokale en regionale economie. De gemeente Vaals is gelegen tussen de economische gebieden in het gebied aangeduid als Nationaal Landschap.

Nationaal Landschap

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is gelegen binnen de (Euregionale) metropool Luik-Eupen-Aken-Parkstad-Sittard-Genk-Hasselt-Maastricht als onderdeel van het grensoverschrijdende Drielandenpark. Het is een uitlooptgebied van de steden waarvan de "quality of life" belangrijk is voor het Zuid-Limburgse leef- en vestigingsklimaat.

Zonering Limburg

Het plangebied aan de Vijlenstraat 49a te Vijlen is voor wat betreft de zonering in het POL2014 gelegen in de 'zilvergroene natuurzone'. De zone 'zilvergroene natuurzone' betreffen landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden. Binnen deze zone wordt tevens ingezet op behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden als onderdeel van de landschappelijke waarden. Voor onderhavig initiatief geldt dat er dat er door de gewenste ontwikkelingen een economisch haalbare invulling wordt gegeven aan een bestaand cultuurhistorisch object. Dit draagt derhalve bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden ter plaatse.



Vrijetijdseconomie

Met betrekking tot de vrijetijdseconomie in Limburg stelt de provincie dat het een groot aanbod aan recreatieve voorzieningen kent, maar dat het een voortdurende opgave is om de voorzieningen af te stemmen op de veranderende vraag van de consument en nieuwe doelgroepen aan te trekken. Er is een noodzaak tot verbetering van aanbod, toegankelijkheid en beleving van cultuurhistorie, slechtweervoorzieningen, nieuwe leisure concepten, attracties, evenementen, overnachtingsmogelijkheden, horeca en fiets- en wandelroutes. Het is ook belangrijk dat de bestaande kwaliteiten worden benut voor recreatieve doeleinden. Primair ligt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van toekomstbestendige voorzieningen bij de betreffende ondernemers. De onderlinge afhankelijkheid van de voorzieningen en hun bijdrage aan de gezamenlijke regionale uitstraling en aantrekkelijkheid betekent ook dat er een opgave ligt voor de Limburgse overheden om hierin regionaal de onderlinge samenwerking op te zoeken.

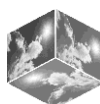
Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plaatse (luxe) logies te gaan bieden met respect voor privacy en authenticiteit van de gebouwen en de plek. Gastvrijheid, gastheerschap en kwaliteit vormen de belangrijkste peilers van het concept. Derhalve is het een must dat de ondernemers ook bij de accommodatie wonen.

De doelgroep bestaat uit de recreant met een goed budget en bewust kiest voor comfort en gezelligheid in een huislijke sfeer. Naar verwachting zullen dit met name echtparen, bevriende gezinnen, families of vriendengroepen zijn die op zoek zijn naar een luxe accommodatie met uitstekende verzorging, maar dan zonder de beperkingen van een hotel. De uitstekende verzorging bestaat uit persoonlijke aandacht vanaf aankomst tot vertrek, uitstekende service en gastheerschap (zoover awards 2016, orange award). Tevens is het niveau van het interieur onderscheidend (lux segment). Omdat het een self catering accommodatie betreft is de voorziening tevens faciliterend voor de lokale horeca en middenstand.

Op basis van deze bedrijfsfilosofie mag gesteld worden dat sprake is van verbreding van het bestaande aanbod (voor een extra doelgroep) binnen de regio waarbij samenwerking gezocht kan worden met de lokale ondernemers. Tevens kan er worden gesteld dat onderhavig initiatief bijdraagt aan de regionale uitstraling, mede door het gebruik van een cultuurhistorisch object, en dat het hierdoor passend is binnen het Provinciaal Omgevingsplan van de provincie Limburg.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.



De Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014, werd de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk "Ruimte" aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk "Ruimte" is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen en de Ladder van duurzame verstedelijking.

Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld 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. Daarbij worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3 van de omgevingsverordening onderzocht. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop hieraan invulling is gegeven.

Het planvoornemen ziet op het vertalen van een horecaexploitatievergunning naar een bestemmingsplanregeling. Omdat de horecaexploitatievergunning niet op naam staat van de huidige eigenaar wordt het recreatieve gebruik ter plaatse van het hoofdgebouw gedoogd. Met dit planvoornemen wordt derhalve geen nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt. Daarbij betreft het een ruimtelijk plan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in een beeldbepalend pand. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt daarnaast binnen 'Wonen Zuid-Limburg'. Het betreft echter geen nieuwe woningbouw en geen toevoeging van wooneenheden waardoor hieraan niet hoeft te worden getoetst.

Ook is het initiatief gelegen binnen 'Bewoning van recreatieverblijven'. Met het planvoornemen worden recreatieverblijven toegestaan. Echter bewoning van deze verblijven door derden wordt uitgesloten. Het hoofdgebouw mag uitsluitend bewoond worden door de eigenaren en in de bestaande recreatiewoning is bewoning niet toegestaan.

Ook is sprake van het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Met het planvoornemen wordt uitsluitend het oprichten van nieuwe bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming 'Recreatie' mogelijk gemaakt. De bestaande recreatiewoning kan overeenkomstig de bepalingen in het bestemmingsplan als hoofdgebouw binnen de bestemming 'Recreatie' worden aangemerkt. Op basis van het gemeentelijk beleid is bij een hoofdgebouw maximaal 75 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu is hierop niet van toepassing.

Het plangebied ligt ook in uitsluitingsgebied voor windturbines, maar met het planvoornemen is geen sprake van een ontwikkeling of planologische mogelijkheid tot het realiseren van een windturbine.



Het plangebied ligt tevens in zone veehouderij en Natura 2000, maar met het planvoornemen is geen sprake van een ontwikkeling met een veehouderij. Vanuit de omgevingsverordening volgen voor dit aspect dan ook geen nadere regels.

3.3.3 Provinciaal Waterplan 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009-2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van de beide Limburgse waterschappen vormt het een onderdeel van het Stroomgebied beheersplan Maas. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

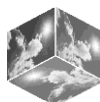
De gemeente Vaals heeft de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul vastgesteld (27 februari 2012).

In de intergemeentelijke structuurvisie worden de strategische keuzes aangaande de ruimtelijke ontwikkeling binnen het grondgebied voor de lange termijn vastgelegd. De gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul hebben ervoor gekozen deze structuurvisie samen op te stellen. Het grondgebied van de gemeenten vormt een belangrijk deel van het stroomgebied van de Geul binnen het Heuvelland van Zuid-Limburg. Ondanks de verschillen die er zijn tussen de gemeenten, is er door deze ligging ook sprake van veel overeenkomsten. Het biedt daarom voordelen om een gezamenlijk beleidskader te hebben, waarin de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid voor de drie gemeenten is vastgelegd en dit beleid op elkaar is afgestemd.

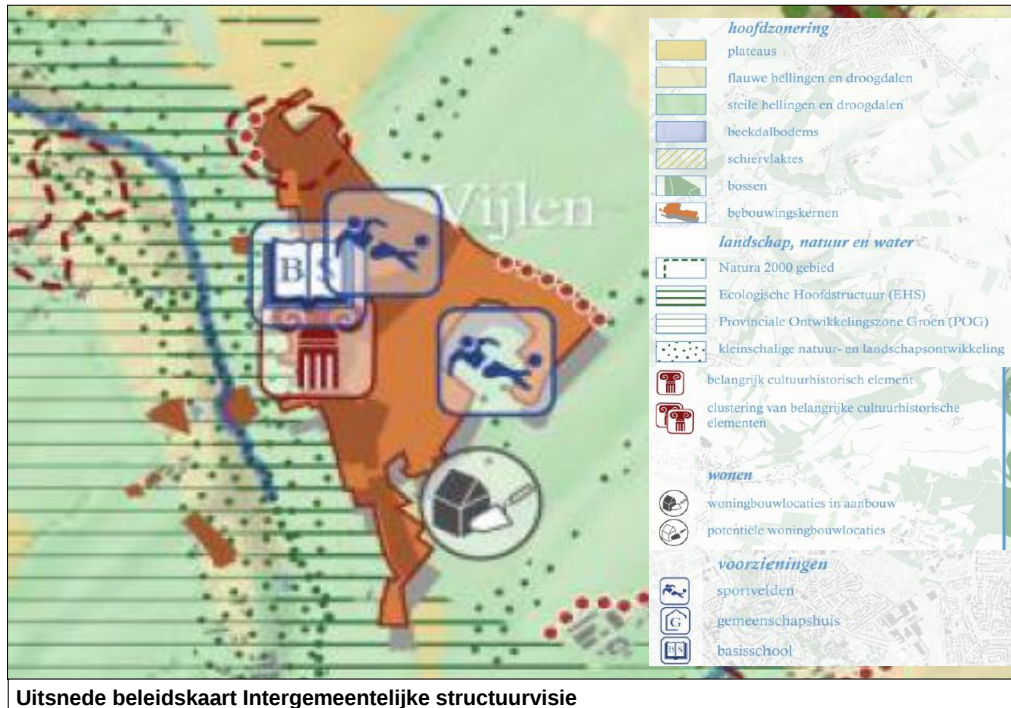
De hoofddoelstelling van de structuurvisie is het geven van een integrale visie voor het grondgebied van de drie gemeenten. Hierin komt op hoofdlijnen de samenhang tussen de (ruimtelijke) aspecten van sectoraal beleid, zoals recreatie en toerisme, economie, volkshuisvesting, natuur, landbouw en mobiliteit tot uiting. De structuurvisie is daarmee een belangrijk kader voor de afweging rondom concrete ruimtelijke beslissingen over de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden voor de kernen. Leefbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid gericht op de lange termijn zijn hierbij kernbegrippen.

Op de bijbehorende beleidskaart wordt het navolgende bij het dorp Vijlen aangegeven: diverse voorzieningen (sportvelden en een basisschool), een belangrijk cultuurhistorisch element en woningbouwlocaties in aanbouw. De directe omgeving wordt gekenmerkt door steile hellingen en droogdalen, de Ecologische Hoofdstructuur en kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling. Een uitsnede van deze beleidskaart is hierna weergegeven.

Met betrekking tot de gebiedseigen recreatie en toerisme wordt gesteld dat B&B, vakantiewoningen en –appartementen en pensions bij voorkeur worden gerealiseerd in karakteristieke en monumentale panden, maar zijn in principe ook in andere panden mogelijk.



Onderhavig initiatief wordt gerealiseerd in een karakteristiek pand. Ook wordt er geen grootschalige nieuwbouw gepleegd, die een belemmering kan vormen voor de kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling ter plaatse. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de kaders van de intergemeentelijke structuurvisie.



Tevens bevat de structuurvisie een uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het algemeen en in het buitengebied in het bijzonder moet worden afgewogen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat tevens gekeken moet worden of de ontwikkeling voldoende intrinsieke kwaliteiten heeft qua functie en verschijningsvorm en landschappelijke inpassing op een goede wijze kan plaatsvinden. Er dient sprake te zijn van compensatie in de zin van kwaliteitsbevorderende maatregelen die het buitengebied ten goede komen dan wel dient een financiële bijdrage gedaan te worden die kwaliteitsbevorderende maatregelen mogelijk maakt. Het planvoornemen betreft een gebiedseigen recreatieve functie. Bij deze voorzieningen staat inpassing en (verbetering van de) kwaliteit van op de te ontwikkelen locatie zelf voorop. Het gaat daarbij om een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing die kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. Om dit te bereiken moet er per m² nieuw bebouwd oppervlak en verharding, ongeveer een vijfvoud aan nieuw groen worden gerealiseerd.

De ontwikkeling van de recreatiewoningen vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Hiervoor is derhalve geen kwaliteitsbevorderende maatregel aan de orde. Op basis van het geldende bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Wonen' ter plaatse nog 75 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Het binnen de bestemming 'Recreatie' aanwezige gastenverblijf kan overeenkomstig de bepalingen in het bestemmingsplan Buitengebied als hoofdgebouw binnen de bestemming 'Recreatie' worden aangemerkt. Op basis



van het gemeentelijk beleid is bij een hoofdgebouw maximaal 75 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Derhalve is een kwaliteitsbijdrage niet aan de orde.

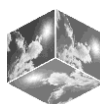
3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategische Visie Vaals 2020

In de Strategische Visie Vaals 2020 genaamd "Geef vorm aan Vaals" worden de ambities en het toekomstbeeld voor de gemeenschap Vaals in 2020 geschetst. De gemeente streeft hierbij vooral naar een goed functionerende samenleving. In de strategische visie worden drie speerpunten beschreven: Leefbaarheid in Vaals, Aantrekkelijk wonen in Vaals, Toeristische kwaliteit Vaals.

1. Leefbaarheid in Vaals: De gemeente wil een aantrekkelijke woon- en leefgemeente zijn, met een internationaal karakter. Hierbij is een duidelijke oriëntatie op Aken van belang. De opbouw van de bevolking moet evenwichtiger worden maar wel pluriform blijven. 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: Het toerisme is belangrijk in Vaals, maar de toeristische sector kan zeker nog groeien. Vaals kan een van de belangrijkste toeristische trekpleisters in de Euregio kan worden. Daarvoor is wel een verdere kwaliteitsverbetering noodzakelijk.

Met voorliggend initiatief wordt een kwalitatief hoogstaande toeristische voorziening gerealiseerd, die bijdraagt aan de regionale uitstraling, mede doordat het hier een cultuurhistorisch object betreft. Omdat het een self catering accommodatie betreft is de voorziening tevens faciliterend voor de lokale horeca en middenstand. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief passend is binnen de vigerende strategische visie van de gemeente Vaals.



4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Er dient getoetst te worden of in de omgeving van het initiatief functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de realisering van het initiatief. Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven (indicatieve) afstanden zoals deze zijn voorgeschreven volgens de lijst “Bedrijven en Milieuzonering”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

De twee belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering zijn de richtafstandenlijst en de omgevingstypen. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst.

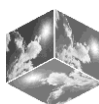
De locatie Vijlenstraat 49a te Vijlen kan als recreatief bedrijf ingedeeld worden bij de categorie “Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking”. Hieronder een tabel met de bijbehorende richtafstanden.

	Afstanden in meters					Indices	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Cat.	Verkeer	Visueel
Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking							
- Hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentra	10	0	10	10	1	2	1

Voor onderhavig initiatief is de richtafstand van 10 meter voor wat betreft geur, geluid en de aangegeven milieucategorie aangegeven. In paragraaf 4.4 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect geur, en in paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect geluid.

Voor het onderdeel ‘verkeer’ is onderhavig initiatief ingedeeld in categorie 2. Er wordt een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking verwacht. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan. Tot slot wordt voor het onderdeel ‘visueel’ een indicator aangegeven voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten. Hoge kolossale industriële bouwwerken hebben een index gelijk aan 3, een klein kantoorgebouw een index gelijk aan 1. Het initiatief is ingedeeld in categorie 1. Er wordt derhalve geen visuele hinder verwacht.

Uit deze eerste toets kan worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de gestelde normen voor milieuzonering en dat derhalve een goed woon- en leefklimaat geborgd is.



4.2 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Het planvoornemen betreft de realisatie van het in het verleden reeds op basis van horecaexploitatievergunning toegestane verblijfsrecreatieve gebruik. Hiervoor is wel een bestemmingsherziening noodzakelijk, echter betekent dit geen wijziging van de reeds mogelijke gebruiksfuncties. Derhalve wordt een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een niet geluidgevoelig object in het kader van de Wet Geluidhinder. De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde mogelijke gevel van een woning bedraagt circa 28 meter. Op basis van de VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering” geldt ten aanzien van geluid een richtafstand van 10 meter, zie paragraaf 4.1. Hieraan wordt ruim voldaan. Derhalve mag aangenomen worden de ontwikkeling ook geen invloed heeft op geluidgevoelige objecten in de omgeving (zoals woningen). Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

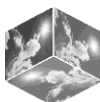
4.4 Geur

Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Geurhinder kan leiden tot lichamelijke klachten en/of psychische klachten. Geurgevoelige objecten dienen beschermd te worden tegen geuroverlast. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan zijn voor wat betreft geurhinder de volgende vragen relevant:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?
- Wordt overigens niet iemand in zijn belangen geschaad?

Wanneer geurgevoelige objecten op voldoende afstand worden gepland, dan wordt het woon- en verblijfklimaat als goed aangemerkt en wordt niemand onevenredig in zijn belangen geschaad.

Middels voorliggend initiatief wordt geen nieuwe bron van geurhinder mogelijk gemaakt. De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde mogelijke gevel van een woning bedraagt circa 28 meter. Op basis van de VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering” geldt ten aanzien van geluid een richtafstand van 10 meter, zie paragraaf 4.1. Hieraan wordt ruim voldaan. Derhalve mag aangenomen worden de ontwikkeling ook geen invloed heeft op geurgevoelige objecten in de omgeving (zoals woningen). Anderzijds dient getoetst te worden of een planvoornemen geen belemmering vormt voor bedrijvigheid in de directe



omgeving. In dit geval wordt er geen nieuw geurgevoelig object mogelijk gemaakt middels voorliggende bestemmingsplanherziening. Een onderzoek naar de geurhinder en de omgekeerde werking van geur is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen 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:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De navolgende paragraaf gaat nader in op het feit dat het initiatief ‘niet in betekende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor realisatie van het initiatief.

4.5.2 Besluit ‘Niet in betekende mate’

In het Besluit ‘Niet in betekende mate’ (NIBM) is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is 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 fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinstallaties). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen



worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 200.000 m² kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Over het aantal verkeersbewegingen wordt niet gesproken in de Regeling NIBM. Hiervoor kan echter wel het achterliggende onderzoeksrapport¹ worden geraadpleegd. In dit rapport, opgesteld door het ministerie van VROM in samenwerking met DHV, zijn berekeningen uitgevoerd waaruit de bovengenoemde aantallen woningen en m² kantoren zijn voortgevloeid. Tevens zijn in het rapport tabellen opgenomen met aantallen verkeersbewegingen en bijbehorende aantallen microgram/m³ fijn stof en NO₂. De meest conservatieve berekeningen uit het rapport geven aan dat de 3% norm voor het aantal verkeersbewegingen ligt tussen de 600 en 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Deze aantallen gelden voor 2006 waarbij in de rapportage wordt aangegeven dat de aantallen jaarlijks toenemen als gevolg van een jaarlijks verbeterende luchtkwaliteit. Indien de 3% norm wordt overschreden zullen er ten behoeve van de luchtkwaliteit salderende maatregelen genomen dienen te worden.

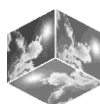
Op de betreffende locatie worden in de nieuwe situatie ruim onder de 100 aantal verkeersbewegingen verwacht per etmaal. Dit is beduidend minder dan de 3% norm, waarbij het aantal verkeersbewegingen tussen de 600 en 1.200 motorvoertuigen per etmaal ligt. Concluderend kan worden gesteld dat het initiatief aan de Vijlenstraat 49a te Vijlen geen noemenswaardige effecten heeft op de luchtkwaliteit in de nabije omgeving. Het project geldt daarom als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen genomen worden. Er is derhalve geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk.

4.6 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. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen² vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaats-

¹ DHV / Ministerie VROM (april 2006). Gevoeligheidsanalyse 'Niet in betekende mate'; Verkenning van de effecten van mogelijke keuzes voor 'niet in betekende mate' bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. (registratienummer: MD-MO20060455)

² Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

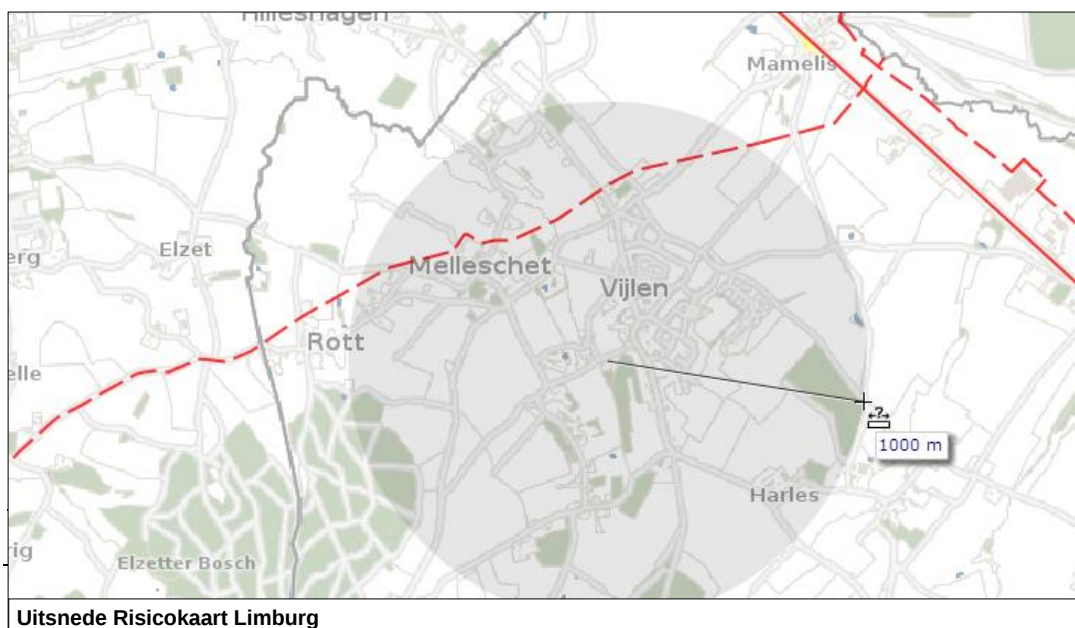


gebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

Ook moet er getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants³.

Tot slot moet er in het kader van het plan bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Ten behoeve van de toetsing is gebruik gemaakt van de Risicokaart Limburg. Hieruit volgt dat er in de omgeving (ca. 1 km) van het initiatief een risicovolle activiteit voorkomt. Het betreft hier een defensieleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie. De buisleiding is op ca. 580 meter gelegen van het initiatief en heeft geen vastgestelde risicocontour. De activiteit is derhalve op ruim voldoende afstand gelegen van het initiatief.



Binnen de inrichting vinden geen activiteiten plaats waardoor extra voorzieningen ten behoeve van de externe veiligheid nodig zijn. Ook zal er geen toename van het groepsrisico te verwachten zijn, omdat het aantal personen binnen het plangebied niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Een groepsrisicoberekening zal derhalve niet nodig zijn.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor realisatie van het initiatief.

4.7 Natuurbescherming

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR), ook wel Natura2000 genoemd. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

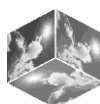
4.7.1 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1968 en 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden. Op grond van deze gebieden vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998, mits de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden ook op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 zijn aangewezen ter uitvoering van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied is gelegen op ca. 750 meter afstand. Het betreft hier het gebied Geuldal. Het Geuldal is met een oppervlakte van bijna 2500 hectaren een van de omvangrijkste Natura 2000 gebieden in ons land. Het gebied wordt gekenmerkt door grote hoogteverschillen en is mede daardoor bijzonder gradiëntrijk. In het dal bevinden zich betrekkelijk voedselrijke en natte tot vochtige gronden met een afwisseling van hooilanden en diverse bosgemeenschappen. De hoger gelegen, droge hellingen bestaan uit een voedselarme en kalkarme bovenste helft en een wat voedselrijkere onderste helft, waarbij kalkgesteente soms dagzoomt (in groeven). De graslanden en bossen die hier voorkomen bevatten orchideeënrijke hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden en begroeiingen op rotsranden. In het zuidoosten komen op het plateau uitgestrekte beukenbossen voor waarvan de Veldbies-Beukenbossen (Luzulo-Fagetum), voor Nederlandse begrippen, bijzonder zijn. Het Geuldal is belangrijk voor ingekorven en vale vleermuis, daarnaast vliegend hert, geelbuikvuurpad en spaanse vlag.⁴

Met onderhavig initiatief wordt geen nieuwe hoofdbebouwing gerealiseerd. Het betreft een inpandige aanpassing van een hoofdgebouw. Wel worden de bouw mogelijkheden van bij-

⁴ Bron: Ministerie van Economische Zaken



behorende bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Recreatie' vergroot. Gezien de afstand van ongeveer 750 meter tot een beschermd gebied en de ondergeschiktheid van de bebouwing mag verondersteld worden dat het voornemen niet van invloed is op beschermde plant- en diersoorten. Hiermee wordt voor voorliggend initiatief de gebiedsbescherming voldoende geborgd.

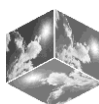
4.7.2 Soortenbescherming

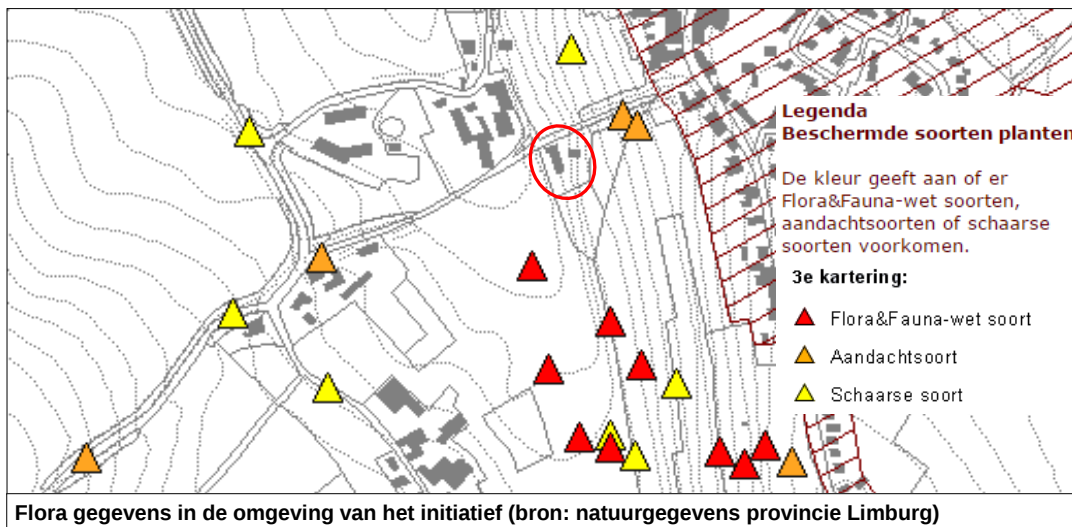
Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. Op grond van de Flora- en faunawet zijn bepaalde diersoorten en plantensoorten beschermd. In de artikelen 8-18 van deze wet zijn een aantal verbodsbepalingen opgenomen ter bescherming van de beschermde soorten. Indien een van deze bepalingen wordt overtreden is een vrijstelling op grond van het Besluit vrijstelling beschermde diersoorten of moet een ontheffing op grond van deze wet worden verleend. Indien aan de voorwaarden van het Besluit beschermde diersoorten wordt voldaan, geldt een vrijstelling op grond hiervan voor bepaalde diersoorten ten behoeve van de uitvoering van de desbetreffende activiteit. Zo niet, dan is een ontheffing alsnog vereist. De meest voorkomende algemene ontheffing is gebaseerd op artikel 75 van de Flora- en faunawet. Deze bepaling kent twee beschermingsregimes, namelijk een voor meer algemeen voorkomende soorten en een voor zwaardere beschermde soorten. In het eerste geval moet worden aangetoond dat de gunstige staat van instandhouding van de desbetreffende soort niet wordt verstoord. In het tweede geval moet daarnaast worden aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is en moet bovendien sprake zijn van een van de genoemde belangen.

Artikel 2 van de Flora- en faunawet schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven. De Flora- en faunawet die zich richt op soortenbescherming kent geen compensatieplicht. Op grond van artikel 2 (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt.

Flora

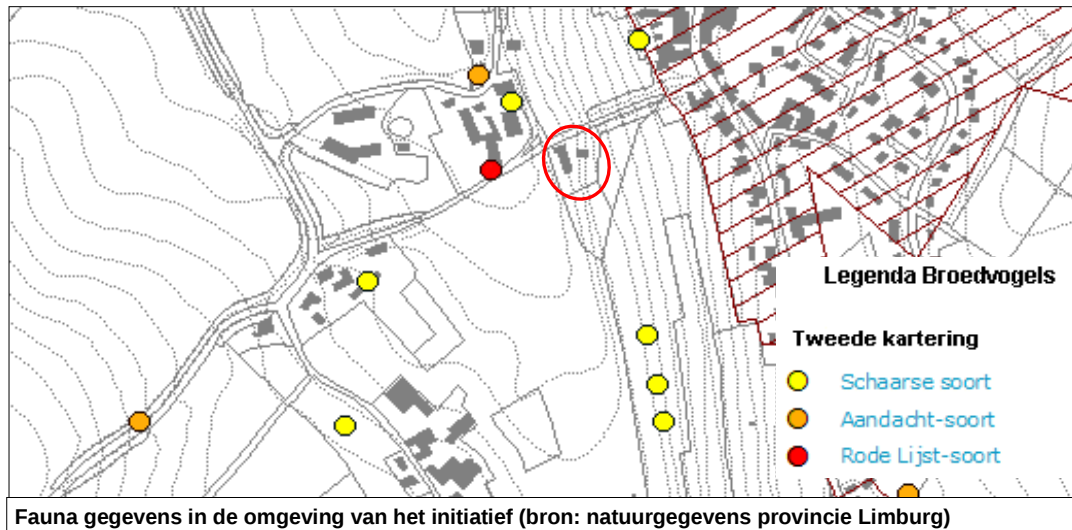
Op het perceel van voorliggend initiatief komt geen waardevolle flora voor. Het huidige grondgebruik heeft een woonfunctie. Ter plaatse van deze bestemming worden geen nieuwe bouw mogelijkheden gerealiseerd. Aan de bestemming 'Recreatie' wordt het oprichten van 75 m² aan bijbehorende bouwwerken toegevoegd. In de omgeving van het gebied zijn een aantal beschermde planten aangetroffen. Deze vegetatie ligt op voldoende afstand van de voorgenomen activiteiten waarbij deze tevens van ondergeschikte betekenis ten opzichte van de huidige activiteiten en bebouwingsmogelijkheden zijn. Er kan dus aangenomen worden dat het planvoornemen hier kan plaatsvinden zonder dat negatieve effecten optreden op de vegetatie.





Fauna – broedvogels

Uit de broedvogelgegevens van de provincie Limburg blijkt dat er geen broedvogels zijn geïnterpreteerd in het plangebied. De overige broedvogels zijn op voldoende afstand geïnterpreteerd. Hierdoor zullen zij geen hinder ondervinden van het voorgenoemde initiatief aan de Vijlenstraat 49a te Vijlen. Er kan dus aangenomen worden dat de voorgenoemde activiteit hier kan plaatsvinden zonder dat negatieve effecten optreden op de broedvogels en/of broedplaatsen.



4.8 Cultuurhistorie en Archeologie

4.8.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Europese richtlijnen

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen.

Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

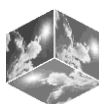
- Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden: Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn;
- Behoud in situ:
Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tast- en goed zichtbaar blijven.
- Verstoorder betaalt:
Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Doorvertaling naar Nederlands beleid

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007). De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen volgens het principe: 'de verstoorder betaalt'.

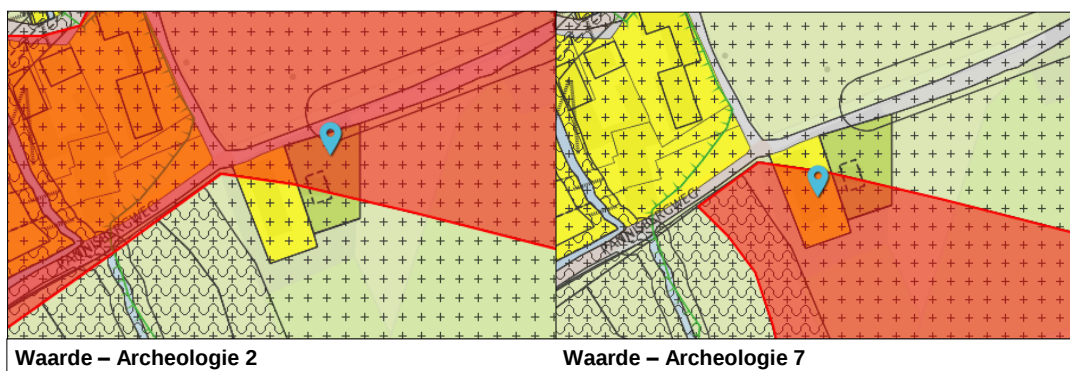
In de Wet op de archeologische monumentenzorg is een nadrukkelijke koppeling gelegd tussen bescherming van het archeologisch erfgoed en het bestemmingsplan. De kern van het verdrag van Malta behelst dat archeologische waarden (het bodemarchief) volwaardig mee moet worden gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen.

De Wet op de archeologische monumentenzorg is onderdeel van de Monumentenwet 1988. In artikel 38a van deze wet is omschreven dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en -monumenten.



Op basis van de geldende archeologische beleidskaart (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2010) worden in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied beschermende regelingen opgenomen voor de aanwezige en te verwachten archeologische waarden, uitgesplitst naar de toegekende waarde (hoog, middelhoog, laag), door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Het plangebied gelegen aan de Vijlenstraat 49a te Vijlen heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 7'. Op onderstaande figuren zijn de gedeeltelijke dubbelbestemming in het rood aangegeven. Ter hoogte van de beek geldt 'Waarde – Archeologie 6'.



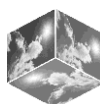
Voor de gronden gelegen binnen 'Waarde – Archeologie 2' geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 0,5 meter en groter dan 100 m². Binnen 'Waarde – Archeologie 7' geldt een algemene vrijstelling en bij een bestemmingsplanwijziging een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 0,5 m en groter dan 25.000 m². Voor 'Waarde – Archeologie 6' zijn de normen dieper dan 0,5 m en groter dan 1.000 m². Ter plaatse van het plangebied wordt op dit moment geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Wel wordt aan de bestemming 'Recreatie' de mogelijkheid toegevoegd om ter plaatse in de toekomst 75 m² aan bijbehorende bouwwerken op te richten. De beschermde regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied worden derhalve overgenomen en bij bodemingrepen waarvoor op basis van de regeling een onderzoeksplicht geldt zal deze indien aan de orde worden gevolgd. Voor dit moment wordt de bodem niet geroerd en is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.9 Waterparagraaf

4.9.1 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de



lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

4.9.2 Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

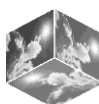
De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

4.9.3 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit



ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

4.9.4 Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een "goede ecologische toestand" (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een "goed ecologisch potentieel" (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

4.9.5 Waterschap Roer en Overmaas

Het waterschap Roer en Overmaas is de waterbeheerder in het plangebied en de directe omgeving hiervan. De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn:

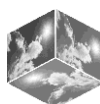
- het zorg dragen voor de veiligheid en bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- de watersysteembenadering: de natuurlijke en samenhangende kringloop tussen atmosfeer, omgeving, bodemsysteem en oppervlaktewateren;
- de waterketenbenadering: de kringloop tussen waterwinning, menselijk gebruik en lozing van water;
- de voorkeursvolgorde: vasthouden, bergen, afvoeren;
- de voorkeursvolgorde: schoonhouden, scheiden, schoonmaken;
- ruimte voor water, waarbij voor maatregelen ruimtelijke oplossingen worden gezocht;
- het meenemen van water als mede ordenend principe in ruimtelijke plannen;
- duurzaam waterbeheer;
- niet afwentelen van problemen in ruimte of tijd: zelf verantwoordelijkheid nemen en anderen aanspreken op hun verantwoordelijkheid.

4.9.6 Kenmerken van het watersysteem

Bodemopbouw en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit löss. Löss (ook wel limburgse klei genoemd) is een eolische afzetting van silt. Silt is de textuurfractie met een korrelgrootte die tussen die van zand en lutum in ligt. Löss kenmerkt zich door een relatieve slechte doorlatendheid en sterke erosiegevoeligheid.

De gehele gemeente Vaals is een infiltratiegebied. Het betreft veelal hoger gelegen gebieden waar het neerslagoverschot per saldo in de grond wegzakt, waardoor de grondwatervoorraad wordt aangevuld. In deze gebieden geldt dat er gestreefd dient te worden naar zoveel mogelijk afkoppelen van hemelwater. Het initiatief is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied.



Oppervlaktewater

Nabij de initiatieflocatie is de Lombergbeek gelegen. Hierdoor is de locatie voor wat het provinciaal beleid betreft gelegen in een beekdal. Aan beekdalen heeft men tevens de functie strategische waterberging toegekend. De functie strategische waterberging betekent dat de ruimte voor natuurlijke inundaties in beekdalen in stand moet blijven en de infiltratiecapaciteit van de bodem niet verder afneemt. Nieuw verhard oppervlak wordt gecompenseerd door extra ruimte te realiseren voor waterberging en infiltratiecapaciteit in de buurt van de ingreep. Daarmee kan het regionale watersysteem blijvend aan de normering voor regionale wateroverlast voldoen, ook bij toekomstige neerslagtoenames.

Ten behoeve van onderhavig initiatief wordt geen nieuw verhard oppervlak aangelegd. De ligging in het beekdal vormt derhalve geen belemmering voor de gewenste functiewijziging.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsysteem.

Hemelwater

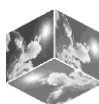
Ten behoeve van onderhavig initiatief wordt geen nieuw verhard oppervlak aangelegd. Er zullen daarom geen nieuwe voorzieningen voor de opvang van hemelwater worden gerealiseerd. Indien in de toekomst nieuwe bebouwing wordt opgericht, mag deze niet worden aangesloten op het bestaande riool. Binnen het plangebied dient voorzien te worden in een geschikte mogelijkheid van voldoende omvang voor afwatering, infiltratie of hergebruik.

Conclusie

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. De conclusie luidt dat met het planvoornemen voor dit moment geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

4.10 Kabels en leidingen

Er dient getoetst te worden of er kabels en leidingen aanwezig zijn binnen het plangebied die een belemmering kunnen vormen voor onderhavig initiatief. De toetsing heeft plaatsgevonden middels vigerende en voorliggende bestemmingsplan. Hieruit volgt dat er ter plaatse geen kabels en leidingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor onderhavig initiatief.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Naast het toetsen van het planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Vaals zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. Er is geen sprake van op de initiatiefnemer te verhalen kosten.

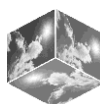
5.3 Maatschappelijke haalbaarheid

De gemeente is van mening dat onderhavig initiatief bijdraagt aan de regionale uitstraling, mede door het gebruik van een cultuurhistorisch object, en de verbreding van het bestaande aanbod van recreatievoorzieningen binnen de regio. Er kan daarom dan ook worden gesteld dat voorliggend planvoornemen hierdoor passend is op deze unieke locatie in Vijlen.

Voor de ontwikkeling van onderhavig initiatief zal een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen tijdens deze termijn worden ingediend.

5.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingsplanherziening is, na een afweging van de verschillende belangen, aanvaardbaar gezien de toepassing van het cultuurhistorische object, de afstand tot andere woningen en de ligging in het buitengebied.



6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

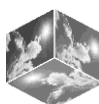
In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

6.3 Toelichting op de regels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het voorliggend bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door de SVBP202 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

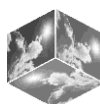
Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld plan de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
 - vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp:
 - publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
 - een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
 - vaststelling door de raad
 - mogelijkheid reactieve aanwijzing
 - publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
 - na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
 - beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is een inspraakprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar inspraakreactie (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

7.2 Het vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro)

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van Rijk en provincie (tevens VROM inspectie). Instanties die blijkens hun werkte-rein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken bij het artikel 3.1.1. Bro overleg.



Bijlagen

Bijlage 1 Cultuurhistorische quickscan

