



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Schuttebergsweg 3 te Vaals

gemeente Vaals

Bestemmingsplan

Schuttebergsweg 3 te Vaals

gemeente Vaals

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0981.BPschuttebergswg3-VA01
Rapportnummer:	M183737.009/SVE
Opdrachtgever:	de heer L. Köster
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	15 april 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

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

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



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

Inhoud

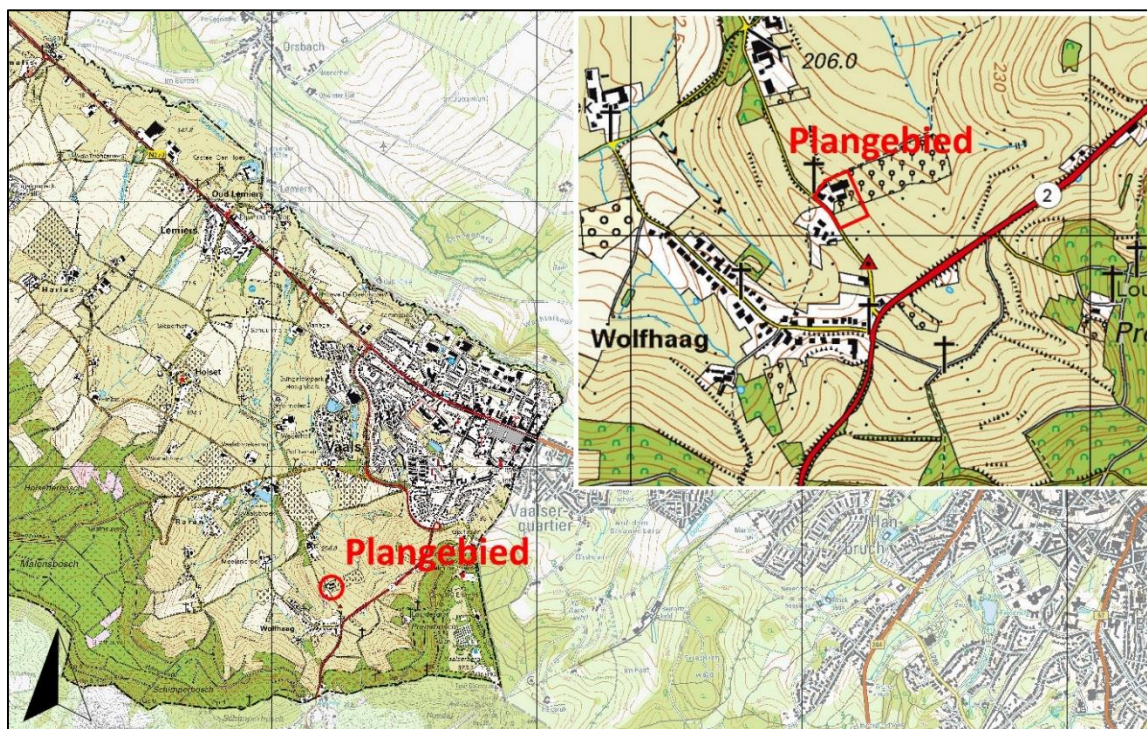
1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	10
2.3	Ruimtelijke effecten	14
3	Planologisch-juridische situatie	15
3.1	Bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013’	15
3.2	Voorontwerp bestemmingsplan ‘Schuttebergsweg 3’ (2016).....	15
3.3	Principemedewerking bestemmingswijziging	16
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	23
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	24
4.2.5	Provinciaal woonbeleid	24
4.2.6	Conclusie provinciaal beleid	25
4.3	Gemeentelijk beleid	25
4.3.1	Intergemeentelijk Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg	25
4.3.2	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	26
4.3.3	Strategische Visie Vaals 2020	27
4.3.4	Conclusie gemeentelijk beleid	28
5	Milieutechnische aspecten	29
5.1	Bodem	29
5.1.1	Algemeen.....	29
5.1.2	Verricht verkennend bodemonderzoek (2014)	29
5.1.3	Conclusie bodem	30

5.2	Geluid	30
5.2.1	Algemeen.....	30
5.2.2	Verricht akoestisch onderzoek wegverkeerslawai.....	30
5.2.3	Conclusie geluid.....	30
5.3	Milieuzonering.....	31
5.3.1	Algemeen.....	31
5.3.2	Bestaande bedrijvigheid	31
5.3.3	Conclusie milieuzonering.....	31
5.4	Luchtkwaliteit	31
5.4.1	Algemeen.....	31
5.4.2	Het besluit NIBM	32
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	32
5.4.4	Conclusie	32
5.5	Externe veiligheid	33
5.5.1	Beleid	33
5.5.2	Beoordeling externe veiligheidsrisico's	34
5.5.3	Conclusie externe veiligheid	35
6	Overige ruimtelijke aspecten	37
6.1	Archeologie.....	37
6.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....	37
6.1.2	Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart	37
6.1.3	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'	38
6.1.4	Conclusie archeologie.....	38
6.2	Kabels en leidingen.....	38
6.3	Verkeer en parkeren.....	38
6.3.1	Verkeersstructuur.....	38
6.3.2	Parkeren	39
6.3.3	Conclusie verkeer en parkeren	39
6.4	Waterhuishouding.....	39
6.4.1	Nationaal waterplan	39
6.4.2	Provinciaal beleid	40
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	40
6.4.4	Afvalwater en hemelwater	41
6.4.5	Conclusie	42
6.5	Natuurbescherming.....	42
6.5.1	Natuurnetwerk	42
6.5.2	Natura2000.....	42
6.5.3	Landschappelijke inpassing.....	42
6.5.4	Flora- en fauna.....	43
6.5.5	Conclusie natuurbescherming	44

6.6	Duurzaamheid	44
7	Uitvoerbaarheid	45
7.1	Grondexploitatie.....	45
7.1.1	Algemeen.....	45
7.1.2	Exploitatieplan.....	45
7.2	Planschade.....	46
8	Planstukken	47
8.1	Algemeen.....	47
8.2	Opbouw bestemmingsplan	47
8.2.1	Toelichting	48
8.2.2	Regels	48
8.2.3	Verbeelding	49
8.2.4	Toelichting juridische regeling	49
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	51
9.1	Inleiding.....	51
9.2	Vooroverleg.....	51
9.3	Inspraak	51
9.4	Formele procedure	52
9.4.1	Algemeen.....	52
9.4.2	Zienswijzen	52
	Bijlagen	53

1 Inleiding

De heer Köster en mevrouw Riem Vis (hierna: de initiatiefnemers) zijn voornemens om de agrarische bedrijfsbestemming ter plekke van de Schuttebergsweg 3 te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Daarbij zal in de voormalige stal een woning worden gerealiseerd, een deel van de bestaande bebouwing worden gesloopt en een deel van de bebouwing worden herbenut. Voorts wordt het buitenterrein heringericht, aangeplant en voorzien van bijenkasten en een schuilgelegenheid.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Ter plekke van de locatie Schuttebergsweg 3 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals op 16 december 2013, van kracht. Voor het perceel vigeert de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap', met een 'bouwvlak'; de locatie mag diensgevolge worden gebruikt ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' voor het college een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels brief d.d. 5 juni 2018 heeft het college kenbaar gemaakt in beginsel bereid te zijn om medewerking te verlenen het door cliënten verzochte wijzigen van de bestemming in 'Wonen'.

Gelet op de concrete plannen van initiatiefnemers kan aan alle voorwaarden zoals gesteld bij de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden voldaan, op één voorwaarde na. Één van de voorwaarden is dat 'overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt tot een maximum van 130 m² aan bijbehorende bouwwerken bij de woning, behalve wanneer deze

bebouwing een monumentaal of beeldbepalend pand is'. Hoewel de plannen van initiatiefnemers voorzien in het slopen van de voormalige bedrijfswoning en twee koestallen, blijven de overige (voormalige bedrijfs)gebouwen in de nieuwe situatie aanwezig en krijgt elk gebouw een specifieke functie. Er zal dan ook sprake zijn van meer dan 130 m² aan bijbehorende bouwwerken bij de (toekomstige burger)woning. Aan deze specifieke voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid kan dan ook niet worden voldaan.

Vorenstaande impliceert dat een separate bestemmingsplanprocedure zal moeten 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 project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Vaals. Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie H, nr. 729.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Vaals en ten noorden van het gehucht Wolfhaag. Rondom het plangebied zijn uitgestrekte agrarische percelen gelegen tot aan de bebouwing van de bovengenoemde kernen. Ten westen bevindt zich op circa 1.500 meter het Malensbosch en ten oosten is de Vaalserberg met het Drielandenpunt gelegen.

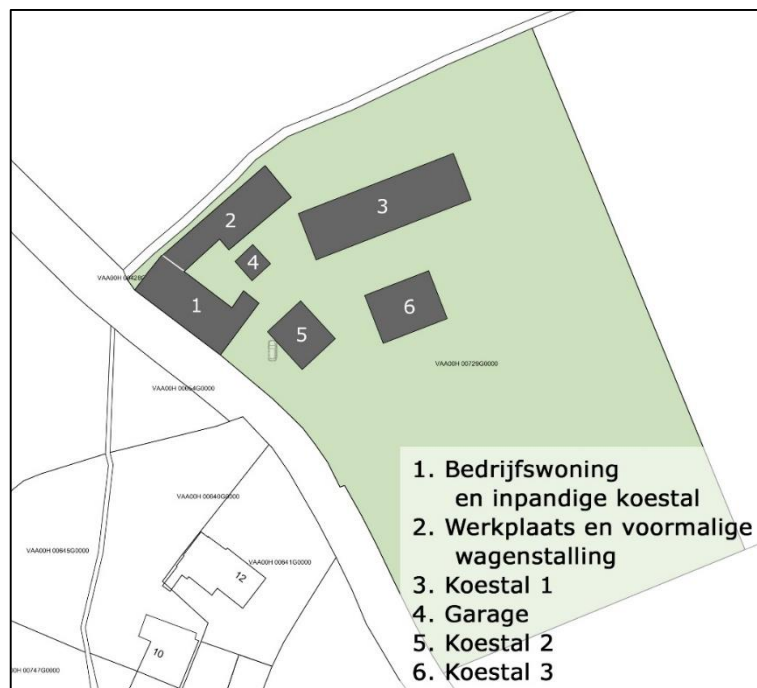
De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.





Foto's bestaande situatie

De huidige bebouwing bestaat uit een langs de weg gelegen woning en schuur met daarachter een aantal bijgebouwen, stallen en schuren.



Tekening bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

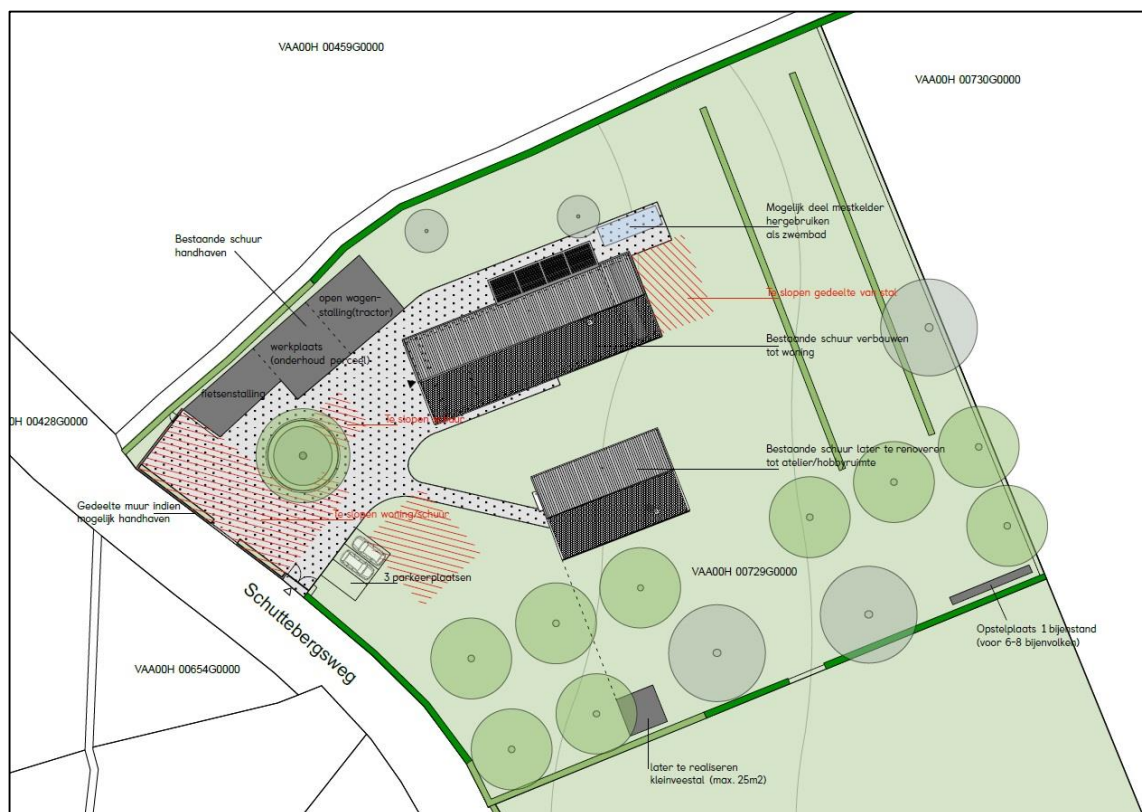
Initiatiefnemer is voornemens om in de bestaande koestal 1 (nr. 3 in de figuur hiervoor) een nieuwe woning te realiseren. Daarvoor zal het achterste deel van de stal worden gesloopt. De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap (gelijk aan de bestaande koestal) en heeft een oppervlak van circa 245 m². De woning zelf zal worden voorzien met een veranda en overkapping.

De bestaande koestal 3 (nr. 6) aan de zuidoostzijde zal worden verbouwd tot een atelier/hobbyruimte. De bestaande werkplaats met stalling (nr. 2) zal worden behouden. Langs de

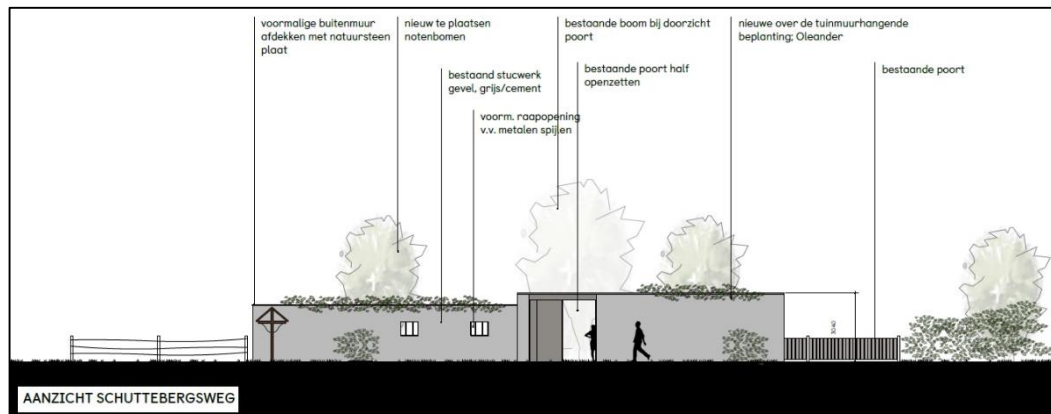
bestaande houtwal zal een klein bouwwerk worden opgericht als opstelplaats voor bijenkasten. De overige bebouwing, die bestaat uit de langs de weg gelegen bedrijfswoning (nr. 1), de garage (nr. 4) en koestal (nr. 5), verkeert in slechte staat en zal worden gesloopt. Een deel van de bestaande muur aan de straatzijde blijft gehandhaafd.

Tevens hebben de initiatiefnemers de intentie om de biodiversiteit en ecologische kwaliteit van het landschap te behouden en te versterken. Het rondom de bebouwing liggende terrein wordt ingericht als een hoogstamfruitboomgaard, omzoomd met typisch streekeigen hagen als erfscheiding en ingezaaid als wilde bloementuin.

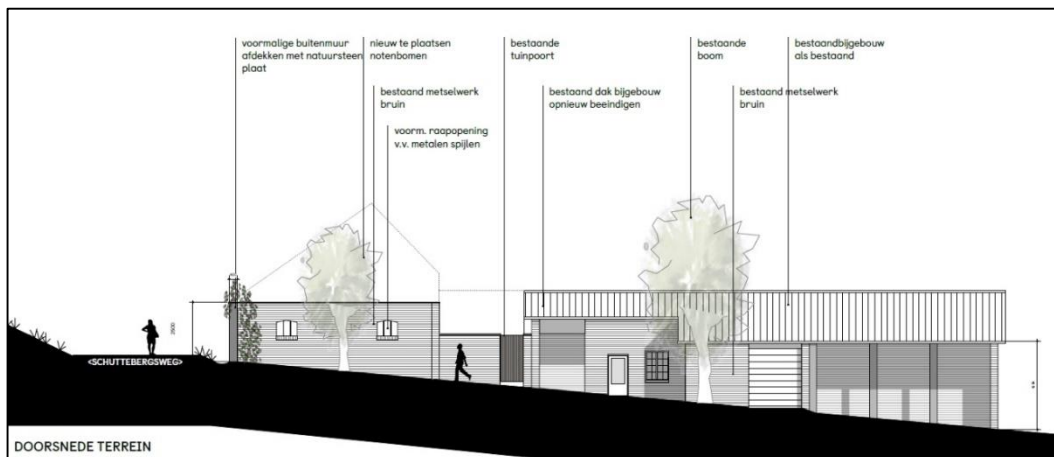
Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.



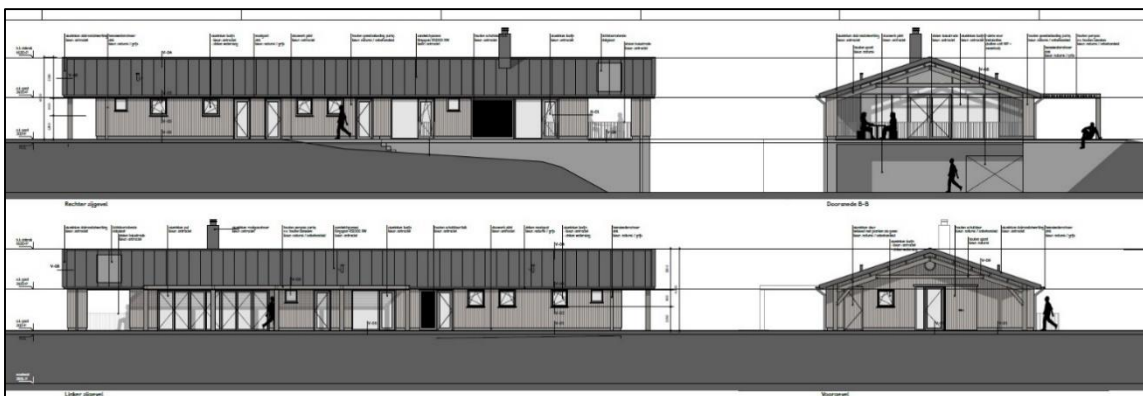
Situatietekening



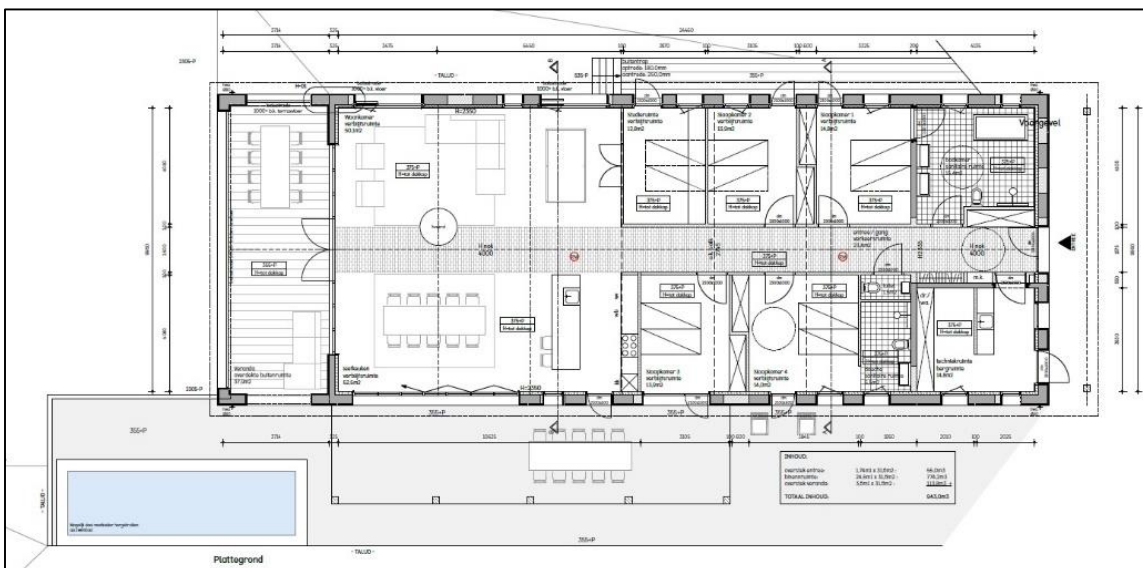
Straataanzicht met te handhaven deel bestaande muur



Doorsnede terrein



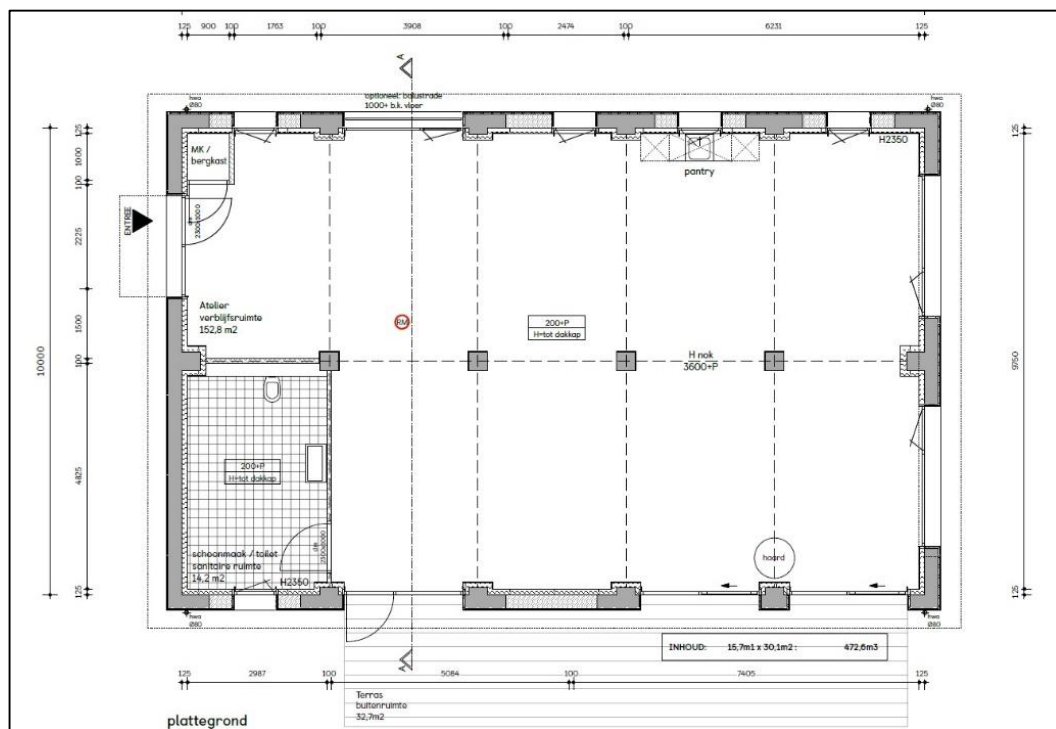
Gevelaanzichten beoogde woning



Plattegrond beoogde woning



Gevelaanzichten beoogd atelier/hobbyruimte



Plattegrond beoogd atelier/hobbyruimte

2.3 Ruimtelijke effecten

Ieder bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. De vraag is of deze effecten aanvaardbaar zijn.

De voorgenoemde ontwikkeling zal vooral positieve ruimtelijke effecten hebben. De huidige bebouwing verkeert in (zeer) slechte of zelfs bouwvallige staat, welke afbreuk doet aan de kwaliteiten ter plekke. Initiatiefnemers beogen door middel van voorliggend planvoornemen de landschappelijke en natuurlijke waarden te verhogen. Tevens wordt door de materialisatie en beplanting beoogd de nieuwe woning landschappelijk in te passen.

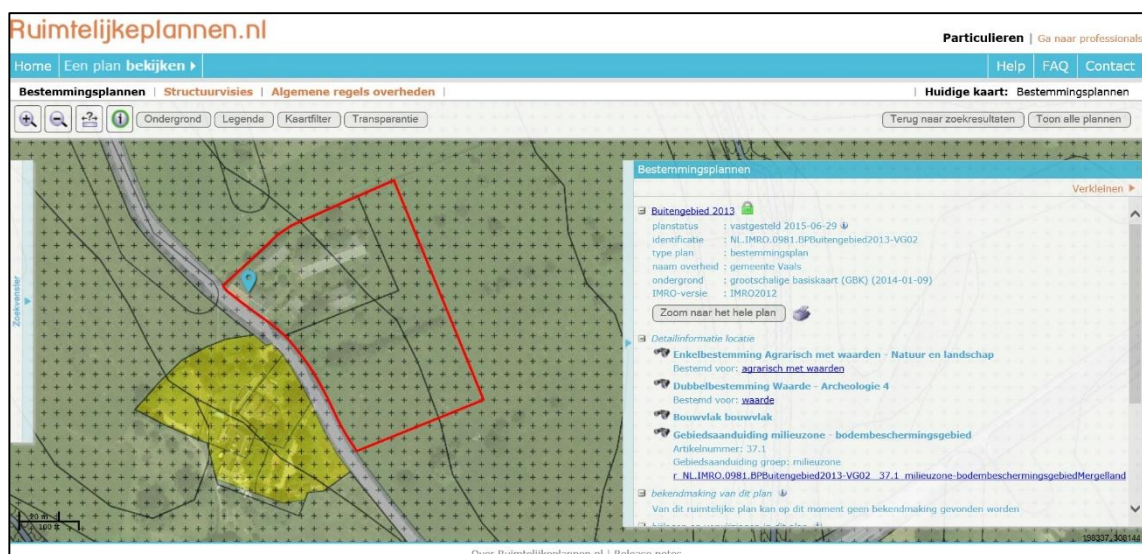
De ruimtelijke effecten hebben overwegend een positieve werking en worden dan ook aanvaardbaar geacht.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Ter plekke vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals op 29 juni 2015.

Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor de Schuttebergsweg 3 de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' met bouwvlak, waardoor de gronden bedoeld zijn voor een grondgebonden agrarisch bedrijf.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

Naast de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' zijn tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' aan de orde, alsook de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'.

3.2 Voorontwerp bestemmingsplan 'Schuttebergsweg 3' (2016)

Enkele jaren terug is door de vorige eigenaar van onderhavig plangebied het idee opgevat om ter plekke een revalidatievoorziening met 8 zorgappartementen en bijbehorende bedrijfswoning op te richten. Het voorontwerp bestemmingsplan 'Schuttebergsweg 3' hiervoor heeft met ingang van 12 mei 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen.

Bij besluit d.d. 19 september 2016 heeft de gemeenteraad van Vaals besloten om voor de planontwikkeling toepassing te geven aan de coördinatieregeling uit de Wro, welk besluit ter inzage heeft gelegen van 14 oktober 2016 tot en met 25 november 2016. Op 20 september 2016 is via het Omgevingsloket een vergunningaanvraag ingediend voor het planvoornemen.

Vervolgens heeft de planontwikkeling lange tijd stil gelegen vanwege financiële redenen. Uiteindelijk heeft de vorige eigenaar besloten om de ingediende aanvraag omgevingsvergunning in te trekken en de locatie te verkopen aan initiatiefnemers.

3.3 Principemedewerking bestemmingswijziging

De vorige eigenaar heeft in het kader van de verkoop van onderhavige locatie het college van burgemeester en wethouders in z'n algemeenheid, zonder concreet plan, verzocht om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' in de bestemming 'Wonen'. Daarop heeft de gemeente middels brief d.d. 11 januari 2018 (kenmerk: WABO_VO-2017-0331, bijgevoegd als **bijlage 1**) reeds kenbaar gemaakt in beginsel medewerking te willen verlenen aan de bestemmingswijziging ten behoeve van één reguliere burgerwoning, met toepassing van de in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' opgenomen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid ex artikel 4.8.4:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' ter plaatse van het bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, niet onevenredig worden beperkt;
- d. er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishoudkundige situatie;
- f. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt tot een maximum van 130 m² aan bijbehorende bouwwerken bij de woning, behalve wanneer deze bebouwing een monumentaal of beeldbepalend pand is;
- h. het aantal woningen niet meer bedraagt dan de reeds aanwezige bedrijfswoning(en).

Het concrete planvoornemen van initiatiefnemers impliceert dat meer dan 130 m² aan bijbehorende bouwwerken bij de woning aanwezig blijft. Daardoor wordt niet voldaan aan deze voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid. Derhalve hebben zij het college van burgemeester en wethouders van Vaals – aan de hand van meer concrete schetsen van de beoogde planontwikkeling – nogmaals verzocht om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van één reguliere burgerwoning.

Naar aanleiding van dat verzoek heeft het college van burgemeester en wethouders middels brief d.d. 5 juni 2018 (kenmerk: WABO_VO-2018-0140, bijgevoegd als **bijlage 2**) kenbaar gemaakt in beginsel bereid te zijn om medewerking te verlenen de planontwikkeling. Daartoe diende plan te worden voorgelegd met een kwalitatief hoogwaardige architectuur gezien de gevoelige plek in het buitengebied. In genoemde brief is voorts aangegeven dat de stadsbouwmeester kennis heeft genomen van het planvoornemen en op stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten op hoofdlijnen akkoord te gaan.

Naar aanleiding van het positieve standpunt hebben initiatiefnemers hun plannen laten uitwerken door een architect. De tekeningen (zoals verwerkt in paragraaf 2.2 van voorliggende toelichting) zijn voorgelegd aan de stadsbouwmeester, die positief heeft geadviseerd.

Het (schets)ontwerp heeft de basis gevormd voor voorliggend bestemmingsplan.

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 (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' en de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

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

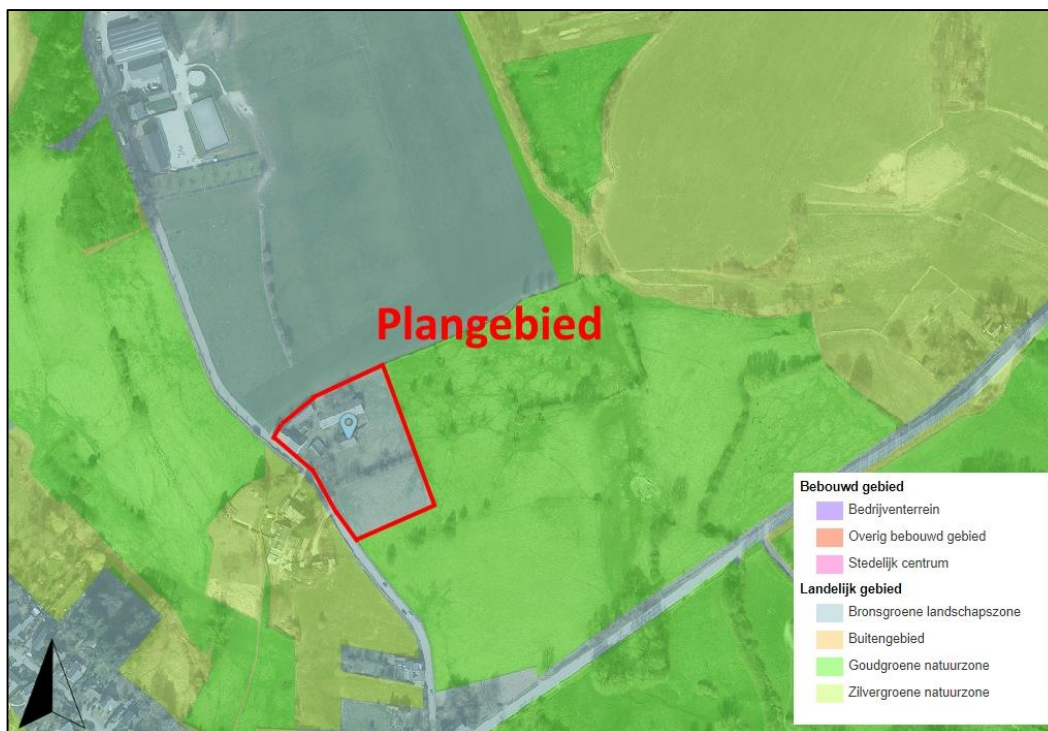
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden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

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering(en) 'Bronsgroene landschapszone'.



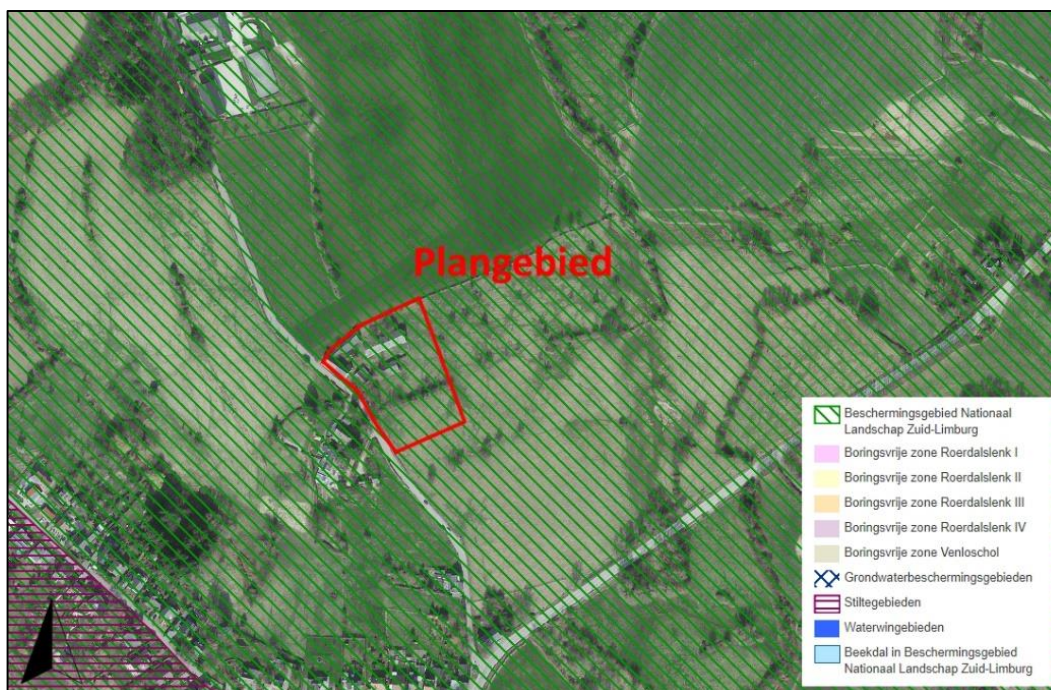
Uitsnede kaart 'zonerings' POL2014 met ligging plangebied

Bronsgroene landschapszone

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

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 'milieubeschermings-gebieden' 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. Op grond van de Omgevingsverordening geldt in beginsel een primair verbod op het verrichten van handelen in beekdal, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake.

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

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

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

De locatie is gelegen in het (open) buitengebied. Het planvoornemen voorziet in de sloop van een aantal gebouwen op het terrein, ervoor zorgend dat het plangebied meer open zal worden en beter past in het (zeer) open buitengebied.

Het groene karakter

Door de sloop van een aantal gebouwen wordt ontstening beoogd, welke zal bijdragen aan het versterken van het groene karakter in en rond het plangebied. Tevens zorgt de perceelsinrichting met aanplant van hoogstamfruitbomen voor een extra versterking van dit karakter.

Reliëf en ondergrond

Bij het planvoornemen wordt het reliëf en de ondergrond gerespecteerd en derhalve niet gewijzigd.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Er is ter plekke van het plangebied geen sprake van cultuurhistorisch erfgoed.

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 volgt¹:

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*'.

Onderhavige planontwikkeling betreft het omvormen van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is

¹ Met ingang van 1 juli 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Dit besluit heeft tot doel een vereenvoudiging van de ladder door te voeren, waarbij de treden van de ladder zijn komen te vervallen, de uitgebreide motivering is beperkt tot 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied en dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. De eerste en tweede trede zijn samengevoegd en de derde trede is vervangen. Tevens is een nieuw flexibel onderdeel toegevoegd, waarmee het mogelijk wordt een dubbele laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen.

gebleken dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. 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 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

De gemeente Vaals heeft het kwaliteitsmenu vertaald in de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'. Daarop wordt in paragraaf 4.3.1 nader ingegaan.

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

4.2.5 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.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
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 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.

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 4.3.2 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

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 onderhavige deelgebieden van toepassing zijnde provinciale zonering 'Bronsgroene landschapszone' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts vormt de ligging in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' geen onoverkomelijke belemmeringen op. De ladder van duurzame verstedelijking is niet van toepassing, en het plan voldoet voorts aan het provinciale woningbouwbeleid, zoals verwoord in de Omgevingsverordening Limburg 2014 onder paragraaf 2.4.2. Ten laatste voldoet de planontwikkeling aan de provinciale beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu, zoals deze is uitgewerkt in de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg.

4.3 Gemeentelijk beleid

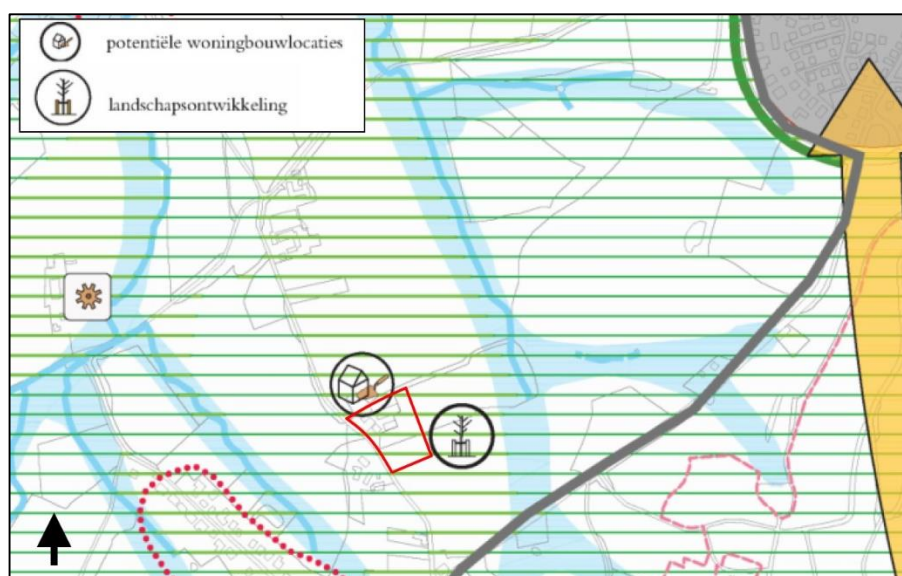
4.3.1 Intergemeentelijk Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg

De gemeente Vaals beschikt, in samenwerking met de gemeenten Gulpen-Wittern en Valkenburg aan de Geul, over een gemeentelijke structuurvisie voor haar grondgebied. In deze structuurvisie worden de strategische keuzes met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeentegrens voor de lange termijn (15 jaar) vastgelegd.

In de structuurvisie wordt op de 'Kaart Kern Vaals' (pag. 72) onderhavig plangebied aangeduid als 'potentiële woningbouwlocatie'. De gronden zuidelijk aangrenzend zijn aangeduid voor 'landschapson ontwikkeling'.

Het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming in de bestemming 'Wonen' past – gelet op de aanduiding 'potentiële woningbouwlocatie' – binnen het beleid van de structuurvisie. Het in dit verband op te stellen landschappelijke inpassingsplan draagt voorts bij aan de beoogde 'landschapson ontwikkeling' rondom onderhavig plangebied.

In de structuurvisie is tevens een gemeentelijke uitwerking gegeven van de provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu': het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'. Dit beleid is in beginsel van toepassing buiten de rode contouren.



Kaart Kern Vaals met
aanduiding plangebied

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake is van planologische functiewijziging zónder uitbreiding van het bestemmingsvlak. Daarbij worden de bebouwingsmogelijkheden sterk beperkt ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. In het kader van de planontwikkeling wordt circa 500 m² aan bestaande gebouwen gesloopt. Het oppervlak aan resterende bebouwing wordt middels voorliggend bestemmingsplan vastgelegd, waardoor uitbreiding niet mogelijk is.

Voorts wordt ter plekke van onderhavig plangebied – naast het besteden van extra aandacht aan de architectonische uitstraling – voorzien in een landschappelijke inpassing. Daarop wordt in paragraaf 6.5.3 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

Voorliggende planontwikkeling is voor advies voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. In casu is de module 'overig (gebouwde) functies' overeenkomstig de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu 2012' toegepast. De kwaliteitscommissie heeft omtrent de planontwikkeling op 27 november 2018 een positief advies afgegeven. Het advies van de commissie (met kenmerk: K(15-17)18-13) is bijgevoegd als **bijlage 3**.

4.3.2 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 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, 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 18 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 wordt een reeds bestaande bedrijfswoning omgevormd in een reguliere burgerwoning. Met betrekking tot het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning is een uitwerkingsnotitie door het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg op 1 november 2017 vastgesteld. Het daarbij genomen uniforme uitvoeringsbesluit luidt als volgt:

In geval een bestemmingsplanwijziging betrekking heeft op het duurzaam beëindigen van de bedrijfsuitvoering op een locatie waarbij de reeds aanwezige woonfunctie behouden blijft, is geen compensatie als vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg van toepassing. Er mag geen sprake zijn van een uitbreiding van de woonfunctie in aantal woningen.

Voorliggende planontwikkeling voldoet aan vorenstaande en past daarmee binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

4.3.3 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.

4.3.4 **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, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

In casu is sprake van een planologische functiewijziging, namelijk het omvormen van een agrarische bouwkaal in een woonbestemming.

5.1.2 Verricht verkennend bodemonderzoek (2014)

In het kader van de door de vorige eigenaar beoogde planontwikkeling, om ter plekke van onderhavig plangebied een revalidatievoorziening met 8 zorgappartementen en bijbehorende bedrijfswoning te realiseren, is medio 2014 een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) verricht. Op grond van dat onderzoek is destijds geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen waren voor de beoogde planontwikkeling.

Het onderzoek uit 2014 is geactualiseerd naar de huidige voorliggende planontwikkeling. De rapportage van het geactualiseerde onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Op basis van het verrichte verkennende bodem- en asbestonderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem van het buitenterrein kan worden verwezen naar het eerder uitgevoerd bodemonderzoek in 2014. Uit het aanvullend historisch onderzoek zijn geen aanvullende zaken naar voren gekomen.

Met betrekking tot asbest is vastgesteld dat er licht verhoogde concentraties zijn aangetroffen op het buitenterrein. Uitzondering betreft de regendrup ter plaatse van twee gebouwen (toekomstig atelier en huidige garage welke gesloopt wordt), alwaar sterk verhoogde concentraties asbest zijn aangetroffen. Deze bodemlagen dienen te worden gesaneerd. Hiervoor dient een BUS melding te worden opgesteld en dient door een BRL 7000 gecertificeerde aannemer te worden gesaneerd.

Voor wat betreft de bodem in de gebouwen is geconcludeerd dat onder de betonverharding plaatselijk een volledige kolengruislaag aangetroffen is van circa 10 cm dik. Onder deze lagen is de

zintuiglijk schone leemgrond aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt, dat de kolengruislaag licht verontreinigd is met enkele zware metalen. De onderliggende leemgrond is niet verontreinigd en voldoet indicatief aan de klasse AW2000.

5.1.3 Conclusie bodem

Op basis van de resultaten van het verrichte verkennende bodem- en asbestonderzoek kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn (met uitzondering van de twee regendruppen) voor de beoogde bestemmingsplanwijziging. Verder dient bij graafwerkzaamheden in de gebouwen er rekening mee te worden gehouden dat de volledige kolengruislaag niet vermengd raakt met de onderliggende 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 (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï. Dit geluid dient te worden beschouwd indien een bestemmingsplan nieuwe verblijfsruimten mogelijk maakt danwel indien een nieuwe geluidgevoelige bestemming wordt gerealiseerd.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt een woonfunctie, en daarmee geluidgevoelige functie, gerealiseerd in een voormalige stal. Vanwege het feit dat het maximum snelheidsregime ter hoogte van het plangebied 60 km/u is, is de Schuttebergsweg wettelijk gezoneerd. Derhalve is in beginsel akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï vereist.

5.2.2 Verricht akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

In het kader van de voorheen ter plekke van voorliggend plangebied beoogde revalidatievoorziening is in 2015 een akoestisch onderzoek verricht. Daaruit bleek dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} werd voldaan. Middels een akoestische motivatie is onderbouwd waarom de destijds getrokken conclusie ongewijzigd blijft ten behoeve van voorliggende planontwikkeling.

De rapportage van het verrichte akoestische onderzoek in 2015 en de akoestische motivatie ten behoeve van voorliggende planontwikkeling zijn bijgevoegd als **bijlage 5**.

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

Voorliggende planontwikkeling voorziet in het realiseren van een gevoelige functie. In de directe nabijheid van voorliggend plangebied is geen sprake van bestaande bedrijvigheid. Wel is op een afstand van ruim 200 meter een manege gelegen, met nevensgeschikte agrarische activiteiten. Tevens worden aldaar vakantiewoningen geëxploiteerd.

Gelet op de ruime afstand tot voorliggend plangebied, vormt de bestaande manege geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling. Tevens leidt het realiseren van de beoogde woning ter plekke van onderhavig plangebied niet tot (extra) belemmeringen voor de manege.

Middels voorliggend bestemmingsplan worden voorts geen bedrijfsmatige activiteiten gefaciliteerd, die mogelijk invloed hebben op het heersende woon- en leefklimaat ter plekke van de bestaande burgerwoningen aan de overzijde van de Schuttebergsweg.

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: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

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

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

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

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 bijvoorbeeld 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. Van een dergelijk aantal nieuwe woningen is bij voorliggende planontwikkeling geenszins sprake.

Tevens is bij onderhavig plan geen sprake van extra verkeersgenererende werking ten opzichte van de reeds bestaande situatie, zodat de grenswaarde van de luchtkwaliteit niet worden overschreden. Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling NIBM is.

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

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

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

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.

Risicovolle inrichtingen (Bevi)

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

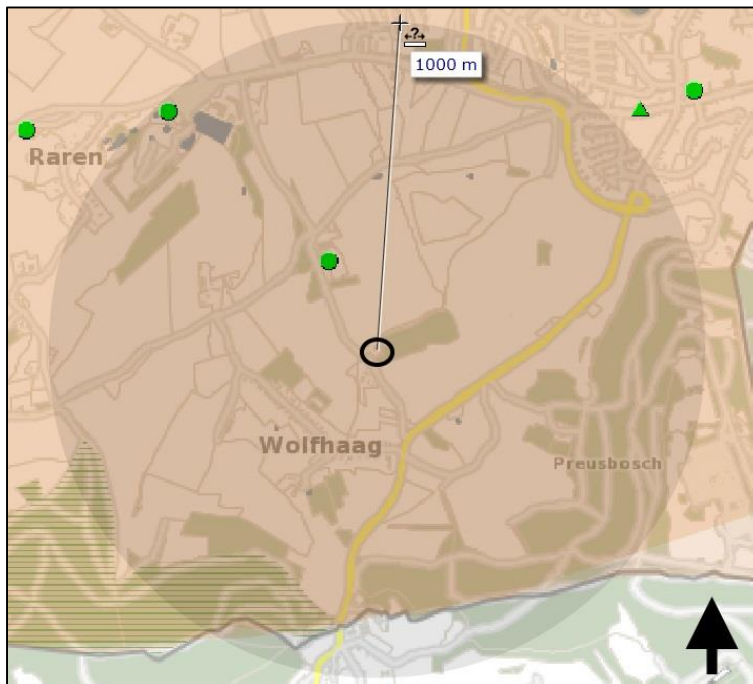
Transportroutes (Bevt)

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. De dichtstbijzijnde buisleiding (Z-502-01-KR-013) is gelegen op 1,8 kilometer van het plangebied.



Uitsnede risicokaart Limburg

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.

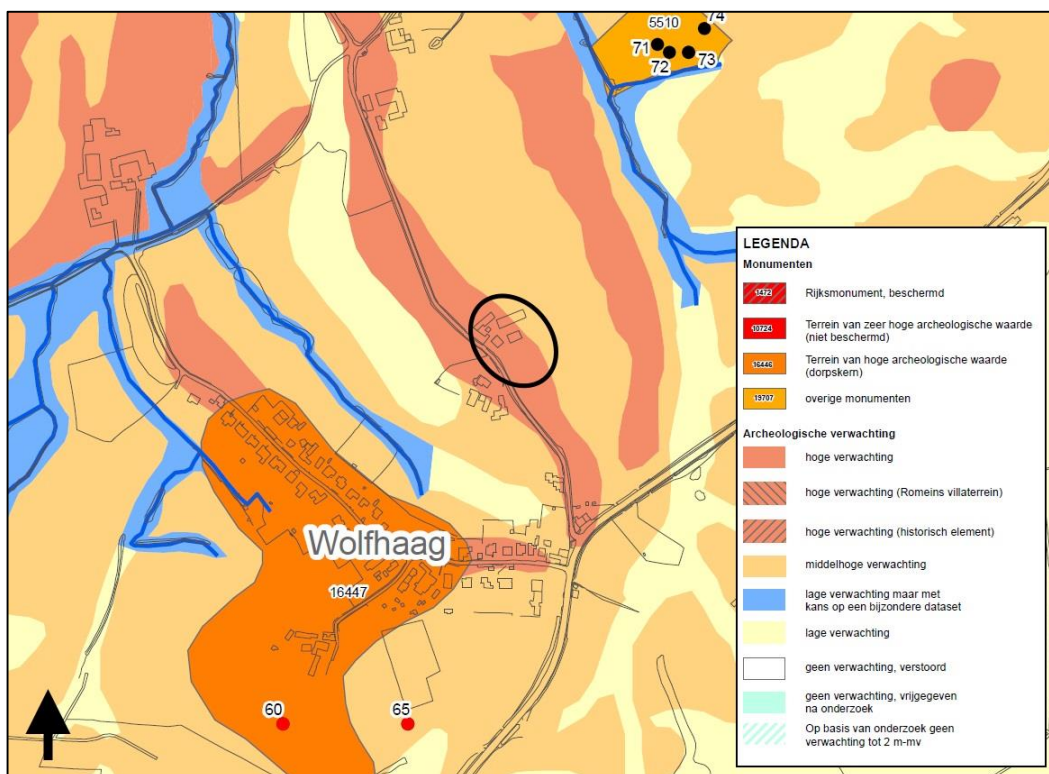
6.1 Archeologie

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'

De hoge archeologische verwachtingswaarde ter plekke van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De middelhoge verwachtingswaarde is vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

Vanwege de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen dient archeologisch onderzoek te worden verricht indien dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld de bodem wordt verstoord én met een oppervlak van meer dan 500 m² ('Waarde – Archeologie 4'). Het minimum oppervlak bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' is 2.500 m² bij een diepte van meer dan 0,4 meter beneden maaiveld.

Bij voorliggende planontwikkeling is geen sprake van nieuwe bodemverstoringen dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld met een groter oppervlak dan 500 m². Een archeologisch onderzoek ten behoeve van voorliggende planontwikkeling wordt dan ook noodzakelijk geacht.

6.1.4 Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling. Op basis van de Erfgoedwet desalniettemin 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

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

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

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 Verkeersstructuur

Voorliggende planontwikkeling heeft geen gevolgen voor de verkeersstructuur. Het plangebied is reeds ontsloten op openbare weg; nieuwe in-/uitritten zijn niet aan de orde. Voorts is geen sprake van een wijziging die leidt tot een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de reeds bestaande situatie.

Parkeren

[illegible]

Conclusie verkeer en parkeren

Waterhuishouding

Nationaal waterplan

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.

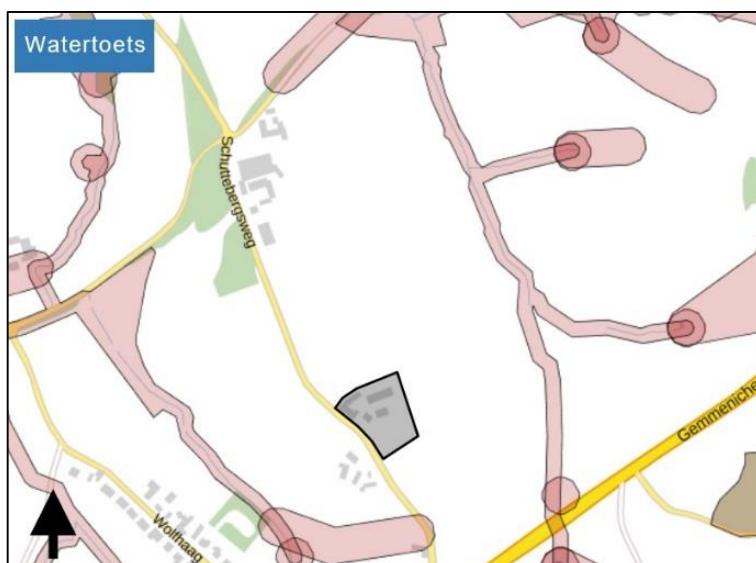
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (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 niet gelegen in een waterschapsbelang. Daarenboven is primair sprake van een planologische functiewijziging van bestaande bebouwing, zonder dat bebouwing wordt toegevoegd. Een advies van het waterschap behoeft niet te worden verkregen.



Uitsnede waterkaart met aanduiding plangebied

Voorliggend bestemmingsplan is op 24 augustus 2018 gemeld bij het waterschap via de digitale watertoets. De stukken hiervan zijn bijgevoegd als **bijlage 6**.

6.4.4 Afvalwater en hemelwater

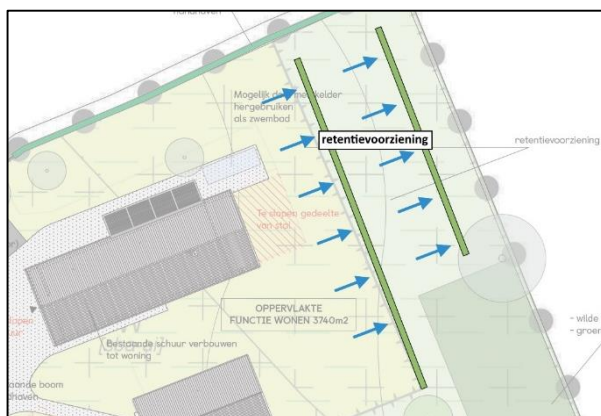
Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

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

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. Het hemelwater dat wordt opgevangen van de daken van de tot woonhuis te verbouwen koestal en het bijgebouw zal worden opgevangen en naar een retentievoorziening aan de achterzijde van het perceel worden geleid.



Retentievoorziening

6.4.5 Conclusie

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

6.5 Natuurbescherming

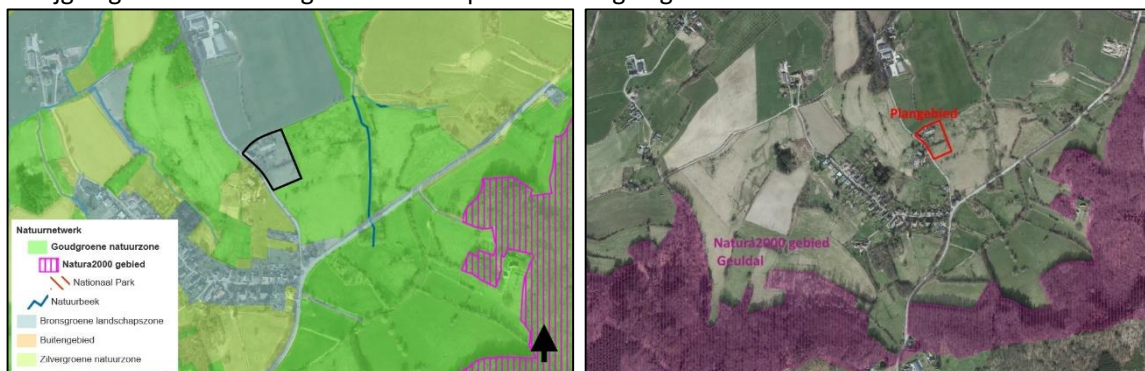
Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied niet gelegen in het Natuurnetwerk.

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. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op 450 meter gelegen Geuldal.



Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 (links) en kaart 'Veehouderijen en Natura2000' OvL2014 (rechts) met aanduiding plangebied

6.5.3 Landschappelijke inpassing

In z'n algemeenheid hebben de initiatiefnemers de intentie om de biodiversiteit en ecologische kwaliteit van het landschap te behouden en te versterken. Het rondom de bebouwing liggende terrein wordt ingericht als een hoogstamfruitboomgaard, omzoomd met typisch streekeigen hagen als erfscheiding en ingezaaid als wilde bloementuin.

Het perceel en de inrichting leent zich daarmee uitstekend voor het houden van honingbijen. De soort honingbij zelf telt niet voor de biodiversiteit, maar om honingbijen probleemloos in stand te houden zijn bloemrijke vegetaties noodzakelijk. Van deze vegetaties profiteert ook de wilde fauna. Als het goed gaat met de honingbij gaat het met heel veel andere dieren ook goed. Het hobbymatig houden van bijen is ecologisch groenbeheer en draagt bij aan zowel de ecologische als esthetische kwaliteit van het landschap.

Naast het houden van bijen zal er ook kleinvee gehouden worden om de huisweide met hoogstamfruitbomen te begrazen.

Vorenstaande is (mede) inzichtelijk gemaakt aan de hand van een beplantingsplan (**bijlage 7**).



Beplantingsplan

6.5.4 Flora- en fauna

Gelet op de (onderkomen) aard van de bebouwing ter plekke van onderhavig plangebied en de ligging in het buitengebied, is ten behoeve van voorliggende planontwikkeling een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage van dat onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 8**.

Op grond van de verrichte quickscan is met betrekking tot de soortenbescherming geconcludeerd dat een aanvullend onderzoek en eventuele aanvraag ontheffing Wet Natuurbescherming niet nodig is, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan:

- uiterlijk in 2018 dient de bedrijfswoning met inpandige koestal te zijn gesloopt, óf
- uiterlijk in 2018 dienen de dakpannen en/of dakbalken/panlatten te zijn verwijderd, óf
- uiterlijk in 2018 dienen alle gaten en kieren te zijn gedicht (inclusief ontbrekende dakpannen en ontbrekende ramen) zodat vleermuizen niet in het pand kunnen.

Verder is geadviseerd om de sloop of verwijdering dakbedekking van de bedrijfswoning, de kap van een jonge boom en de verwijdering van struiken uit te voeren buiten het broedseizoen. Indien dat niet mogelijk is, dient een ecooloog na te gaan of ten tijde van de werkzaamheden bezette vogelnesten aanwezig zijn.

Voor wat betreft de gebiedsbescherming is het uitgesloten dat voorliggende planontwikkeling effect zal hebben op het Natura 2000-gebied Geuldal. Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Nationaal Natuur Netwerk en er wordt slechts één jonge boom (naast enkele struiken) geveld. Dat betekent dat de hierbij horende wet- en regelgeving niet van toepassing is.

6.5.5 Conclusie natuurbescherming

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect natuurbescherming geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het plangebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

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 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 activiteit bouwen.

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 initiatiefnemers 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 initiatiefnemers.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Schuttebergsweg 3 te Vaals' van de gemeente Vaals bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

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 bouwmogelijkheden 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. Conform de systematiek van de gemeente Vaals is een voorgevelrooilijn opgenomen, in en evenwijdig aan de naar de straatgerichte gevel van de nieuwe woning. Omdat de te behouden bebouwing ten behoeve van de beoogde garage werkschuur is gelegen voor de voorgevelrooilijn, wordt deze bebouwing specifiek aangeduid middels de bouwaanduiding 'bouwen voor de voorgevelrooilijn'. Omdat de bebouwing ten behoeve van het beoogde bloemen- en bijenatelier 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. Ten laatste is voor de te handhaven muur aan de straatzijde een specifieke bouwaanduiding opgenomen, teneinde de toegestane bouwhoogte hiervan in afwijking van de standaardregeling voor erfafscheidingen planologisch-juridisch vast te leggen.

Voor het perceelsgedeelte aangrenzend aan de bestemming 'Wonen'. blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' gehandhaafd. Hieraan wordt weliswaar één aanduiding toegevoegd, namelijk ten behoeve van het kunnen realiseren van de bijenkasten.

De gronden gelegen in het zuidelijke deel van het plangebied zullen 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 4' en 'Waarde – Archeologie 5', alsook de functieaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied', overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' overgenomen.

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 11 januari 2019 tot en met 21 februari 2019 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Bijlagen

1. Brief gemeente Vaals d.d. 11 januari 2018 (kenmerk: WABO_VO-2017-0331);
2. Brief gemeente Vaals d.d. 5 juni 2018 (kenmerk: WABO_VO-2018-0140);
3. Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 27 november 2018 (kenmerk: K(15-17)18-13);
4. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 8 januari 2019 (Aelmans ECO B.V., documentnummer: E185879.006/FPA);
5. Akoestische motivatie d.d. 25 september 2018 (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V., rapportnummer: M183737.011/JSM) en akoestisch onderzoek d.d. 13 mei 2015 (Bureau Geluid, referentie: 20144060);
6. Stukken digitale watertoets d.d. 24 augustus 2018;
7. Situatie inclusief beplantingsplan d.d. 29 november 2018 (Vullings de Moor, projectnummer: 1873, tekeningnummer: OMG-00);
8. Quicksan Wet natuurbescherming d.d. 12 november 2018 (Ecoplanning, projectnummer: 121).

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