



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Groenenweg 1 te Vijlen

Gemeente Vaals

Bestemmingsplan

Groenenweg 1 te Vijlen

Gemeente Vaals

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.BPgroenenweg1-VG01
Rapportnummer:	M183434.026/ASA
Opdrachtgever:	de heer B.L.A. Wijngaarde
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	14 december 2020

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

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

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.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	11
2.2.1	Verbouw c.q. renovatie woning.....	11
2.2.2	Nieuw bijgebouw.....	12
2.2.3	Verruiming bestemming 'Wonen'	14
2.2.4	Verruiming oppervlak bijgebouwen	14
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten.....	16
2.3.1	Welstands- en monumentencommissie	16
2.3.2	Stichting Kwaliteitscommissie Limburg	16
2.3.3	Conclusie	16
3	Planologisch-juridische situatie	17
3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'	17
3.2	Strijdigheid planontwikkeling	17
4	Beleid	19
4.1	Rijksbeleid.....	19
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	19
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	20
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	20
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	21
4.2	Provinciaal beleid	21
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	21
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	22
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	24
4.2.4	Provinciaal woonbeleid	25
4.2.5	Vrijtijdseconomie.....	26
4.2.6	Conclusie provinciaal beleid	26
4.3	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	27
4.4	Gemeentelijk beleid	28
4.4.1	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul	28
4.4.2	Strategische Visie Vaals 2020	29
4.4.3	Beleid recreatiewoningen.....	29
4.4.4	Conclusie gemeentelijk beleid	31

5	Milieutechnische aspecten	33
5.1	Bodem	33
5.1.1	Algemeen.....	33
5.1.2	Verricht bodemonderzoek.....	33
5.1.3	Conclusie bodem	33
5.2	Geluid	34
5.2.1	Algemeen.....	34
5.2.2	Wegverkeerslawai	34
5.2.3	Conclusie geluid.....	35
5.3	Milieuzonering.....	35
5.3.1	Algemeen.....	35
5.3.2	Bestaande bedrijvigheid	35
5.3.3	Conclusie milieuzonering	36
5.4	Luchtkwaliteit	36
5.4.1	Algemeen.....	36
5.4.2	Het besluit NIBM	36
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	37
5.4.4	Conclusie	37
5.5	Externe veiligheid	37
5.5.1	Beleid	37
5.5.2	Beoordeling externe veiligheidsrisico's	38
5.5.3	Conclusie externe veiligheid	39
6	Overige ruimtelijke aspecten	41
6.1	Archeologie.....	41
6.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....	41
6.1.2	Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart	41
6.1.3	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'	42
6.1.4	Archeologisch bureauonderzoek	42
6.1.5	Conclusie archeologie	43
6.2	Kabels en leidingen.....	43
6.2.1	Boven- en/of ondergrondse leidingen.....	43
6.2.2	Nutsvoorzieningen.....	44
6.2.3	Conclusies kabels en leidingen	44
6.3	Verkeer en parkeren.....	44
6.3.1	Verkeer	44
6.3.2	Parkeren	44
6.3.3	Conclusie verkeer en parkeren	44

6.4	Waterhuishouding	45
6.4.1	Nationaal waterplan	45
6.4.2	Provinciaal beleid	45
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	45
6.4.4	Afvalwater en hemelwater	46
6.4.5	Digitale watertoets	47
6.4.6	Conclusie	47
6.5	Natuurbescherming.....	47
6.5.1	Natuurnetwerk	47
6.5.2	Natura2000.....	48
6.5.3	Flora en fauna.....	48
6.5.4	Landschapsplan	49
6.5.5	Conclusie natuur en landschap.....	50
6.6	Duurzaamheid	50
7	Uitvoerbaarheid.....	51
7.1	Grondexploitatie.....	51
7.1.1	Algemeen.....	51
7.1.2	Exploitatieplan.....	51
7.2	Planschade.....	52
8	Planstukken	53
8.1	Algemeen.....	53
8.2	Opbouw bestemmingsplan	53
8.2.1	Toelichting	54
8.2.2	Regels	54
8.2.3	Verbeelding	55
8.2.4	Toelichting juridische regeling	55
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	57
9.1	Inleiding.....	57
9.2	Vooroverleg.....	57
9.3	Inspraak	57
9.4	Formele procedure	58
9.4.1	Algemeen.....	58
9.4.2	Zienswijzen	58
	Bijlagen	59

1 Inleiding

De heer Wijngaarde (hierna: initiatiefnemer) is voornemens de bestaande cultuurhistorische waardevolle bebouwing (woonhuis met aangrenzende stal) aan de Groenenweg 1 te Vijlen te verbouwen c.q. renoveren. Inpandig wordt naast de woning voorzien in twee recreatiewoningen. In het achtererfgebied wordt een nieuw bijbehorend bouwwerk met een oppervlak van circa 225 m² gerealiseerd. Ten behoeve van het voornemen dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het college heeft d.d. 30 oktober 2019 besloten om principemedewerking te verlenen aan het renoveren en verbouwen van de bestaande hoofdbebouwing gelegen aan de Groenenweg 1 te Vijlen. Tevens heeft het college een positieve grondhouding ingenomen ten aanzien van het bouwen van het bijgebouw. Om de bouw van het bijgebouw mogelijk te maken wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' verruimd. In dit verband dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

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

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Groenenweg 1 te Vijlen, in het buitengebied van de gemeente Vaals. Naast het woonperceel omvat het plangebied ook een aantal omliggende gronden. Deze gronden zullen worden ingezet als natuurcompensatie in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu (zie paragraaf 4.4.1).



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vaals – sectie F – 98 (gedeeltelijk), nummers 897, 900, 902 en 931 (gedeeltelijk).



Kadastrale kaart met aanduiding
plangebied

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



Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

Ter plekke van de locatie Groenenweg 1 is een woning met aangrenzende stal en een bijgebouw gelegen. De cultuurhistorisch waardevolle woning verkeert in dermate slechte bouwkundige staat dat deze onbewoonbaar is en daarmee afbreuk doet aan de cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten ter plekke.

2.2.1 Verbouw c.q. renovatie woning

Initiatiefnemer is in eerste instantie voornemens om de bestaande woning met de aangebouwde stal/berging te renoveren en te verbouwen. In de bestaande massa van het hoofdgebouw wordt één woning en twee recreatiewoningen beoogd. Aan de hand van de volgende figuren wordt het bouwplan inzichtelijk gemaakt.



Gevelaanzichten woning en recreatiewoningen nieuwe situatie

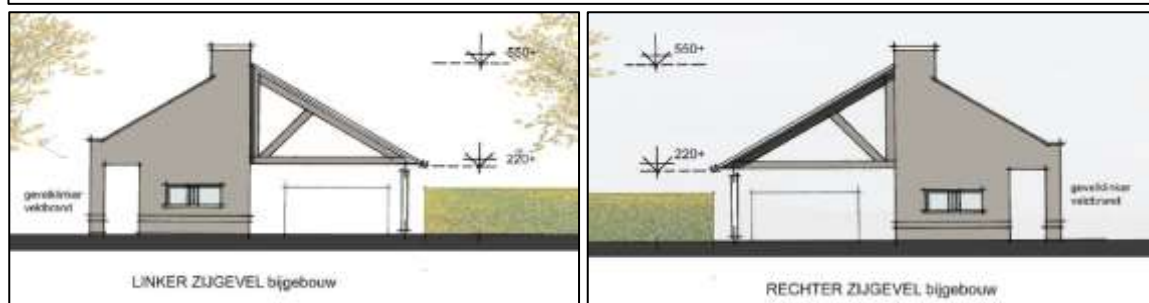
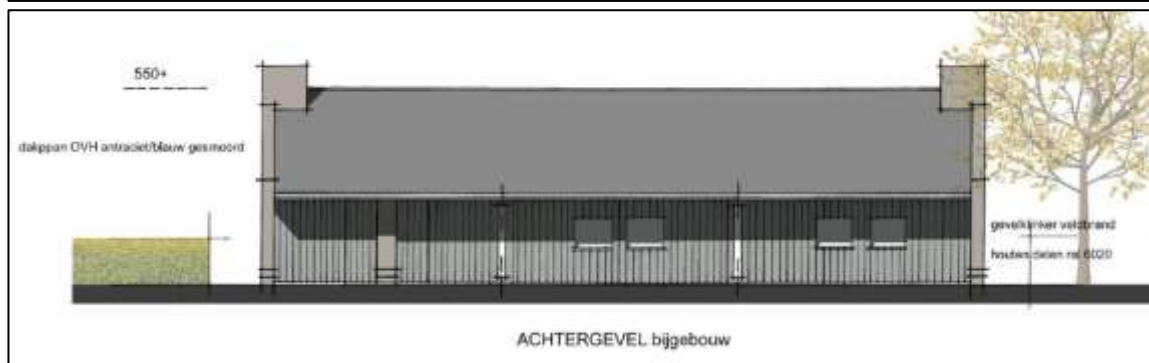


Plattegronden woning
en recreatiewoningen
nieuwe situatie

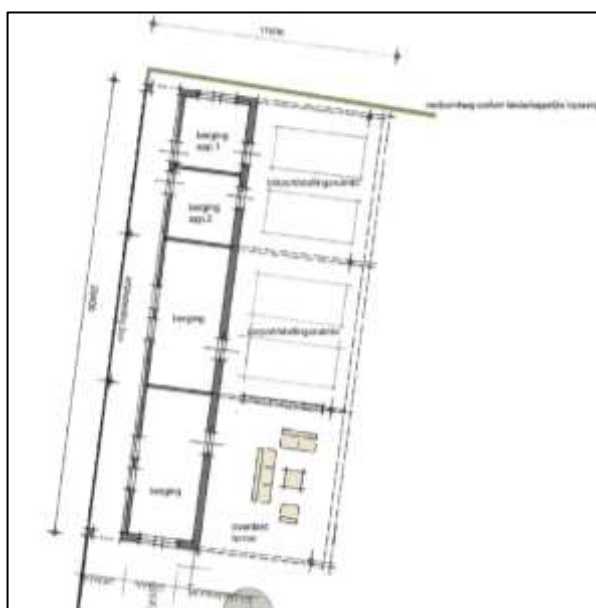
2.2.2 Nieuw bijgebouw

Naast verbouw en renovatie van het woonhuis beoogt initiatiefnemer een bijgebouw te realiseren op de locatie welke is gelegen evenwijdig aan de westelijke perceelsgrens. In dit bijgebouw wordt voorzien in separate bergingsruimten voor de woning en de recreatiewoningen, carport/stallingsruimte en een overdekt terras. Het totale oppervlak van het bijgebouw inclusief overkappingen bedraagt circa 225 m².

Het bouwplan van het bijgebouw wordt aan de hand van de volgende figuren inzichtelijk gemaakt.



Gevelaanzichten nieuw bijgebouw



Plattegrond nieuw bijgebouw

2.2.3 Verruiming bestemming 'Wonen'

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is een beperkt bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen. Teneinde het bijgebouw op de gewenste locatie te kunnen realiseren, dient in eerste instantie het bestemmingsvlak 'Wonen' te worden vergroot. Deze vergroting ten opzichte van het geldende bestemmingsvlak voor 'Wonen' is in onderstaande figuur gevisualiseerd.



Vergroting bestemming t.o.v. geldende bestemming 'Wonen' (blauw onderbroken belijning)

Het oppervlak van de bestemming 'Wonen' wordt vanwege voorliggende planontwikkeling uitgebreid met circa 558 m².

2.2.4 Verruiming oppervlak bijgebouwen

Naast verruiming van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' dient een specifieke regeling te worden getroffen voor het beoogde oppervlak van het bijgebouw. Voor een woonbestemming is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken gemaximaliseerd op 75 m² en zodoende te weinig om het beoogde oppervlak van 225 m² te kunnen vergunnen.

Met gebruikmaking van een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid ex artikel 4, lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het voor de gemeente mogelijk om voor bijbehorende bouwwerken in afwijking van het geldende bestemmingsplan bijbehorend bouwwerken omgevingsvergunning te verlenen. De gemeente Vaals heeft voor de toepassing van artikel 4 Bijlage II Bor specifiek beleid geformuleerd in de beleidsregel 'Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden Gemeente Vaals 2017'.

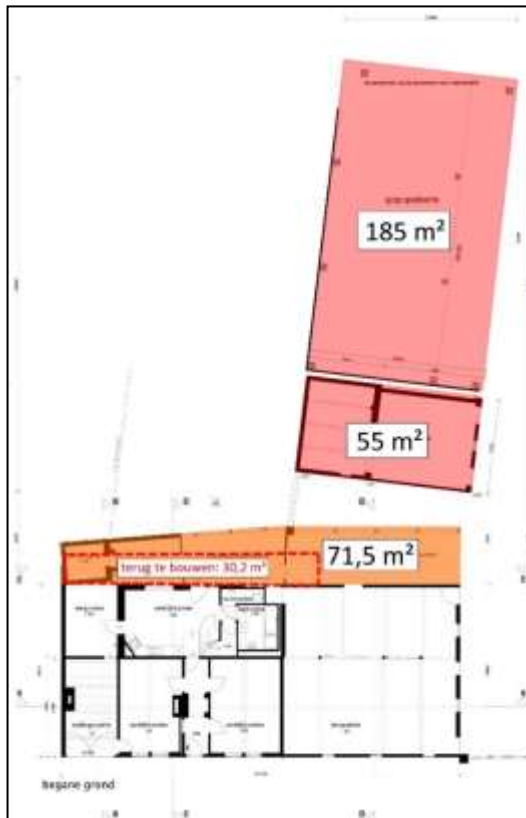
In artikel 3.1.3 van deze beleidsregel is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken in beginsel maximaal 180 m² mag bedragen. In artikel 3.1.5 van de beleidsregel is het volgende opgenomen:

In afwijking van het bepaalde in 3.1.3 kan een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 225 m² aan bijbehorende bouwwerken bij een woning (woonbestemming) worden toegestaan, mits:

- a) bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn waarvan de bestaande oppervlakte in totaal reeds meer dan 180 m² bedraagt, en

- b) de uitbreiding niet meer bedraagt dan 20% van het meerdere als bedoeld onder 3.1.5 a, en de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken na uitbreiding in totaal niet meer bedraagt dan 225 m², waarbij het achtererfgebied voor maximaal 50% bebouwd mag zijn.

Ter plekke van onderhavig adres was voorheen sprake van in totaal 311,5 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig: losstaand in totaal 240 m² en aan de achterzijde van de hoofdbebouwing 71,5 m². In het kader van voorliggende planontwikkeling wordt aan de achterzijde van de hoofdbebouwing 30,2 m² teruggebouwd. Per saldo wordt (is) 281,3 m² gesloopt.



Weergave te slopen bebouwing met aangeduid deel terug te bouwen

De uitbreiding van het oppervlak boven de 180 m² mag gelet op artikel 3.1.5 in eerste instantie niet meer zijn dan 20% van het te slopen oppervlak. In casu betreft dit 20% van 281,3 m², dus 56,3 m² waarmee het te bouwen oppervlak (180 m² + 56,3 m²) 236,3 m² bedraagt. Echter, in artikel 3.1.5, sub b wordt het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken na uitbreiding gemaximaliseerd op 225 m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd. Het achtererfgebied van voorliggend plangebied is ruimschoots afdoende groot waarbij bij de bouw van het gewenste bijgebouw van 225 m² niet leidt tot een bebouwingsoppervlak van meer dan 50%.

Noemenswaardig naar aanleiding van vorenstaande is dat door initiatiefnemer voor wat betreft het huidige aanwezige gebouw ten behoeve van een tijdelijke woonunit aan de gemeente is verzocht om dit gebruik te verlengen voor het doorlopen van de ruimtelijke procedure en verbouw van de hoofdbebouwing.

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder bouwplan dat voorziet in nieuwe bebouwing gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten, zo ook bij voorliggende planontwikkeling. In dat verband is het volgende noemenswaardig.

2.3.1 Welstands- en monumentencommissie

Ten aanzien van de situering/oppervlakte van het nieuw te realiseren bijgebouw is stedenbouwkundig advies ingewonnen bij de dorpsbouwmeester. De dorpsbouwmeester heeft daarbij geadviseerd om het bijgebouw op de nu beoogde locatie evenwijdig aan de (westelijke) perceelsgrens te situeren omdat daardoor de visuele afsluiting van het landschap, gezien vanaf de straat en vanuit de woning, minder ingrijpend is. Ook zal dit ertoe leiden dat het bijgebouw minder zichtbaar zal zijn vanaf de straat. Het bijgebouw moet samen met de hoofdbouw als ensemble zorgvuldig worden geproportioneerd.

Voorts is voorliggend voornemen tijdens de vergadering van 24 januari 2019 behandeld door de Monumentencommissie. De commissie heeft in eerste instantie beoordeeld of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand waartoe criteria zijn opgenomen in de welstandnota. Ten tweede heeft de commissie beoordeeld of de aanvraag zich niet verzet tegen het belang van de karakteristiek. In dat verband heeft de Monumentencommissie zich gebaseerd op de 'Bouwhistorische quickscan Groenenweg 1 Vijlen, november 2018' (Coen Eggen). Op de bouwhistorische quickscan wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2.2 van voorliggende toelichting.

De welstands- en monumentencommissie heeft geadviseerd om akkoord te gaan met het plan onder de voorwaarde dat de voorgevel, ter plaatse boven de entree, wordt dichtgezet en dat de dakramen in de achtergevel worden vervangen door twee 6-pans dakramen. Het advies d.d. 24 januari 2019 is bijgevoegd als **bijlage 1**.

2.3.2 Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Omdat de bestemming 'Wonen' dient te worden vergroot en de ligging van onderhavig plangebied in het buitengebied, dient toepassing te worden gegeven aan het gemeentelijke kwaliteitsmenu zoals opgenomen in de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul (zie tevens paragraaf 4.4.1). In dat verband heeft advisering plaatsgevonden door de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. De Stichting Kwaliteitscommissie Limburg heeft, na tussenadvies d.d. 16 mei 2019, op 13 augustus 2019 een positief advies afgegeven ten behoeve van voorliggend voornemen. Het tussenadvies en definitieve eindadvies zijn bijgevoegd als **bijlage 2**.

2.3.3 Conclusie

Gelet op de positieve advisering van zowel de welstands- en monumentencommissie als de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg mag worden geconcludeerd dat de ruimtelijk-visuele effecten vanwege voorliggende planontwikkeling aanvaardbaar zijn.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Ter plekke van onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals op 16 december 2013, van kracht.

Het plangebied rond de bestaande woning is deels bestemd tot 'Wonen'. De rest van het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.

Tevens is een aantal dubbelbestemmingen van toepassing op onderhavig plangebied, te weten 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 7', 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur', 'Waarde – Kwetsbaar reliëf' en 'Waterstaat – Beschermingszone Watergang'. Ten laatste is een tweetal gebiedsaanduiding aan de orde: 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – stiltegebied'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' met aanduiding plangebied

3.2 Strijdigheid planontwikkeling

Voorliggend planvoornemen past in meerdere opzichten niet binnen het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Vooraleerst wordt het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' overschreden. Tevens is het gebruik van bebouwing voor recreatiewoningen in beginsel niet toegestaan. Voorts is het op basis van de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' niet mogelijk om het beoogde oppervlak aan bijgebouwen te kunnen vergunnen. Ten laatste overschrijdt de inhoud van de woning de in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' voorgeschreven maximum inhoudsmaat van 750 m³.

Om voorliggende planontwikkeling mogelijk te maken, dient een postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld, waarmee het bouwplan wordt gefaciliteerd.

4 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 (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014), en het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Witter, Vaals en Valkenburg aan de Geul', en de 'Strategische Visie Vaals 2020'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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, in stand houden 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 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor 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 in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van

bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zoneringen 'Zilvergroene natuurzone' en 'Bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

Zilvergroene natuurzone

De 'Zilvergroene natuurzone' betreft landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, het beheer en de ontwikkeling van flora en fauna en recreatief medegebruik.

Bronsgroene landschapszone

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

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening 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.

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

In voorliggend voornemen is sprake van het (in pandig) verbouwen van het hoofdgebouw en het vervangen van het huidige bijgebouw door een kleiner bijgebouw. Dit bijgebouw is, mede door advies van de dorpsbouwmeester, dichter gelegen bij de huidige bebouwing van de Groenenweg. Daardoor wordt het schaalcontrast van open buitengebied naar het besloten bebouwd gebied versterkt.

Het groene karakter

Ten behoeve van voorliggend voornemen is naast het vervangen van de bebouwing tevens een landschapsplan opgesteld waarin kwaliteitsverbetering van het landschap wordt beoogd. De kwaliteitscommissie heeft d.d. 13 augustus 2019 hierover een positief advies gegeven. Het groene karakter ter plekke wordt versterkt.

Reliëf en ondergrond

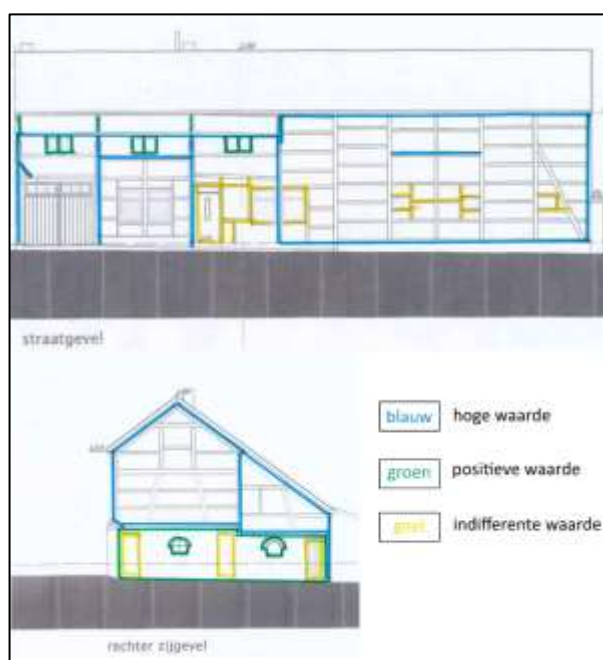
In onderhavig plangebied is in 2012 de bodem opgehoogd met granulaat. Ten behoeve van voorliggend planvoornemen wordt het granulaat gedeeltelijk, mede in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap, afgevoerd. Het oorspronkelijke reliëf en ondergrond zullen weer zichtbaar worden gemaakt en bodemvreemde materialen worden gedeeltelijk verwijderd.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Het pand ter plekke dateert uit omstreeks 1850. Het woonhuis met aangrenzende stalruimte is ondertussen in een bouwvallige staat terechtgekomen en zal worden gerenoveerd. Het pand is planologisch niet aangeduid als monumentaal of karakteristiek. Echter, ten behoeve van voorliggend voornemen zijn de plannen voorgelegd aan de welstandscommissie/monumentencommissie. De commissie heeft geoordeeld dat sprake is van een karakteristiek pand. Dit oordeel is gebaseerd op een bouwhistorische quickscan van het pand. Deze quickscan is bijgevoegd als **bijlage 3**. Op grond van deze quickscan zijn de volgende waarden gedefinieerd:

- De architectonische waarde van het pand is indifferent: er is geen sprake van een specifieke vormgeving of materialisering;
- De stedenbouwkundige waarde is positief vanwege de ligging aan de straat, als organiek onderdeel van een aanvankelijk groter want ongedeelde complex;
- De cultuurhistorische waarde is positief omdat aan de straatwand een ontwikkeling is af te lezen van delen en bijbouwen, mede in functie van op conjuncturele ontwikkelingen gebaseerde functiewijzigingen die hun bouwkundige sporen hebben nagelaten;
- De bouwhistorische waarde is hoog voor de sporen van de constructie van de straatwand van het woonhuis en de oorspronkelijke schuur. Ook de uitwendige structuur van de schuur heeft een hoge monumentale waarde. De ramen en voordeur, maar ook de schuurpoort links hebben een indifferente waarde.

Vorenstaande waarden worden in onderstaande figuur gevisualiseerd.



Visualisatie waardenstelling

Bij voorliggende planontwikkeling zullen de cultuurhistorische waarden in acht worden genomen. Ter publiekrechtelijke verankering hiervan wordt in voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' ter plekke van de betreffende bebouwing opgenomen.

Stiltegebied

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' tevens gelegen binnen een stiltegebied. Rust en stilte is een belangrijke waarde, in woonomgevingen en natuurgebieden, zeker ook vanuit toeristisch oogpunt. De provincie kiest ervoor om een aantal, van oudsher stille gebieden ook stil te laten blijven (met een geluidsniveau van 40 dB[A] of lager). In deze stiltegebieden geldt een aantal beperkingen, geregeld in de Omgevingsverordening. Deze gebieden zijn herkenbaar (gemarkeerd) en dragen bij aan de bewustwording van milieu en natuur.

Door voorliggend bestemmingsplan wordt geen nieuwe functies en/of bedrijvigheid toegevoegd die mogelijk de geluidsbelasting op de omgeving vergroten. Het voornemen heeft derhalve geen negatieve effecten op het stiltegebied.

4.2.3 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 daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

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

In onderhavig planvoornemen is sprake van de renovatie en verbouwing van het bestaande hoofdgebouw waarbij inpandig naast de woning twee recreatiewoningen wordt beoogd. Tevens wordt in een bijgebouw van 225 m² ten behoeve van de woning beoogd. Ten behoeve van de planontwikkeling wordt de bestemming 'Wonen' met 558 m² uitgebreid. Onderhavige ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Zulks blijkt uit overzichtsuitspraak¹ over de ladder voor duurzame verstedelijking van de Afdeling

¹ Uitspraak 201608869/1/R3

bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017. In deze uitspraak is het volgende opgenomen:

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Voorliggende planontwikkeling voorziet in het mogelijk maken de verbouw en renovatie van 1 woning met een bijgebouw van maximaal 225 m², hetgeen op grond van vorenstaande niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken is. Hoewel de uitbreiding van de woonbestemming een ruimtebeslag heeft van meer dan 500 m², betreft dit niet 'een andere [red.: dan een woningbouwlocatie] in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro' ontwikkeling.

Voorliggende planontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

4.2.4 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan

de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.

6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad

De gemeenteraad van Vaals heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 17 oktober 2016. Onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

4.2.5 Vrijtijdseconomie

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.

Initiatiefnemer wenst het cultuurhistorisch waardevolle pand te verbouwen en te renoveren, om op deze wijze een duurzame instandhouding na te kunnen streven. De bebouwing heeft dusdanige inhoud dat het invullen van de bebouwing met enkel een (burger)woning een te grote woning impliceert. Zodoende is het idee opgevat om – naast eigen bewoning – tevens logies te gaan bieden met respect voor de authenticiteit van het gebouw en de plek. De beoogde doelgroep is de recreant met een gemiddeld budget, op zoek naar rust en natuur. Vanwege de (her)invulling van onderhavige bebouwing en het gebruik van het cultuurhistorische waardevolle object draagt de planontwikkeling mede bij aan de regionale uitstraling, en is hierdoor passend binnen het provinciale beleid.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen 'Zilvergroene natuurzone' en 'bronsgroene landschapszone' impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

4.3 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 17 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Vaals ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Witter, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), dat eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Eén van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van de verbouw en renovatie van een bestaande woning. Er is zodoende geen woningtoevoeging aan de orde. Voorliggende planontwikkeling past binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

4.4 Gemeentelijk beleid

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

Op 27 februari 2012 is door de gemeenteraad van Vaals de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. Deze intergemeentelijke structuurvisie is een gemeentelijke uitwerking gegeven van de (voormalige) provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu 2012'.

In de Intergemeentelijke Structuurvisie worden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gerangschikt onder verschillende modules, met de daaraan verbonden regels voor de hoogte van de te leveren tegenprestaties. In casu is het de vraag welke module dient te worden toegepast.

Voorliggende planontwikkeling kan niet worden geschaard onder de module 'nieuwe (solitaire) woningbouw' als bedoeld in het kwaliteitsmenu. Er is immers geen sprake van een bestemmingswijziging waardoor nieuwbouw van een woning mogelijk wordt gemaakt, danwel een extra woonmogelijkheid mogelijk wordt gemaakt.

Feitelijk kan voorliggende planontwikkeling niet worden geschaard onder één van de in de intergemeentelijke structuurvisie genoemde modules. In dat geval dient te worden terug gegrepen op de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu 2012'. In die beleidsregel wordt in de module 'overige (gebouwde) functies' – naast niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen, waarop overeenkomstig is ingegaan in de intergemeentelijke structuurvisie – óók ingegaan op 'functieverandering (naar wonen)'. Op deze functieverandering wordt in de intergemeentelijke structuurvisie níet ingegaan. Onder 'functieverandering (naar wonen)' is in het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 het volgende opgenomen, waarop vervolgens in relatie tot voorliggende planontwikkeling wordt ingegaan:

'Ook voor de functieverandering van niet voor (permanente-) bewoning bestemde panden naar woningen staan wij een kwaliteitsbeleid voor (bijvoorbeeld vakantiewoningen, schuren, fabriekspanden etc.). Hoewel ruimtelijk (niet direct) een inbreuk wordt gepleegd op de waarden van het buitengebied, gebeurt dit functioneel wel. De panden zijn over het algemeen opgericht ten behoeve van hun functie in of voor het buitengebied. Nu deze functie klaarblijkelijk niet meer aan de orde is zouden zij eigenlijk gesloopt kunnen worden. Door hier een woonbestemming aan te geven vindt er daardoor indirect toch een verdergaande verstedelijking en verstening van het buitengebied plaats. Daar komt bij dat in het algemeen het opleggen van de woonbestemming ook leidt tot de wens om bijgebouwen etc. op te richten. Hetgeen ook leidt tot een verdergaande verstening. Daarom stellen wij voor deze ontwikkelingen een kwaliteitsbenadering voor. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit van het object en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Er moet aansluiting worden gezocht op vergelijkbare modules in het kwaliteitsmenu.' (pag. 62).

De gehele beoogde woonkavel heeft een oppervlakte van 1.251 m² waarvan deels (693 m²) reeds een woonbestemming heeft. Ten behoeve van voorliggend planvoornemen dient de gehele kavel te worden herbestemd naar 'Wonen'. Derhalve dient het bestemmingsvlak met 558 m² te worden uitgebreid. Van de kavel van 1.251 m² wordt circa 485 m² bebouwd. De waardevermeerdering als gevolg van de bestemmingswijziging is door de Stichting Kwaliteitscommissie vastgesteld op € 37.635,-.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen ter plekke van het plangebied kunnen worden uiteengezet in drie onderdelen. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast, op de in eigendom zijnde gronden wordt voorzien in aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen, en een gedeelte van de eigendomsgronden zal worden herbestemd tot 'Natuur'. In dit verband is een landschapsplan vervaardigd, waarop in paragraaf 6.5.4 nader wordt ingegaan.

De hoogte van de in het kader van voorliggende planontwikkeling te leveren kwaliteitsverbeterende maatregelen is bepaald op € 45.975,- en dekt ruimschoots de hiervoor aangegeven waardevermeerdering van € 37.635,-. De Stichting Kwaliteitscommissie heeft op 16 mei 2019 een tussenadvies, en op 13 augustus 2019 een definitief positief advies afgegeven (zie bijlage 2).

4.4.2 Strategische Visie Vaals 2020

De gemeente Vaals beschikt over de 'Strategische Visie Vaals 2020'. In deze visie worden de ambities en het toekomstbeeld voor de gemeente in 2020 geschetst. De gemeente streeft vooral naar een goed functionerende samenleving, aan de hand van een drietal speerpunten.

1. Leefbaarheid in Vaals:

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

2. Aantrekkelijk wonen in Vaals:

Het wonen in Vaals heeft vanwege de ligging in de nabijheid van natuur, een grote stad en door de internationale sfeer grote mogelijkheden. Het streven is om het woningaanbod in zowel kwalitatief opzicht als variëteit te verbeteren, om de juiste doelgroepen alsook bewoners met meer koopkracht aan te trekken.

3. Toeristische kwaliteit Vaals:

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

Onderhavig specifiek planvoornemen is – mede gelet op de algemene ambities en streefbeelden – niet strijdig met de strategische visie.

4.4.3 Beleid recreatiewoningen

In de beleidsregel 'Buitenplanse Afwijkmogelijkheden Gemeente Vaals 2017' wordt onder andere ingegaan op het gemeentelijke beleid ten aanzien van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatiewoningen. Daarover is onder andere het volgende opgenomen.

“De gemeente Vaals heeft een grote aantrekkingskracht op toeristen en daarmee ook op (nieuwe) ondernemers. Sommige plekken zijn erg gewild en dit zijn veelal ook de locaties die kwetsbaar zijn bij nieuwe ontwikkelingen. De gemeente zet zich vooral in op de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Vaals, waarbij met name mogelijkheden zijn gelegen in kleinschalige, aanvullende en vernieuwende concepten. Nieuwvestiging van een verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een recreatiewoning is echter alleen mogelijk in monumentale en karakteristieke panden.

Om te voorkomen dat historische monumentale en karakteristieke panden verloren gaan, wordt binnen deze beleidsregel gezocht naar ruimere gebruiksmogelijkheden. Onder voorwaarden is het mogelijk om binnen cultuurhistorische waardevolle gebouwen (een combinatie van wonen en) verblijfsrecreatie uit te oefenen. [...]

Zoals gesteld is dit alleen van toepassing op locaties gelegen binnen monumentale en karakteristieke panden, waarbij geen sprake mag zijn van extra versterking. Voor de andere, vaak recenter gebouwde, woningen is geen verruiming van de mogelijkheden gewenst omdat dit niet aansluit op het beleidsuitgangspunt om ten behoeve van de leefbaarheid en het behoud van cultuurhistorische gebouwen ruimere gebruiksmogelijkheden toe te kennen aan dergelijke panden.

Naast deze (vrijkomende) monumentale bebouwing dient zeker ook karakteristieke agrarische bebouwing in stand te blijven. [...].”

Het doel van de ter plekke van onderhavig plangebied beoogde twee recreatiewoningen is het invullen van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing met een economische functie, waarmee middelen kunnen worden gegenereerd voor duurzame instandhouding van de cultuurhistorische waarden. Voorzien wordt in twee 4-persoons recreatiewoningen die qua prijsniveau tot het middensegment behoren en zodoende voor een breed publiek toegankelijk zijn.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt aangesloten bij de beleidsregels voor het toestaan van recreatiewoningen:

- a. er is geen sprake van (vrijkomende) bebouwing met een agrarische functie;
- b. het aantal recreatiewoningen bedraagt niet meer dan 2 en biedt maximaal plaats aan 4 personen;
- c. per recreatiewoning geldt een maximum vloeroppervlakte van 100 m²;
- d. de recreatiewoning inpandig wordt gerealiseerd. Dit houdt in dat uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de recreatiewoning niet is toegestaan;
- e. er mag geen (gedeeltelijke) sloop van monumentale bebouwing plaatsvinden ten behoeve van de recreatiewoning;
- f. de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen mogen niet in het geding komen;
- g. de recreatieve activiteit levert geen ernstige of onevenredig hinder op voor het woonmilieu in de directe omgeving;
- h. gebruik leidt niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- i. er dient te worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving, onder andere voor wat betreft brandveiligheid.

4.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

5 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.

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging – waarvan in casu sprake is – dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

5.1.2 Verricht bodemonderzoek

Ten behoeve van voorliggend planvoornemen is door Aelmans ECO B.V. een verkennend bodem- en asbest onderzoek uitgevoerd. De rapportage van de onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 4**. Op grond van het verrichte onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen verricht:

- Zowel de boven- als de ondergrond kunnen, ondanks licht verhoogde concentraties cadmium, lood en zink, als klasse industrie grond bestempeld worden;
- Het binnen het plangebied aanwezige menggranulaat is in het verleden onder certificaat geleverd, waardoor geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar het menggranulaat;
- Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt dat, ondanks overschrijding van de streefwaarden, doch niet de tussenwaarden of interventiewaarden, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde bouwplannen en het hiermee gepaard gaande toekomstig gebruik zijn;
- Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn geen specifieke asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek is 1 grondmengmonster analytisch onderzocht op asbest in grond. Uit de analyseresultaten van dit grondmengmonster blijkt dat geen asbest is aangetroffen;
- Er zijn geen aanleidingen geweest om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Geconcludeerd is dat ondanks de licht verhoogde concentraties in zowel de boven- en ondergrond als het grondwater, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik.

5.1.3 Conclusie bodem

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

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is enkel wegverkeerslawaai aan de orde.

5.2.2 Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidzone, 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 gezoneerde Groenenweg te Vijlen. Echter, vlak achter de het plangebied is aan de weg het verkeersbord C1 'verboden voor alle voertuigen' aangebracht.



Verbodsbord ter hoogte van het plangebied

De verharde weg die doorloopt richting Vijlen is zodoende niet voor motorvoertuigen toegankelijk. Dit betekent dat enkel plaatselijk verkeer in dit deel van de Groenenweg inrijdt; het betreft slechts een ontsluiting voor enkele woningen. Het overige verkeer draait aan het begin van de straat af richting Camerig, al zal het toeristisch verkeer mogelijk een andere weg kiezen. Het verkeer dat aan het begin van de straat afdraait, kan uiteraard wel waarneembaar zijn. Echter, op een afstand van 75 meter is dit nauwelijks nog waarneembaar ter hoogte van het plangebied.

Voorliggend voornemen voorziet bovendien in het renoveren en verbouwen van een bestaande woning. Er wordt ter plekke geen nieuwe woning toegevoegd. Wel worden twee recreatiewoningen gerealiseerd. Recreatiewoningen worden in het kader van de Wet geluidbeheer niet gezien als een geluidgevoelig object. Deze objecten hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

5.2.3 Conclusie geluid

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

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.2 Bestaande bedrijvigheid

Ter plekke van onderhavig plangebied zullen vanwege voorliggende planontwikkeling geen nieuwe bedrijfsmatige activiteiten worden gebezigd. Van eventuele hinder op omliggende woningen is dientengevolge geen sprake.

Omgekeerd vormen bedrijven in de omgeving geen belemmeringen voor voorliggend planvoornemen. Het dichtstbij gelegen in werking zijnde bedrijf is gelegen aan de Groenenweg 20 op ruim 200 meter van het plangebied. Op deze locatie is een bedrijf in de milieucategorie 2 toegestaan, waarvan een maximale richtafstand 30 meter moet worden aangehouden. Omdat op onderhavige locatie reeds een (bedrijfs)woning is gelegen en tussen het bedrijf en het plangebied een aantal woningen zijn gelegen, vormt onderhavig planvoornemen geen belemmeringen voor de mogelijkheden van het bedrijf op de locatie Groenenweg 20.

Aan de overzijde van het plangebied is aan de Groenenweg 8 een voormalige agrarische bedrijfsvoering gelegen. De bedrijfsactiviteiten ter plekke worden beëindigd waarbij de agrarische bedrijfsbestemming zal worden gewijzigd in een woonbestemming ten behoeve van reguliere woondoeleinden met bed & breakfastvoorziening, en het hobbymatig houden van enkele paarden. Zodoend zal geen sprake (meer) zijn van een milieucirkel waar in het kader van voorliggende planontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. Afstandseisen voor geuremissie conform van Wet geurhinder veehouderij zijn dan ook niet (meer) van toepassing.

Gelet op vorenstaande is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van onderhavig plangebied.

5.3.3 Conclusie milieuzonering

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

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’.

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.

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Omdat door voorliggend voornemen geen nieuwe woningen maar enkel twee recreatiewoningen in pandig worden toegevoegd, zal onderhavig voornemen niet leiden tot een toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

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 1.369 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Door de kleinschaligheid van voorliggend planvoornemen is van een toename van een dergelijk groot aantal verkeersbewegingen geen sprake.

5.4.3 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.

Dit besluit is niet op onderhavig planvoornemen van toepassing.

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is naast het renoveren en verbouwen van de bestaande woning sprake van het realiseren van zogenaamd beperkte kwetsbaar objecten, namelijk twee recreatiewoningen. 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.

5.5.1 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 projectgebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico's: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

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.

Verantwoording van het groepsrisico

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

5.5.2 Beoordeling externe veiligheidsrisico's

Ten behoeve van de beoordeling van de mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede Risicokaart met aanduiding plangebied

Risicovolle inrichtingen (Bevi)

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

Transportroutes (Bevt)

Binnen een straal van 1 kilometer rondom voorliggend plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van een transportroute. De dichtstbijzijnde weg waarover gevaarlijk vervoer plaatsvindt is de N278 in de kern Vaals, op een afstand van circa 1,6 kilometer.

Buisleidingen (Bevb)

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.

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

5.5.3 Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Er is geen sprake van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen, transportroutes en/of buisleidingen die van invloed kunnen zijn op voorliggend plangebied.

Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, 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.

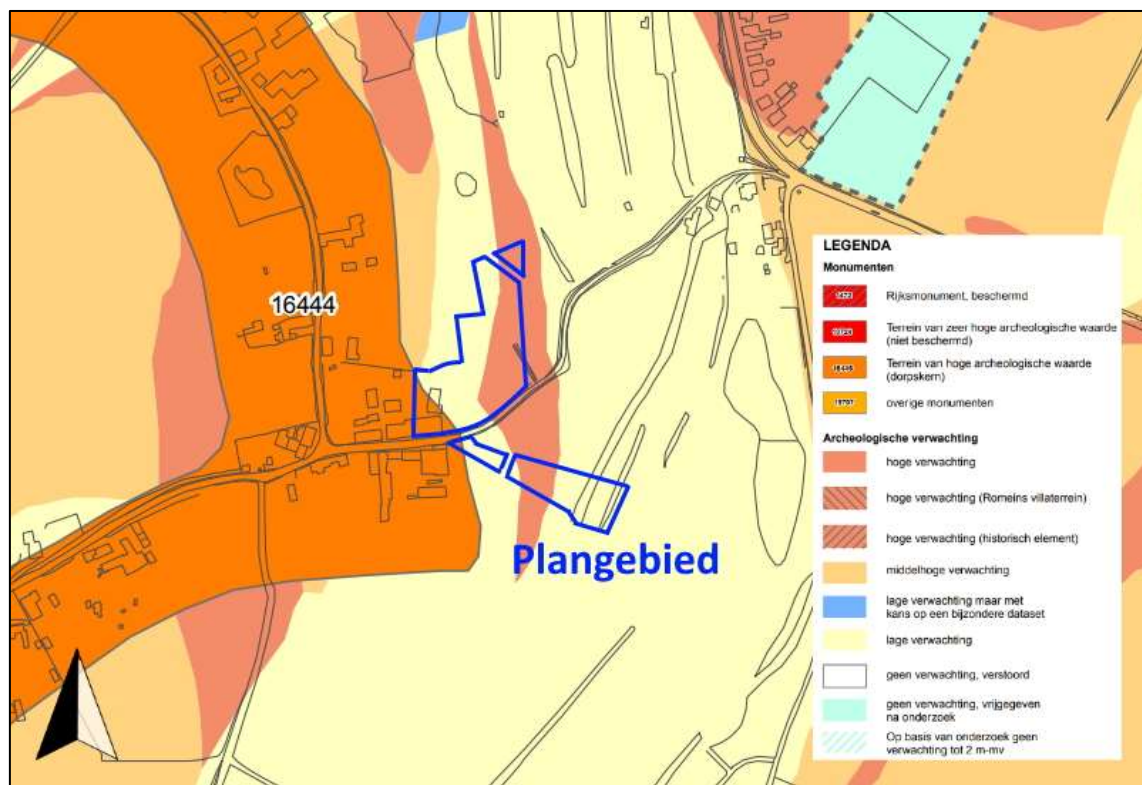
6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoer zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

6.1.2 Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

De gemeente Vaals beschikt over een archeologisch verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op grond van deze kaart is voor onderhavig plangebied sprake van hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden.



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Vaals met aanduiding plangebied

De archeologische verwachtingswaarden zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' verankerd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

6.1.3 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Ter plekke van de te verbouwen en te renoveren woning en het nieuw te realiseren bijgebouw is hoofdzakelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing. Ter plekke van deze dubbelbestemming is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien bodemversturende activiteiten bij een diepte groter dan 30 centimeter én met een oppervlak meer dan 100 m². Op grond hiervan dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Noemenswaardig in dit verband is dat in 2012 het plangebied deels opgehoogd door middel van menggranulaat. Deze ophoging bedraagt circa 10 centimeter aan de straatzijde tot circa 110 centimeter aan de achterzijde van het perceel. Ten behoeve van de te verbouwen en te renoveren woning alsook het bijgebouw zal een nieuwe fundering worden aangebracht.

6.1.4 Archeologisch bureauonderzoek

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd als **bijlage 5**.

Bebouwing

Op grond van het bureauonderzoek zijn de volgende aanbevelingen gedaan met betrekking tot de binnen het plangebied beoogde te verbouwen c.q. te renoveren en nieuw te realiseren bebouwing:

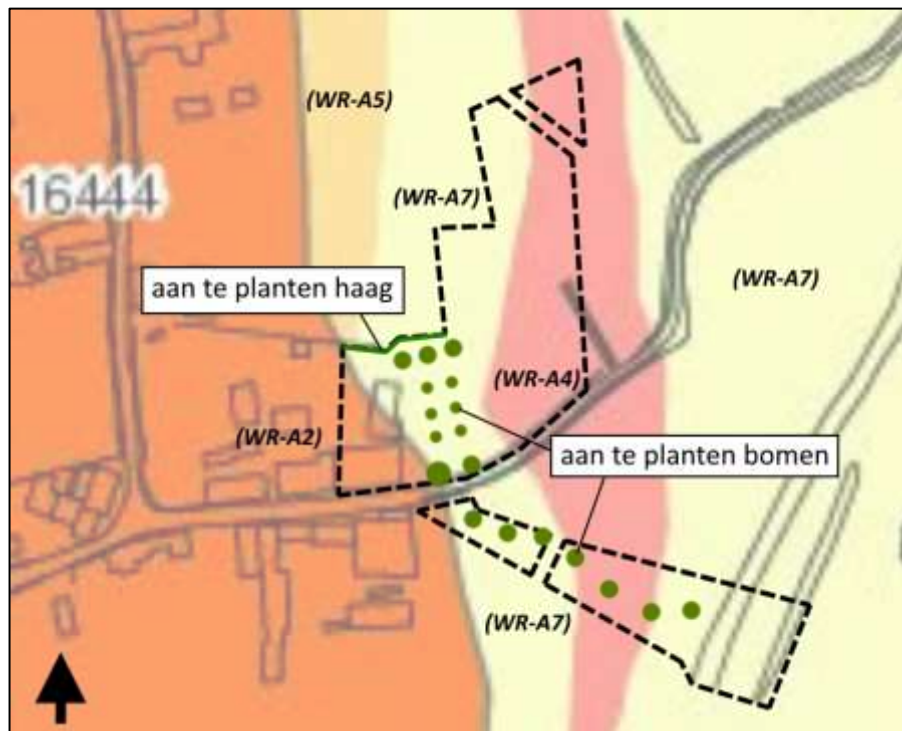
- Aangezien binnen het noordelijke deel van de woning, die niet is onderkelderd, nog resten van een oudere bebouwingsfase onder de grond aanwezig kunnen adviseert KSP Archeologie daar een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding onder het protocol opgraven als de ingrepen voor de renovatie dieper reiken dan het huidige vloerniveau;
- Indien voor de nieuwbouw van het bijgebouw in het noordoostelijke deel van het plangebied de oorspronkelijke bodem dieper dan 30 cm -mv wordt verstoord adviseert KSP Archeologie daar een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Ten behoeve van zowel de archeologische begeleiding als het proefsleuvenonderzoek dienen een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld en te worden goedgekeurd door het bevoegde gezag. In het PvE zullen de werkwijze en de randvoorwaarden van de archeologische begeleiding en/of het proefsleuvenonderzoek worden vastgelegd.

Aanplant nieuwe beplanting

Voor zover sprake is van bodemverstoring vanwege nieuw aan te planten beplanting wordt het volgende overwogen. In het kader van voorliggende planontwikkeling worden kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen, onder andere in de vorm van de aanplant van nieuwe beplanting. Het betreft circa 35 meter haag en (in totaal) 18 bomen.

Zoals blijkt uit de volgende figuur wordt de nieuwe beplanting aangebracht ter plekke van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 7'. Voor deze gebieden geldt dat archeologisch onderzoek dient te worden verricht bij een verstoringsoppervlak groter dan 2.500 m² ('Waarde – Archeologie 4') en 25.000 m² ('Waarde – Archeologie 7'). Vanwege de nieuwe aanplant wordt ruimschoots binnen de genoemde (verstorings)oppervlakten gebleven, waardoor ten behoeve van de aan te brengen beplanting archeologisch onderzoek niet aan de orde is.



Visualisatie aan te brengen beplanting op archeologische verwachtingenkaart

Verwijderen (half)verharding

Onderdeel van de planontwikkeling vormt het gedeeltelijk verwijderen van de in het verleden aangebrachte ophoging met halfverharding aan de oostgrens van de nieuwe bestemming 'Wonen'. Omdat sprake is van verwijdering tot aan het oorspronkelijk maaiveldniveau, is geen sprake van (nieuwe) bodemverstoringen dieper dan het oorspronkelijke niveau. Van aantasting van eventuele archeologische waarden ter plekke kan dan ook geen sprake zijn.

6.1.5 Conclusie archeologie

De op grond van het geldende bestemmingsplan van toepassing zijnde dubbelbestemmingen worden middels voorliggend bestemmingsplan gehandhaafd, waardoor het verrichten van een archeologisch onderzoek – zoals geadviseerd naar aanleiding van het archeologische bureauonderzoek – ten behoeve van voorliggende planontwikkeling publiekrechtelijk is verankerd.

Op basis van de Erfgoedwet te allen tijde de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Vaals.

6.2 Kabels en leidingen

6.2.1 Boven- en/of ondergrondse 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.

6.2.2 Nutsvoorzieningen

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

6.2.3 Conclusies kabels en leidingen

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Verkeer

Voorliggend planvoornemen zal geen gevolgen hebben voor de verkeersstructuur ter plekke. Sprake is van een doodlopende straat ter hoogte van het plangebied. De bestaande ontsluiting van het terrein zal worden gehandhaafd.

Ter plekke is reeds een woning aanwezig, waardoor vanwege de te realiseren woning geen wijzigingen plaats vinden wat betreft het aantal verkeersbewegingen. Voor de recreatiewoningen kan, uitgaande van een categorie 'bungalowpark/ huisjescomplex; per bungalow', uit worden gegaan van een verkeersgenererende werking van 2,6 tot 2,8 bewegingen per dag. Een dergelijk beperkte toename kan de Groenenweg zonder problemen aan.

Er zal geen sprake zijn van een dusdanige verkeersgeneratie waardoor problemen optreden in de verkeersafwikkeling, -veiligheid, en -structuur.

6.3.2 Parkeren

Voor een vrijstaande woning in het buitengebied wordt uitgegaan van een parkeerkencijfer van 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor een recreatiewoning kan een parkeernorm worden gehanteerd van 0,5 pp per slaapkamer. De beoogde recreatiewoningen hebben ieder twee slaapkamers, waardoor een parkeerbehoefte per recreatiewoning van 1,0 parkeerplaats aan de orde is.

Het nieuw te realiseren bijgebouw op het achterterrein voorziet in vier overdekte parkeerplaatsen (carports). Voor elke recreatiewoning één, en voor de privéwoning twee stuks. Op het buitenterrein is voorts afdoende ruimte beschikbaar voor het kunnen stallen van auto's van eventuele bezoekers.

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Voorliggende planontwikkeling ondervindt geen belemmeringen vanwege het aspect verkeer en parkeren.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal waterplan

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

6.4.2 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 het Nationaal Waterplan om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

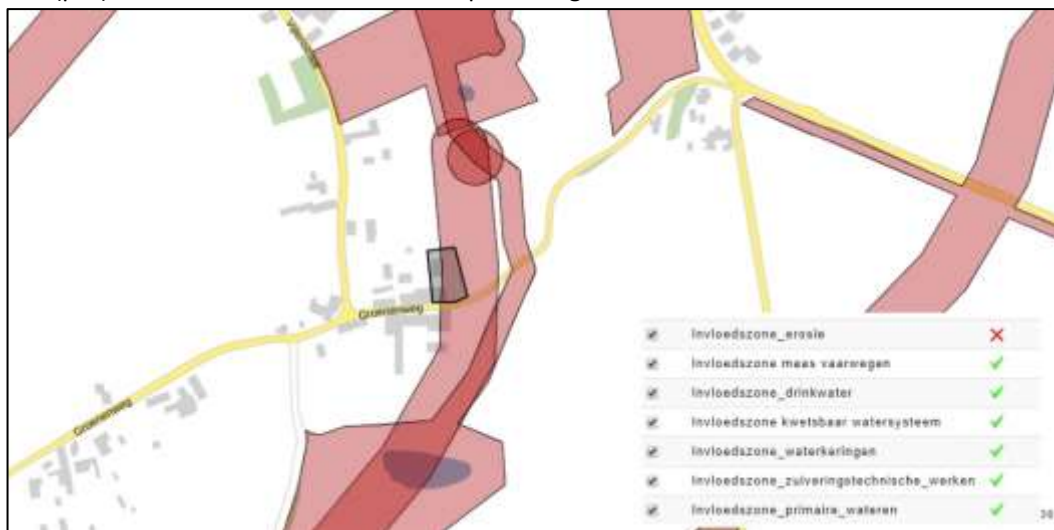
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (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.

6.4.3 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.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Blijkens de digitale watertoets is onderhavig plangebied gelegen in een waterschapsbelang. Dientengevolge dient het plan te worden aangemeld via de digitale watertoets ter verkrijgen van een (pré)wateradvies van het Waterschap Limburg.



Uitsnede waterkaart met aanduiding plangebied

6.4.4 Afvalwater en hemelwater

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

Afvalwater

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

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal in eerste instantie moeten worden opgevangen. Vervolgens zou het water kunnen worden hergebruikt. Indien geen sprake is van hergebruik dan dient het hemelwater naar een locatie op eigen terrein te worden afgevoerd, alwaar het water kan infiltreren. Gelet op de eigendomssituatie en de grootte van het aangrenzend gelegen eigendomsperceel (nummer 900), is afdoende ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in een adequate hemelwatervoorziening.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening mag enkel schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie kan worden voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat geen water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Voorts zal een waterkerende voorziening aan de voorgevel van het gebouw worden aangebracht. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn. Het terrein loopt namelijk in (noord)oostelijke richting af.

6.4.5 Digitale watertoets

Voorliggende planontwikkeling is voorgelegd aan het Waterschap Limburg via de digitale watertoets. Het waterschap heeft per email d.d. 6 april 2020 kenbaar gemaakt dat er geen belemmeringen zijn vanuit het waterschap. De stukken en reactie van het waterschap zijn bijgevoegd als **bijlage 6**.

6.4.6 Conclusie

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

6.5 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone' en 'Zilvergroene natuurzone'. De bestaande en te realiseren bebouwing is gelegen binnen de 'Bronsgroene landschapszone'.



Kaart 'Natuur' met aanduiding plangebied

In het kader van de te leveren kwaliteitsverbetering vanwege het van toepassing zijnde Gemeentelijke Kwaliteitsmenu zullen een aantal eigendomsgronden binnen de 'Zilvergroene natuurzone' middels voorliggend bestemmingsplan worden herbestemd tot 'Natuur'. Daarmee wordt voldaan aan de ambitie van het natuurnetwerk en het POL2014. Binnen de 'Goudgroene natuurzone' en 'Zilvergroene natuurzone' (het 'Natuurnetwerk') wordt primaire natuurontwikkeling nagestreefd.

6.5.2 Natura2000

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

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op 160 meter van het plangebied gelegen 'Geuldal'.



Kaart 'Veehouderijen en Natura2000' OvL2014 met aanduiding plangebied

Vanwege de nabijheid van een Natura2000-gebied is ten behoeve van voorliggend planvoornemen een stikstofberekening uitgevoerd om na te gaan of voorliggend voornemen een significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen in Natura2000-gebieden of overige natuurgebieden. De rapportage van de stikstofberekeningen is bijgevoegd als **bijlage 7**.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie van beide fases (realisatie- en gebruiksfase) niet meer bedraagt dan 0,00 mol N/ha/jaar. Het plan zal geen significante effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Naar aanleiding van de voortoets kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten. Het uitvoeren van nader onderzoek in de vorm van een passende beoordeling is niet noodzakelijk. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

6.5.3 Flora en fauna

Vanwege de voorgenomen planontwikkeling, de huidige staat van de te verbouwen en te renoveren bebouwing, en de ligging aan de rand van het uitgestrekte buitengebied, is een quickscan flora en fauna verricht om te beoordelen of eventuele aanwezige beschermde soorten planten en/of dieren verstoord worden vanwege voorliggende planontwikkeling. De rapportage van de quickscan is bijgevoegd als **bijlage 8**.

Op grond van het verrichte onderzoek is op basis van het literatuuronderzoek en het veldbezoek is geconcludeerd dat het is uitgesloten dat beschermde grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, broedvogels, reptielen, amfibieën, vissen, ongewervelden of planten worden verstoord. Dat betekent dat de aanvraag ontheffing Wnb artikel 3.8 en/of een aanvullend flora- en faunaonderzoek niet nodig is.

6.5.4 Landschapsplan

Vanwege het van toepassing zijnde Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (zie tevens paragraaf 4.4.1) is ten behoeve van voorliggend voornemen een landschapsplan opgesteld (zie **bijlage 9**). Met dit plan wordt de wijze van kwaliteitsverbeterende maatregelen van het landschap vastgelegd. Deze maatregelen zijn feitelijk driedelig.



Landschapsplan Groenenweg 1 te Vijlen

1. Landschappelijke inpassing

Vooraleerst wordt voorzien in een inpassing middels aanplant van 10 fruitbomen, een Linde of Walnoot als entreeboom, en een meidoornhaag (circa 35 meter) aan de achterzijde van het perceel.

2. Kwaliteitsverbeterende maatregelen

Naast de primaire landschappelijke inpassing wordt voorzien in een aantal extra kwaliteitsverbeterende maatregelen. Dit betreft de aanplant van 7 fruitbomen, het verwijderen van aanwezige halfverharding en het realiseren van een geleidelijke overgang, en het aanleggen van een stapelplaats van snoeihout.

3. Herbestemmen tot 'Natuur'

Ten laatste wordt met voorliggende planontwikkeling circa 3.935 m² agrarische grond herbestemd tot 'Natuur'.

De Stichting Kwaliteitscommissie Limburg heeft een positief advies afgegeven ten aanzien van onderhavig landschapsplan en voorgestelde maatregelen.

6.5.5 Conclusie natuur en landschap

Op grond van vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat het aspect natuurbescherming geen belemmeringen impliceert voor voorliggende planontwikkeling.

6.6 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 waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

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

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

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning/bouwvergunning.

7 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.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 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.

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Vaals heeft met initiatiefnemer een (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst gesloten. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

7.2 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 wijzigingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

In de met de gemeente Vaals gesloten (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst is tevens het verhaal van planschade opgenomen. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Groenenweg 1 te Vijlen' van de gemeente Vaals bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de 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 Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' 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 bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

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

8.2 Opbouw bestemmingsplan

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

8.2.1 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.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een ruimtelijk plan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk plan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

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

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

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Voorts zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' als uitgangspunt genomen.

8.2.3 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.

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

8.2.4 Toelichting juridische regeling

Voor het plangebied wordt middels voorliggend bestemmingsplan ter plekke van de bebouwing de bestemming 'Wonen' vastgelegd. Binnen deze bestemming 'Wonen' is ten behoeve van de twee te realiseren recreatiewoningen een specifieke aanduiding 'recreatiewoning' met bijbehorende maatvoeringsaanduiding (voor twee stuks) opgenomen. Omdat de bebouwing ten behoeve van het bijgebouw een groter oppervlak kent dan de standaard regeling voor bijbehorende bouwwerken bij een woning is ter plekke de specifieke bouwaanduiding 'afwijkend oppervlak' opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt verder ter plekke van de nieuwe woning de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende inhoud'. Dit omdat de nieuwe woning qua inhoud groter is dan de standaard regeling binnen de gemeente Vaals.

De overige percelen binnen het plangebied worden bestemd voor 'Natuur'. Dit houdt verband met de in het kader van de toepassing van het kwaliteitsmenu te leveren kwaliteitsbijdrage (afwaardering van de gronden) vanwege voorliggende planontwikkeling.

Voor het overige worden ter plekke van voorliggend plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 7', 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur', 'Waarde – Kwetsbaar reliëf' en 'Waterstaat – Beschermingszone Watergang', alsook de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – stiltegebied' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' overgenomen.

Aanvullend op de uit het geldend bestemmingsplan over te nemen dubbelbestemmingen en aanduidingen zal de bebouwing worden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' vanwege de – op basis van de bouwhistorische quickscan geconcludeerde – cultuurhistorische waarden van de bebouwing.

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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 beschikt over een inspraakverordening. Op basis van die verordening hoeft voor voorliggende planontwikkeling geen inspraakprocedure te worden doorlopen, en is direct overgegaan tot het opstarten van de formele bestemmingsplanprocedure.

9.4 Formele procedure

9.4.1 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.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 18 september 2020 tot en met 30 oktober 2020 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingekomen. Voorts is een ambtelijke wijziging doorgevoerd. De beantwoording van de zienswijze en de doorgevoerde ambtelijke wijziging zijn weergegeven in een zienswijzennota, bijgevoegd als **bijlage 10**.

Bijlagen

1. Advies welstands- en monumentencommissie d.d. 24 januari 2019;
2. Tussenadvies Stichting Kwaliteitscommissie d.d. 16 mei 2019 en eindadvies d.d. 13 augustus 2019 (kenmerk: K 19-07);
3. Bouwhistorische quickscan Groenenweg 1 Vijlen, november 2018 (Coen Eggen);
4. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 15 juli 2019 (Aelmans ECO B.V., rapportnummer: E197963.007/GHA);
5. Rapportage archeologisch bureauonderzoek d.d. 27 augustus 2020 (KSP Archeologie, rapportnummer: 19477);
6. Stukken digitale watertoets Waterschap;
7. Stikstofdepositieberekening d.d. 17 april 2020 (Kompas, projectnummer: 20040);
8. Quickscan flora en fauna d.d. 25 mei 2020 (Ecoplanning, projectnummer: P274);
9. Landschapsplan Groenenweg 1 te Vijlen d.d. 28 mei 2019 (Pouderoyen Compagnons);
10. Zienswijzennota Bestemmingsplan 'Groenenweg 1 te Vijlen'.

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