



**gemeente
vaals**

Documentnummer : 19.0000247


Agendapunt nr. : 7
Raadsvergadering d.d. : 18 februari 2019

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan 'Gemmenicherweg 56 te Vaals'

De Raad van de gemeente Vaals

Gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 22 januari 2019;

Overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Gemmenicherweg 56 te Vaals' vanaf 30 november 2018 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

Dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

Gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

- het bestemmingsplan 'Gemmenicherweg 56 te Vaals' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.BPgemmenicherweg56-VG01 met de bijbehorende regels, verbeelding en toelichting;
- geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 18 februari 2019


mr. B.G.P. Hoevenagel
Griffier


drs. R.L.T. van Loo
Voorzitter



**gemeente
vaals**

Documentnummer : 19.0000227


Agendapunt nr. :
Raadsvergadering d.d. : 18 februari 2019

Vaals, 10 januari 2019

Aan de Raad der gemeente Vaals

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Gemmenicherweg 56

Voorstel

- het bestemmingsplan 'Gemmenicherweg 56 te Vaals' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.BPgemmaicherweg56-VG01 met de bijbehorende regels, verbeelding en toelichting;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

In het kader van een handhavingstraject is geconstateerd dat op het adres Gemmenicherweg 56 twee zelfstandige wooneenheden aanwezig zijn. Vergund was een kantoorruimte met bovenwoning. Voor het wijzigen van de kantoorruimte naar woning op de begane grond is geen omgevingsvergunning verleend.

Volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2013 is op gronden met de bestemming Wonen maximaal 1 woning toegestaan. De aanwezigheid van twee woningen is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

Doel/meetbaar effect

Het vaststellen van een (gewijzigd) planologisch kader voor het perceel Gemmenicherweg 56

Argumenten

- Nieuw planologisch kader als sluitstuk van de handavingsprocedure

In het handhavingstraject is onderzocht of legalisatie van de tweede wooneenheid tot de mogelijkheden behoort. In onderhavig geval kan de tweede woning worden toegestaan, mits daarvoor het bestemmingsplan voor dit perceel wordt gewijzigd. Het bestemmingsplan 'Gemmenicherweg 56' vormt dan na vaststelling het nieuwe planologische kader op het perceel.

Het college heeft aanvrager daarop schriftelijk verzocht een ontwerp-bestemmingsplan in te dienen, waarbij middels akoestisch onderzoek conform de Wet geluidhinder (onder andere) dient te blijken

dat voor wat betreft de geluidbelasting richting de toe te voegen wooneenheid kan worden voldaan aan de toepasselijke normen uit de Wet Geluidhinder (zie ook hierna).

Op 20 november 2018 heeft het college besloten het ontwerp-bestemmingsplan tezamen met het hogere waarden besluit (hierna) voor 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen. Tegen beide besluiten zijn geen zienswijzen ontvangen. Het college heeft het hogere waardenbesluit genomen, het behoort tot de bevoegdheid van de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen.

- Geluid (hogere grenswaarde/dove gevel)

In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient bij planologische ontwikkelingen binnen geluidzones van wegen (middels akoestisch onderzoek) te worden aangetoond, dat de gevelbelasting door het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen, wordt overschreden.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting lager is dan de zogenaamde (maximale) *ontheffingswaarde*, kan het college middels een Hogere waarden-besluit ontheffing verlenen. Wanneer zo'n besluit genomen wordt, is op de betreffende gevel een hogere geluidsbelasting toegestaan.

In dit geval blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de voorkeursgrenswaarde van de noordgevel wordt overschreden. Het college heeft daarvoor een hogere-waardenbesluit genomen (**bijlage**). Voor de zuid- en westgevels wordt niet alleen de voorkeurswaarde, maar ook de maximale ontheffingswaarde overschreden. Deze gevels dienen derhalve als 'dove' gevel te worden uitgevoerd. Een 'dove' gevel is geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder, hetgeen betekent dat er ter plaatse van verblijfsruimten geen draaiende delen (ramen en deuren) in deze gevel zijn toegestaan.

Planologisch dient het gebruik van dergelijke 'dove' gevels te worden geborgd in het bestemmingsplan. In dit geval is dat gebeurd door de dove gevels op de verbeelding aan te duiden en in de regels op te nemen dat het gebruik van de wooneenheid op de benedenverdieping uitsluitend is toegestaan, indien de gevels ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel (sba-dg)' als 'dove gevel' worden uitgevoerd en deze gevels kwalitatief en kwantitatief in stand worden gehouden.

- Structuurvisie Wonen Zuid Limburg

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onder meer ingegaan op de mogelijkheid voor legalisering van de wooneenheid in relatie tot de Omgevingsverordening Limburg en de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg. Uit onderzoek blijkt dat de illegale wooneenheid al heel lang aanwezig is en zodoende behoort tot de gemeentelijke historische woonvoorraad, hetgeen niet tot een feitelijke verhoging leidt van de bestaande woonvoorraad. Beide wooneenheden zijn bekend binnen de gemeentelijke administratie (administratieve correctie). In dergelijke gevallen (administratieve correctie) hoeft geen compensatie plaats te vinden als bedoeld in de Structuurvisie.

Kantttekeningen

Juridische consequenties

Tegen de besluiten inzake de vaststelling van het bestemmingsplan en de vaststelling hogere waarde (door college) kan door belanghebbenden direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna Raad van State). Dit kan uitsluitend wanneer

bestemmingsplan in te dienen. Dit plan heeft inmiddels gedurende 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen, zodat het plan thans voor ligt voor besluitvorming (vaststelling bestemmingsplan).

BIJLAGEN

- Besluit hogere waarden Wet geluidhinder d.d. 22 januari 2018
- Bestemmingsplan 'Gemmenicherweg 56'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals,



mr. drs. John Bertram
Secretaris



Drs. R.L.T. van Loo
Burgemeester

deze belanghebbenden een zienswijze tegen het ontwerp kenbaar hebben gemaakt, of tegen die onderdelen die uw raad gewijzigd vaststelt.

Het bestemmingsplan vormt vanaf het moment van inwerkingtreding het juridische toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen en de handhaving.

Kosten, baten en dekking

Exploitatieplan

Wordt door wijziging van een bestemmingsplan een woning gerealiseerd, dan dient in beginsel tegelijk met het ruimtelijk besluit een exploitatieplan te worden vastgesteld. Doel van een exploitatieplan is om exploitatiekosten te verhalen op de ontwikkelaar/ initiatiefnemer van het bouwplan. In dit geval is echter sprake van een uitzondering op die beginselplicht, aangezien eventuele verhaalbare kosten enkel betrekking hebben op het aansluiten van het bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen en in dit geval het gehele pand Gemmenicherweg 56 al via één aansluiting is aangesloten op de riolering. In dit geval heeft het ruimtelijk besluit vanwege het ontbreken van verhaalbare kosten derhalve geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente. Het sluiten van een exploitatieplan is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro en art. 6.2.1a Bro niet noodzakelijk.

Planschade

Voor wat betreft eventuele planschade is met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Uitvoering

Binnen 2 weken na vaststelling wordt het bestemmingsplan en het hogere waarden besluit bekendgemaakt door publicatie in de staatscourant, op www.ruimtelijkeplannen.nl, in het Vaalser Weekblad en op de gemeentelijke website. Tevens wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie/rijksdiensten/waterschap (art. 3.8 lid 3 Wro).

Het besluit van het college tot vaststelling van de hogere waarde wordt aan aanvrager toegezonden.

Beide besluiten staan na bekendmaking voor 6 weken open voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De termijn voor het instellen van beroep tegen het hogere waardenbesluit begint op dezelfde dag als de termijn voor het bestemmingsplan (art. 145 WgH).

Evaluatie/controle

nvt

Korte samenvatting

In het kader van een handhavingstraject is geconstateerd dat op het adres Gemmenicherweg 56 twee zelfstandige wooneenheden aanwezig zijn. Voor het wijzigen van de kantoorruimte naar woning op de begane grond is geen omgevingsvergunning verleend, waardoor sprake is van strijd met het vigerend bestemmingsplan.

In onderhavig geval kan de tweede woning worden toegestaan, mits daarvoor het bestemmingsplan voor dit perceel wordt gewijzigd. Het college heeft aanvrager schriftelijk verzocht een ontwerp-

GEMEENTEBESTUUR van VAALS

Documentnummer : 19.0000262



Onderwerp

Vaststelling hogere waarde voor de hoogst toelaatbare geluidbelasting Gemmenicherweg 56

Inleiding

Ingekomen op 14 november 2018 is een verzoek van de eigenaar van Gemmenicherweg 56 om vaststelling van hogere grenswaarden als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder (wegverkeer) ten behoeve van de woning aan de Gemmenicherweg 56, kadastraal bekend Gemeente Vaals, perceel VAAOO-H-670, die vanwege het wegverkeer van de Gemmenicherweg een te hoge geluidbelasting ontvangt.

De aanleiding van dit verzoek is het ten behoeve van dit plan vast te stellen bestemmingsplan "Gemmenicherweg 56" te Vaals.

In het kader daarvan heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden (akoestisch rapport Aelmans van 7 november 2018 met rapportnummer M171708.001.001.R1/JGO). Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd. Verder is bijgevoegd een kaart met de wettelijke zones vanwege het wegverkeer.

Beoordelingskader

De Wet geluidhinder kent een systeem van voorkeursgrenswaarden en hogere grenswaarden. Het vaststellen van een hogere grenswaarde kan alleen indien maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Het verzoek is getoetst aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder, waarbij in overweging is genomen:

- De woning waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld, ligt in het buitengebied;
- De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB;
- Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is – onder voorwaarden – ontheffing (= vaststelling hogere waarde) mogelijk tot 53 dB in buitenstedelijk gebied.

Motivering

Bepalend voor de geluidbelasting in dit geval is de Gemmenicherweg. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 53 dB in buitenstedelijk gebied (artikel 83 Wet geluidhinder). Blijkens plaatsgevonden akoestisch onderzoek (zie akoestisch rapport) vindt ter plaatse van deze woning vanwege de Gemmenicherweg een overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde zijnde 48 dB.

Voor deze woning kan – mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden – door het bevoegd gezag een zogenaamde hogere waarde worden vastgesteld.

Geluidreducerende maatregelen

Het realiseren van een geluidscherm op deze locatie stuit – gezien de korte afstand tot de Gemmenicherweg – op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en verkeerskundige aard. Ook zou een scherm op overwegende bezwaren van financiële aard stuiten. Door het plaatsen van een scherm met een hoogte van 1.7 meter en een lengte van circa 16 meter op de perceelsgrens aan de noordzijde wordt een reductie van 5 dB behaald. De kosten van een dergelijk scherm bedragen circa € 8.100,=.

Verder zijn voor de Gemmenicherweg maatregelen onderzocht om de geluidbelasting op de gevel te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hiervoor dient een reductie van 4 dB te worden behaald (de woning ondervindt immers een hoogste gevelbelasting vanwege de Gemmenicherweg van 52 dB).

Het aanpassen van het wegdek over een relevante lengte (minimaal circa 45 meter) is in relatie tot de omvang van het plan financieel erg kostbaar en levert een reductie op van 4 dB. De kosten bij het vervangen van het wegdek buiten het reguliere onderhoud bedraagt ruim € 13.500,=. Het terugdringen van de verkeersintensiteit is geen optie gezien de functie van de Gemmenicherweg. Bronmaatregelen stuiten dan ook op overwegende bezwaren van verkeerskundige en financiële aard.

Gezien het vorenstaande kan dan ook geconcludeerd worden dat de toepassing van zowel maatregelen aan de bron als het treffen van maatregelen in de overdrachtssfeer om de geluidbelasting ter plaatse van de gevel van de betreffende woning tot de voorkeursgrenswaarde te reduceren onvoldoende doeltreffend is c.q. overwegende bezwaren ontmoet van financiële, stedenbouwkundige en verkeerskundige aard. Om het wettelijk vereiste binnenniveau te garanderen zijn dan ook geluidwerende voorzieningen noodzakelijk.

Verzochte hogere grenswaarden

Vanwege de Gemmenicherweg wordt voor de woning Gemmenicherweg 56 te Vaals een hogere waarde verzocht van 52 dB voor de noordgevel.

Procedure

De procedure van vaststelling van hogere grenswaarden vindt op grond van art. 110c Wet Geluidhinder plaats overeenkomstig het bepaalde in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De ontwerp-beschikking met bijlagen heeft vanaf 30 november 2018, gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan “Gemmenicherweg 56 te Vaals”, zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen en is bekend gemaakt in Vaalser weekblad, Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Gedurende deze zes weken bestond voor eenieder de gelegenheid ten aanzien van deze ontwerpbeschikking schriftelijk zienswijzen in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van Vaals, postbus 6290 AL Vaals. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Kadastrale registratie

Conform artikel 110i van de Wet geluidhinder dient de gemeente de toegekende hogere grenswaarde in te schrijven in het Kadaster. Deze registratieplicht komt overeen met de registratieplicht die voortvloeit uit de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen (WKPB), op grond waarvan uiteindelijk van alle beperkingen die voortvloeien uit publiekrechtelijke besluiten kan worden kennisgenomen door raadpleging van het kadaster. Van het definitieve besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde zal een afschrift aan het Kadaster beschikbaar worden gesteld.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals, gelet op de betreffende artikelen van de Wet geluidhinder,

BESLUIT:

Ten behoeve van de realisatie (legalisatie) van de woning op de benedenverdieping op het perceel Gemmicherweg 56, onderstaande hogere waarde vast te stellen voor de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer als bedoeld in de Wet geluidhinder, afkomstig van de Gemmenicherweg:

- Noordgevel 52 dB

Bijgevoegde **bijlagen** (aanvraagformulier voor hogere grenswaarde(n) ingevolge de Wet geluidhinder van 14 november 2018 en Akoestisch rapport van Aelmans, d.d. 7 november 2018 met nr. M171708.001.001.R1/JGO en geluidkaart) maken onderdeel uit van dit besluit.

Vaals, 22 januari 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals,



mr. drs. John Bertram
Secretaris



Drs. R.L.T. van Loo
Burgemeester

Beroep

Beroep tegen dit besluit kan worden ingesteld door belanghebbenden die binnen de in de wet gestelde termijn een zienswijze naar voren hebben gebracht omtrent het ontwerp-besluit hogere waarden. Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht op het ontwerp-besluit, kunnen ook beroep instellen.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt 6 weken. Op grond van artikel 145 van de Wet geluidhinder loopt de beroepstermijn van het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder tegelijk en gezamenlijk met de beroepstermijn voor het bestemmingsplan 'Gemmenicherweg 56'. Het bestemmingsplan 'Gemmenicherweg 56' en het besluit hogere waarden liggen met ingang van 1 maart 2019 voor een periode van 6 weken voor beroep ter inzage.

Eventuele beroepen dienen te worden gericht aan:

- Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage
Informatie over het instellen van beroep treft u aan op www.raadvanstate.nl.

Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op dat verzoek is beslist.

BIJLAGEN

Zonekaart Gemmenicherweg ten behoeve van verzoek om hogere waarde

