Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Gemmenicherweg 56 te Vaals

Gemeente Vaals

Bestemmingsplan

Gemmenicherweg 56 te Vaals

Gemeente Vaals

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.BPgemmenicherweg56-VG01
Rapportnummer:	M171708.001/PSO
Opdrachtgever:	mevr. R. Kircher
Opsteller:	mr. P.H.J Soogelee
Status:	vastgesteld
Datum:	18 februari 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.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 beoogde ontwikkeling 7

2.1 Ligging plangebied 7

2.2 Beoogde ontwikkeling 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 Ladder voor duurzame verstedelijking 14

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu 14

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid 14

3.3 Regionaal beleid 14

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 14

3.4 Gemeentelijk beleid 16

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan 16

3.4.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul 16

4 Milieutechnische aspecten 19

4.1 Bodem 19

4.2 Geluid 19

4.2.1 Verkeerslawaai 19

4.2.2 Dove gevel 20

4.2.3 Onderzoek gevelwering 20

4.3 Milieuzonering 21

4.4 Luchtkwaliteit 22

4.5 Externe veiligheid 23

5 Overige ruimtelijke aspecten 27

5.1 Archeologie 27

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet) 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 Limburg 29
5.5 Natuur en landschap 30
5.5.1 Kernkwaliteiten 30
5.5.2 Nationaal Landschap Zuid-Limburg 30
5.5.3 Natura2000 31
5.6 Flora en fauna 31
5.6.1 Algemeen 31
5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg 32
5.6.3 Conclusie flora en fauna 32
5.7 Duurzaamheid 32

6 Uitvoerbaarheid 35
6.1 Grondexploitatie 35
6.1.1 Algemeen 35
6.1.2 Exploitatieplan 35
6.2 Planschade 36

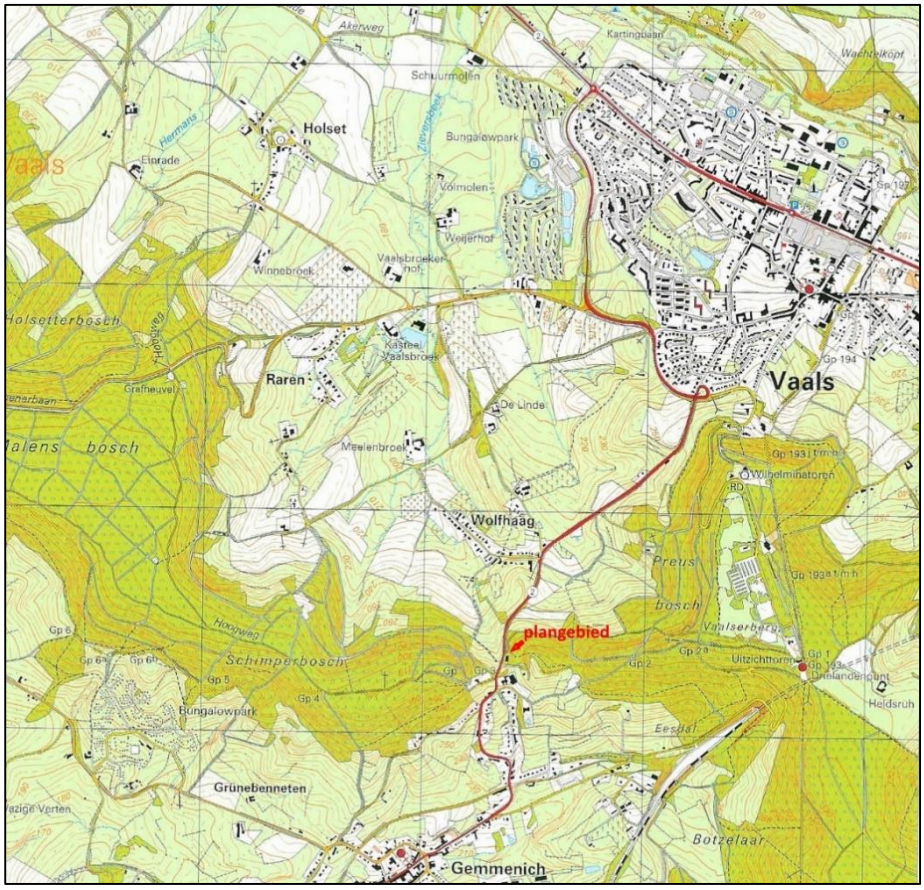
7 Planstukken 37
7.1 Algemeen 37
7.2 Toelichting, regels en verbeelding 37
7.2.1 Toelichting 38
7.2.2 Regels 38
7.2.3 Verbeelding 39

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

Bijlagen 43

1 Inleiding

Op de locatie Gemmenicherweg 56 te Vaals is een woning met inpandig appartement gelegen. De woning ligt vlakbij de grens tussen Nederland en België en heeft in het verleden dienst gedaan als douanekantoor. Het inpandige appartement bevindt zich op de begane grond ter plekke van de vroegere kantoorruimtes van de douaneambtenaren. Na het vervallen van de functie als douanekantoor is de locatie gebruikt als woning en is de begane grond verhuurd als appartement. De vergunde situatie is echter nog steeds dat ter plekke sprake is van één (boven)woning en kantoorruimtes op de begane grond. De huidige situatie is dan ook strijdig met de vergunde situatie en met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

De gemeente Vaals heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het planologisch-juridisch regelen van het appartement door in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging. Dit is verwoord in de brief van de gemeente Vaals d.d. 15 augustus 2017, bijgevoegd in **bijlage 1**.

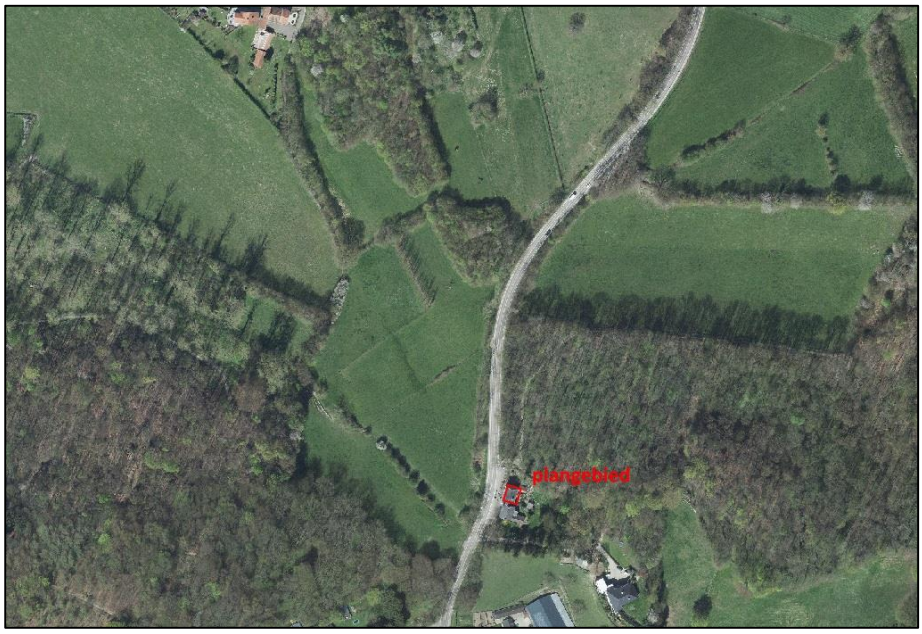
Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en beoogde ontwikkeling

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 betreft de woning Gemmenicherweg 56 te (6291BT) Vaals. Kadastraal is de projectlocatie bekend als gemeente Vaals, sectie H, nummer 670.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

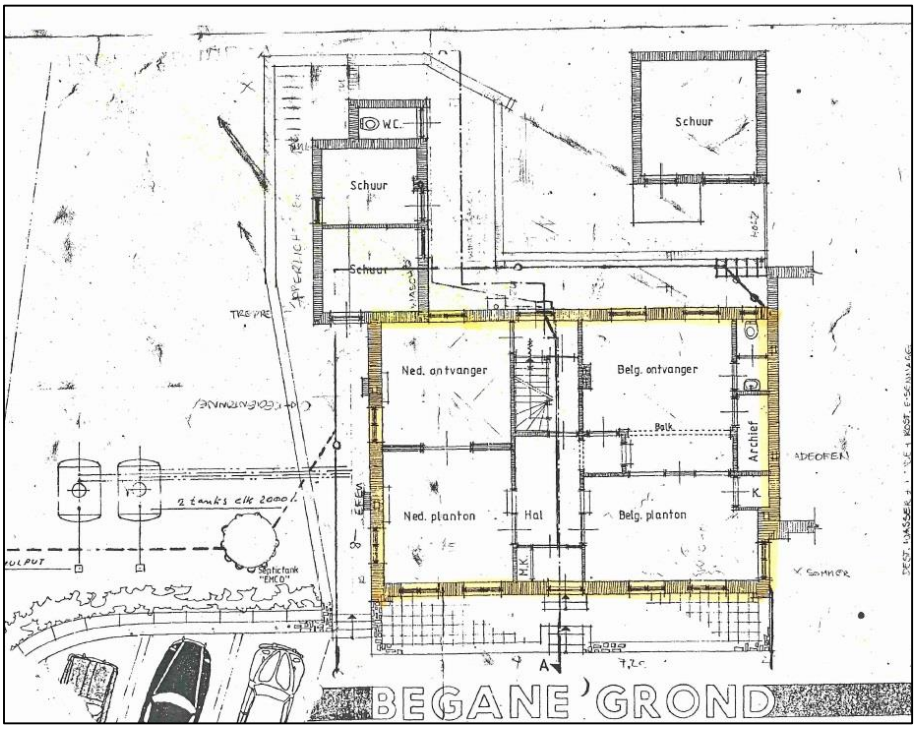
De omgeving van het plangebied bestaat aan de noord en westzijde uit een bosperceel. Oostelijk bevindt zich de Gemmenicherweg en verderop een agrarisch cultuurlandschap met weilanden en bospercelen. Zuidelijk van de projectlocatie ligt de Woning Gemmenicherweg 58 en verderop de grens tussen Nederland en België.

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

Foto bestaande situatie Gemmenicherweg 56 (links) en 58 (rechts)

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling heeft enkel betrekking op het planologisch-juridisch regelen van het aanwezige appartement ter plaatse van de vergunde kantoorruimtes op de begane grond van de locatie Gemmenicherweg 56. Waar vroeger de Belgische ontvanger (Belastingdienst) en planton (douanier) kantoor hielden, is een appartement gerealiseerd. Deze situatie wordt met voorliggend bestemmingsplan gelegaliseerd. De wens bestaat om het appartement te vergroten door ook de voormalige kantoren van de Nederlandse ontvanger en planton te verbouwen, die in de huidige situatie er ongebruikt bij liggen. Bij deze interne verbouwing is beoogd om een gedeelte van de ruimtes links van de hal (zie plattegrond uitsnede vergunning Gemmenicherweg 56) bij het huidige appartement rechts te voegen. De totale bouwmassa zal door deze inpandige verbouwing niet toenemen. Voor deze situatie is mogelijk een omgevingsvergunning nodig, welke pas verleend kan worden nadat voorliggend bestemmingsplan in werking is getreden.



Uitsnede vergunning douanekantoor (huidig nr. 56)

2.3 Ruimtelijke effecten

Het planologisch regelen van een appartement ter plaatse van de voormalige kantoren van een oud-douanekantoor gaat nauwelijks gepaard met ruimtelijke effecten. De uitstraling van de locatie Gemmenicherweg 56 verandert niet, omdat voor het appartement gebruik wordt gemaakt van de bestaande hoofdingang. Bij het legaliseren zal er een wooneenheid worden toegevoegd. Vanuit de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van CROW (publicatie 317) blijkt dat het toevoegen van een appartement een verkeersgeneratie zal opleveren van minstens 1,8 en maximaal 2,4 bewegingen per dag. De capaciteit van de Gemmenicherweg is ruim voldoende voor deze beperkte toename aan verkeer. Op basis van de geldende parkeerkencijfers dient op eigen terrein te worden voorzien in één extra parkeerplaats. Daarvoor is voldoende ruimte op het eigen terrein. 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 Structuurvisie Infrastructuur en 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', de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' en de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, 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.

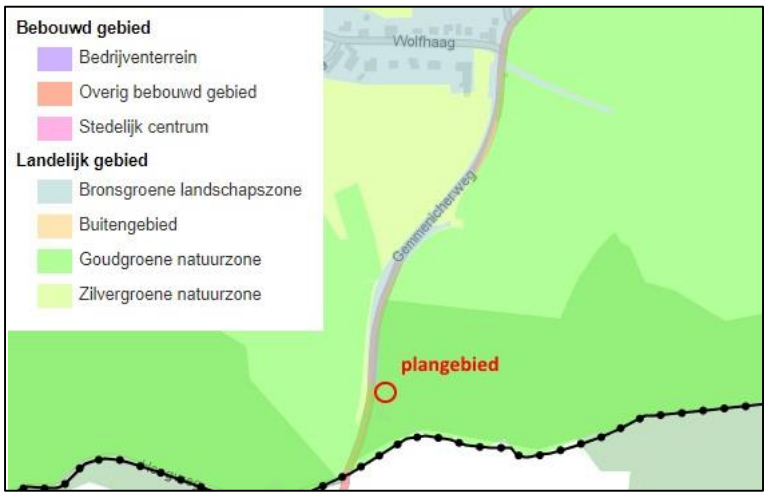
Gelet op het vorenstaande, vormt het Rijksbeleid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

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 zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de ‘Goudgroene natuurzone’.



Uitsnede kaart ‘zoneringen’ POL2014 met ligging plangebied

Goudgroene natuurzone

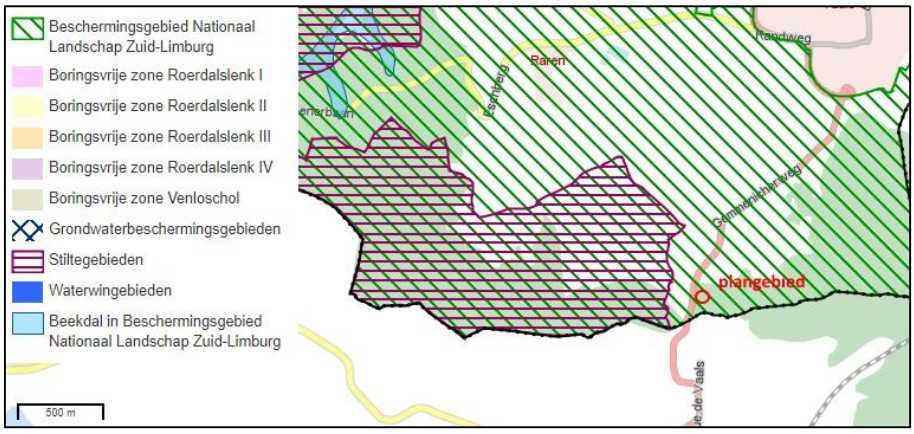
Dit betreft het Limburgse deel van het nationale natuurnetwerk en omvat de belangrijkste bos- en natuurgebieden, waaronder de Natura2000-gebieden, inclusief de reeds gerealiseerde areaaluitbreidingen natuur), én de nog te realiseren areaaluitbreidingen natuur. De buitenbegrenzing van de goudgroene natuurzone is vrij nauwkeurig begrensd, maar omvat ook op

bestemmingsplanniveau ook andere functies, zoals wegen die door het gebied lopen en verspreide bebouwing, vaak agrarische bedrijven of kloosters. Dat heeft alles te maken met het feit dat de POL-kaart niet de precisie heeft van een bestemmingsplan.

Het planologisch regelen van een inpandig appartement in een bestaande woning betreft een ontwikkeling welke niet strijdig is met het beleid voor de Goudgroene natuurzone. Het areaal aan natuur wordt immers niet beperkt en de aanwezige natuurwaarden worden niet aangetast.

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.



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevings-verordening Limburg 2014 met ligging plangebied

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 5.5.2 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

3.2.3 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, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien*."

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 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. 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.

3.2.4 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-Wittem, 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.

3.2.5 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 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan

woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

De Zuid-Limburgse transformatieopgave op de woningmarkt is groot, complex en kosten- en arbeidsintensief. Door de interacties tussen gemeenten en regio's zijn bindende beleidsafspraken en een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt noodzakelijk.
Basis voor de aanpak van de Zuid-Limburgse woningmarktopgave is de bestaande woningvoorraad centraal zetten. Dit betekent dat er confrontatie nodig is van de behoefte met het bestaande aanbod aan woningen en alleen nog maar woningen aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd die echt van meerwaarde zijn.
Er is alleen sprake van een goed functionerende woningmarkt als vraag en aanbod in verhouding staan tot elkaar. Om dit te bereiken zullen gemeenten planologische-juridische, financiële en organisatorische kaders moeten bepalen, waarbinnen publieke en private partijen opereren. Op deze wijze kan de woningmarkt ook daadwerkelijk goed haar werk doen.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:

Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

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

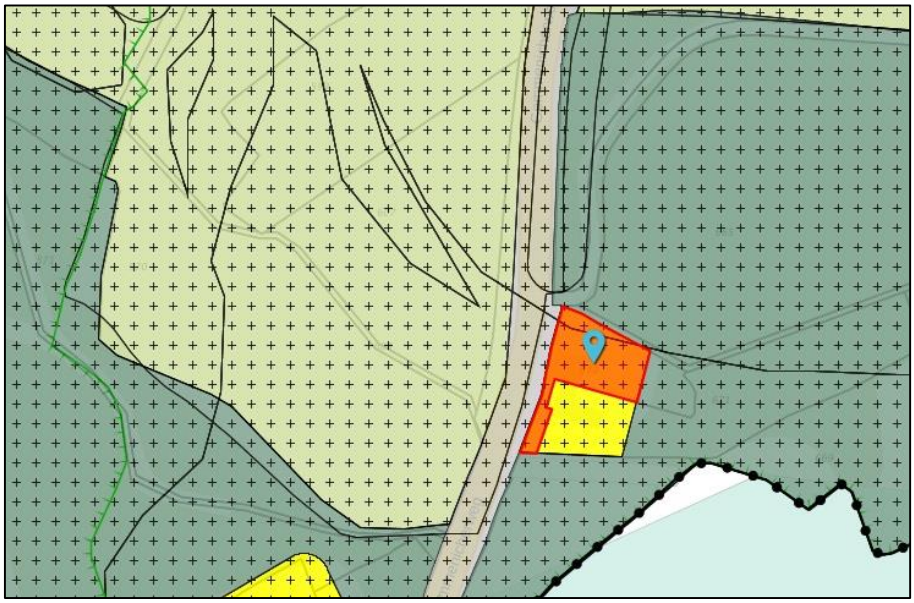
Het appartement dat met voorliggend bestemmingsplan wordt gelegaliseerd is echter al aanwezig sinds de functie van het douanekantoor is vervallen. Omdat het appartement bekend was in de gemeentelijke administratie, behoort dit tot de historische (woon)voorraad van de gemeente Vaals. Legalisatie van het appartement leidt niet tot een feitelijke verhoging van de bestaande woonvoorraad. In de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is dit als volgt opgenomen: *Legalisatie van illegale woningsplitsingen en/of administratieve correcties worden niet gezien als nieuwe woningbouw, maar het weergeven van een feitelijke situatie. Hierdoor kan de woningvoorraad soms af- of toenemen. Dit kan ook betekenen dat de transformatieopgave licht toeneemt. Hiervoor hoeft*

echter niet gecompenseerd te worden zoals bedoeld onder beleidsafspraak VI. Omdat aantoonbaar sprake is van een administratieve correctie, is het niet noodzakelijk elders een woning te slopen of te onttrekken. Het voornemen is in overeenstemming met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

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 5', 'Waarde – Archeologie 7' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' van toepassing.



Uitsnede verbeelding met aanduiding plangebied (rood gekleurd)

In de planregels van de bestemming 'Wonen' is opgenomen dat ter plekke van de voor 'Wonen' aangewezen gronden één woning is toegestaan. Enkel indien de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, mogen het op de verbeelding aangeduide aantal wooneenheden in één hoofdgebouw aanwezig zijn. Ter plekke van het plangebied is deze aanduiding niet opgenomen en mag aldus maar één woning aanwezig zijn. Het planologisch regelen van het inpandige appartement is enkel mogelijk door een (postzegel)bestemmingsplan in procedure te brengen. Op de verbeelding van het (postzegel) bestemmingsplan is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen, waardoor het appartement wordt gelegaliseerd.

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, omdat reeds sprake is van een woonbestemming en geen functiewijziging plaatsvindt, zijn de modules van het Kwaliteitsmenu niet van toepassing.
Tevens is in de structuurvisie opgenomen dat het 'Limburgs Kwaliteitsmenu' en daarmee ook het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu' niet van toepassing is in het geval van het splitsen van een woning. 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 bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Het plangebied is reeds bestemd tot 'Wonen'. Van een planologische functiewijziging is dan ook geen sprake. Ten behoeve van het bouwplan hoeft geen milieuhygiënisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd

Gelet op het 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 wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

4.2.1 Verkeerslawaai

Ter plekke van de projectlocatie speelt enkel het aspect wegverkeerslawaai een rol.
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 aan de Gemmenicherweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Het

verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve in beginsel aan de orde.

Derhalve is met betrekking tot onderhavige planontwikkeling een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Uit het akoestisch onderzoek volgt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de noordgevel wordt overschreden. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van landschappelijke, civieltechnische en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht om voor gevel noord een hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Op gevel zuid en gevel west wordt de maximale ontheffingswaarde eveneens overschreden. De geluidbelasting op de gevels terugbrengen door maatregelen is echter niet mogelijk c.q. wenselijk. Door de betreffende geveldelen als “dove gevel” conform artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder uit te voeren, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

4.2.2 Dove gevel

Voor het realiseren van een dove gevel op de planlocatie moet wel rekening worden gehouden met een aantal bouwtechnische aspecten. Ter plekke vormt deze gevel (gevel west) de entree van het gebouw, omdat aan de drie overige kanten het gebouw zit ingegraven. In de dove gevel mag wel de voordeur worden opgenomen, omdat deze maar incidenteel wordt geopend en de ruimte achter de voordeur een zogenaamde ‘verkeersruimte’ betreft. Een hal is immers geen verblijfsruimte.

De woon- en slaapkamer vallen wel onder verblijfsruimtes in het huis, omdat deze kamers voor langere tijd worden gebruikt door personen. Binnen deze verblijfruimtes mag er geen continue overschrijding zijn van maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Een dove gevel zorgt ervoor dat er geen overschrijding plaatsvindt. Dit betekent echter dat de ramen in deze kamers niet mogen worden geopend. In het Bouwbesluit is echter opgenomen dat deze ruimtes wel moeten worden gespuid. Omdat op de planlocatie momenteel alleen aan de straatzijde kan worden gespuid, wat niet is toegestaan bij een dove gevel, moeten er alternatieven worden gezocht. Bouwtechnisch is het mogelijk om in de verbouwing van het pand de installatie van een spuivoorziening met overcapaciteit op te nemen, waarbij voldoende luchtcirculatie in huis is gegarandeerd.

4.2.3 Onderzoek gevelwering

Aangezien de geluidbelasting excl. aftrek op de gevels noord, zuid en west hoger is dan 53 dB is een nader onderzoek uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevels. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 3**. Uit het gevelweringsonderzoek blijkt dat bij toepassing van de bestaande geluidwerende materialen en maatregelen een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, is het noodzakelijk dat het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde verleend. Op basis van artikel 83 Wet Geluidhinder bedraagt de maximale waarde buitenstedelijk 53 dB. Op basis van het

gevelweringsonderzoek bedraagt de geluidbelasting inclusief aftrek op basis van art. 110g Wet geluidhinder 52 dB.

Door RUD-Zuid-Limburg is onderzocht of het mogelijk is de geluidbelasting voor de noordgevel terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor kunnen bronmaatregelen en maatregelen gericht op de overdracht worden genomen.

Bronmaatregelen:
Het huidige glad asfalt kan worden vervangen door Dunne deklagen B. Dit type asfalt kost € 300,- per strekkende meter. Uitgaande van een noodzakelijke 45 meter lengte bedragen de kosten € 13.500,-. Door deze maatregel zou een hogere waarde voor de noordgevel niet noodzakelijk zijn.

Maatregelen gericht op de overdracht:
Door de aanleg van een geluidwerend scherm van 16 meter lang en 1.7 meter hoog zou de geluidbelasting voor de noordgevel worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde. De kosten van een dergelijk geluidscherm bedragen € 300,- per m² scherm. Uitgaande van 27m² bedragen de kosten € 8.100,-.

De bron- en overdrachtsmaatregelen worden niet genomen. De kosten voor de maatregelen zijn dermate hoog dat dit niet in verhouding staan tot de baten. Vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt is een geluidscherm tevens niet gewenst. Vandaar dat parallel aan de bestemmingsplanprocedure een procedure voor het toekennen van een hogere grenswaarde wordt doorlopen.

Rekening houdend met enkele bouwtechnische aspecten 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.

In de directe omgeving van de locatie Gemmenicherweg 56 zijn geen bedrijfslocaties gelegen. Het plangebied is dan ook niet maatgevend voor eventuele uitbreidingsplannen van bedrijven. De beoogde ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor bedrijven en, omgekeerd, vormen bedrijven ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2. 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.

Omdat de beoogde ontwikkeling slechts betrekking heeft op het inpandig realiseren van een appartement, draagt het project niet in betekenende mate bij aan de aan de toename van concentraties fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder c Wm kan het plan doorgang vinden.

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 onderhavig bouwplan van toepassing.

NIBM-tool InfoMil
Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.504 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

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

	Jaar van planrealisatie	**2017**
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1504
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	1,20
	PM_{10} in µg/m^3	0,26
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitsnede NIBM-tool

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid
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 onbeschermd 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.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle bronnen. Het plaatsgebonden risico vormt 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 N278 bevindt zich op een afstand van ca. 2.800 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de N278 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de N278 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering 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.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object (woning) bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen transportleidingen. Het plaatsgebonden en groepsrisico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Conclusie externe veiligheid
Gelet op het vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van 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.

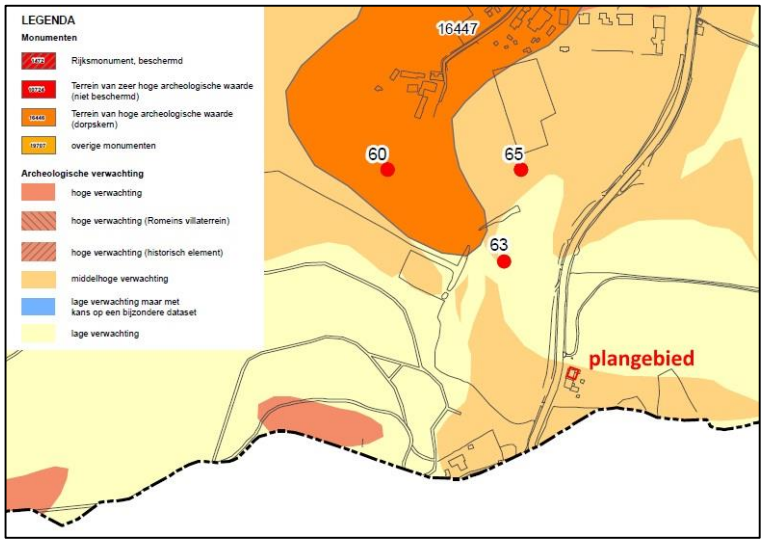
5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet 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

Op grond van de kaart is voor onderhavige projectlocatie sprake van een middelhoge archeologische waarde.

Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden voor meer dan 0,5 meter onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In casu wordt echter een inpandig appartement planologisch mogelijk gemaakt. Er vinden aldus geen bodemverstoringen plaats. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

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

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de verkeersstructuur. Het voornemen heeft immers betrekking op het planologisch regelen van slechts één appartement. De extra verkeersgeneratie van één woning bedraagt op basis van de CROW gegevens (CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De Gemmenicherweg kan deze extra verkeersbewegingen moeiteloos afhandelen.

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 (niet-stedelijke omgeving) dienen op basis van de parkeerkencijfers minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per woning aanwezig te zijn. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de maximale parkeerbehoefte te voorzien, met nog ruimte over. Parkeren in de openbare ruimte is dan ook niet noodzakelijk.

Indicatie mogelijkheden voor 5 parkeerplaatsen aan de Gemmenicherweg 56

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 Limburg

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 3 november 2017 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat geen waterbelang van toepassing is. Dit houdt in dat het Waterschap Limburg niet betrokken dient te worden bij de voorbereiding van het plan.

Het toetsresultaat van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 4**.

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

Afvalwater
Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling wordt geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Vaals. De bestaande woning en het te legaliseren appartement beschikken over één aansluiting op het gemeentelijke riool. 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 de projectlocatie zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

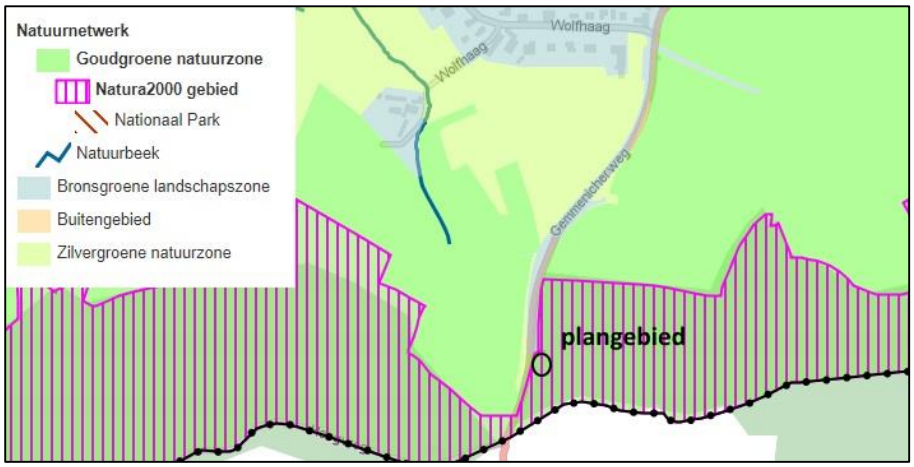
Hemelwater (dak)verhardingen
Omdat sprake is van het planologisch regelen van een inpandig appartement, worden geen nieuwe (dak)verhardingen gerealiseerd. Het afkoppelen van het hemelwater en realiseren van een hemelwatervoorziening is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie
Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen in de 'Goudgroene natuurzone' en binnen een Natura 2000-gebied. (zie tevens paragraaf 3.2.1).



Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding plangebied

5.5.2 Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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
Het appartement is gelegen in een bestaand karakteristiek gebouw, waar in het verleden wonen en werken werd gecombineerd. Het appartement is inpandig aanwezig, waardoor de bouwmassa niet toeneemt. Het schaalcontrast van zeer open naar besloten wordt dan ook niet aangetast.

Het groene karakter
Omdat het bouwplan betrekking heeft op een verbouwing van een bestaande bouwmassa, vindt geen extra verstening plaats. Het groene karakter van de omgeving wordt gerespecteerd.

Reliëf en ondergrond
Het bestaande reliëf wordt in stand gehouden. Er vinden geen ophogingen of afgravingen plaats.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed
De huidige bebouwing betreft een voormalig grenskantoor. De karakteristieke gevel blijft behouden.

5.5.3 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 'Wet natuurbescherming'.

Het plangebied is gelegen binnen het Natura2000-gebied 'Geuldal'. De ligging in een Natura2000 gebied betekent niet dat de ontwikkeling strijd oplevert met het beleid voor beschermde natuurgebieden. Binnen een Natura2000-gebied komen immers ook andere functies voor, zoals wegen die door het gebied lopen en verspreide bebouwing. Het planologisch regelen van een inpandig appartement in een bestaande woning betreft een ontwikkeling welke niet strijdig is met de instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied. Het areaal aan natuur wordt immers niet beperkt en de aanwezige natuurwaarden worden niet aangetast.

5.6 Flora en fauna

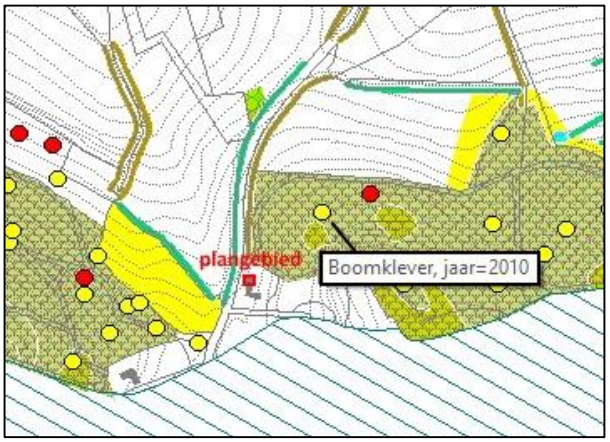
5.6.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. 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 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2010 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. Uit bestudering van de provinciale natuurgegevens blijkt dat de dichtstbijzijnde waarneming een broedende Boomklever betreft. Deze waarneming dateert van 2010 en is gedaan op een afstand van circa 100 meter noordelijk van het plangebied. Gelet op de het feit dat het planologisch regelen van het aanwezige appartement geen verstorende effecten heeft, vormt dit geen verstoring van broedvogels of andere beschermde flora en fauna.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

5.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van het plangebied (bestaande woning) 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 op basis van artikel 3.10, derde lid Wet natuurbescherming de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, 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. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevings(bouw)vergunning.

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.

In casu is sprake van een bouwplan genoemd onder artikel 6.2.1a Bro, omdat een wooneenheid wordt gerealiseerd. Het opstellen van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst is dan ook in beginsel noodzakelijk. Echter, de verhaalbare kosten hebben enkel betrekking op het aansluiten van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen. Deze aansluitingen zijn op de locatie Gemmenicherweg 56 al aanwezig. Hierdoor is het op basis van artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wro niet noodzakelijk om regels te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen. De gemeente Vaals zal dan ook geen exploitatieplan opstellen of een anterieure overeenkomst sluiten met de initiatiefneemster.

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 initiatiefneemster. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Vaals.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Gemmenicherweg 56 te Vaals' 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 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) 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 gedoeld 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 bezien. 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 SVBP2012 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
  - Begrippen
  - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - Bestemmingen
  - Voorlopige bestemmingen
  - Uit te werken bestemmingen
  - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - Anti-dubbeltelregel
  - Algemene bouwregels
  - Algemene gebruiksregels
  - Algemene aanduidingsregels
  - Algemene afwijkingssregels
  - Algemene wijzigingsregels
  - Verwezelijking in de naaste toekomst
  - Algemene procedureregels
  - Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  - Overgangsrecht
  - 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 een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

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

De planregels zijn gebaseerd op de plansystematiek van de gemeente Vaals, zoals toegepast in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Voor het plangebied is wederom de bestemming 'Wonen' opgenomen, echter met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'. De aanwezige dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn eveneens overgenomen.

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 en digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl

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.

Provincie Limburg heeft op 26 april 2018 een vooroverlegreactie ingediend. De vooroverlegreactie is bijgevoegd in **bijlage 5**. De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

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, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

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 30 november 2018 gedurende 6 weken voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Bijlagen

1. Brief gemeente Vaals d.d. 15 augustus 2017;
2. Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting;
3. Akoestisch onderzoek berekening gevelwering;
4. Melding Watertoets Waterschap Limburg;
5. Vooroverlegreactie provincie Limburg.

aelmans

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voerendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
asten@aelmans.com