



**Ruimtelijke onderbouwing
Uitbreiding woonhuis**

Vijlenstraat 49 te VIJLEN

Mogen wij een moment...



Klement
RENTMEESTERS



OPDRACHTGEVER



DATUM (INITIEEL) 31 maart 2021
DATUM (AANPASSING) 25 oktober 2021
OPGESTELD DOOR Maurice Eijpe
GECONTROLEERD DOOR Vincent Voorn

Klement
RENTMEESTERS



Correspondentieadres:
Rijksweg 4
6271 AE Gulpen

043-32 33 511
www.klement2.com
info@klement2.com

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
1.2 Juridische planvorming.....	1
1.3 Leeswijzer	2
2. Plangebied en ontwikkeling.....	3
2.1 Ligging plangebied	3
2.2 Beoogde planontwikkelingen en ruimtelijke effecten	4
3. Beleidskaders / planologische situatie.....	5
3.1 Rijksbeleid.....	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	5
3.1.3 Natura 2000	6
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1. Provinciaal omgevingsplan Limburg.....	7
3.2.2 Bronsgroene landschapszone.....	8
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg	9
3.2.5 Conclusie provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg a.d. Geul.....	9
3.3.2 Omgevingsvisie Lijn 50	10
3.3.3 Bestemmingsplan “Buitengebied 2013”	11
4. Milieutechnische aspecten	12
4.1 Bodem.....	12
4.2 Geluid.....	12
4.3 Milieuzonering	12
4.4 Luchtkwaliteit.....	12
4.5 Externe veiligheid	13
5. Overige ruimtelijke aspecten.....	15
5.1 Archeologie.....	15
5.2 Kabels en leidingen	16
5.3 Verkeer en parkeren	16
5.4 Waterhuishouding.....	16
5.4.1. Vierde nota waterhuishouding.....	16
5.4.2 Provinciaal beleid	16

5.4.3 Watertoets Waterschap Limburg	16
5.5 Natuur en landschap.....	17
5.5.1 Provinciale Omgevingsvisie: Natuur	17
5.6 Flora en Fauna	17
5.6.1 Algemeen	17
5.7 Duurzaamheid	18
6. Juridische aspecten.....	18
6.1 Inleiding	18
6.1.1 Ruimtelijke onderbouwing.....	18
6.1.2 Geometrische plaatsbepaling.....	19
7. Uitvoerbaarheid	20
7.1 Grondexploitatie.....	20
7.1.1 Algemeen	20
7.1.2 Exploitatieplan.....	20
7.2 Planschade	21
8. Overleg en inspraak.....	21
8.1 Uitkomsten overleg	21
8.1.1 Vooroverleg	21
8.2 Rapportering inspraak	21

1. Inleiding

De familie [REDACTED] is eigenaar en gebruiker van het woonhuis aan de Vijlenstraat 49 te Vijlen, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie F, nummer 546.

Om meer woonruimte te creëren is door de familie [REDACTED] het plan opgepakt om aan de achterzijde van de woning een aanbouw te realiseren over 2 verdiepingen. Na realisatie van deze aanbouw, bedraagt de inhoud van de woning meer dan 750 m³, hetgeen in strijd is met de planregels uit het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2013".

Op 27 juni 2019 is door de familie [REDACTED] een principeverzoek bij de het college van B&W van de gemeente Vaals ingediend. Hierin werd het college van burgemeester en wethouders verzocht om medewerking te verlenen aan de geplande aanbouw.

Op 25 november 2020 heeft gemeente schriftelijk op dit verzoek gereageerd (kenmerk VO 2019_0258) en besloten om medewerking te verlenen aan voorliggend bouwvoornemen.

In dit schrijven staat verder vermeld dat met behulp van een aanvraag omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de planregels, mits onderbouwd kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en door de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.

1.2 Juridische planvorming

Bij een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van de regels uit het geldende bestemmingsplan, hoort een ruimtelijke onderbouwing. Hieruit moet blijken of de beoogde (bouw)plannen goed zijn in te passen op de locatie en er geen belemmeringen zijn. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ziet toe op een verantwoording van de voorgenomen bouwplannen op de kavel aan de Vijlenstraat 49 te Vijlen.



1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de planologische kaders geschetst aan de hand van het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In Hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen uiteengezet. In het daaropvolgende Hoofdstuk 4 worden de actuele waarden van het gebied besproken en de mogelijke invloed daarvan op de planvorming.

Hierbij gaat het om waarden ten aanzien van flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie.

Hoofdstuk 5 bevat vervolgens de wettelijke verplichte waterparagraaf, waarin het plan getoetst wordt op het aspect water. In Hoofdstuk 6 wordt het plan vervolgens getoetst op milieuaspecten zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, etc. Overige aspecten die van belang zijn komen in Hoofdstuk 7 aan bod.

Hoofdstuk 8 gaat vervolgens in op de uitvoerbaarheid van het planvoornemen, waarbij zowel de financiële als maatschappelijke uitvoerbaarheid beoordeeld wordt.

Ten slotte wordt in Hoofdstuk 9 ingegaan op de procedure van de aanvraag omgevingsvergunning.



Buitengebied Vijlen

2. Plangebied en ontwikkeling

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

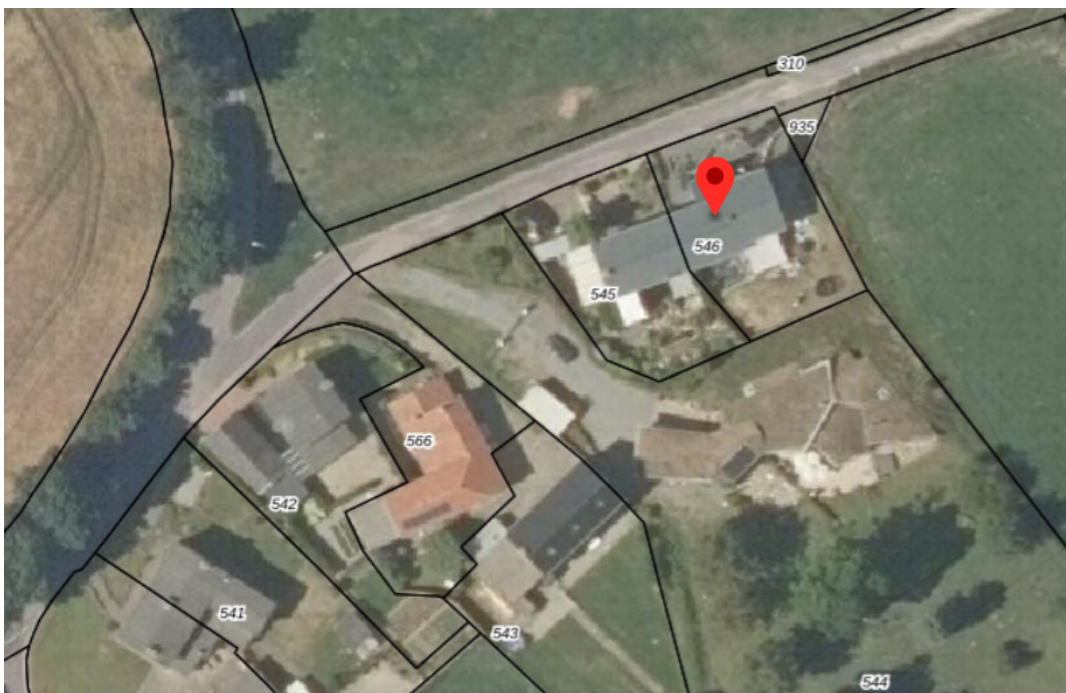
2.1 Ligging plangebied

Voorliggend plan voorziet in een aanbouw op de locatie Vijlenstraat 49 te Vijlen.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Vijlen, ten zuidwesten van de kern Vijlen in de gemeente Vaals. Het plangebied wordt in de navolgende afbeeldingen weergegeven op een luchtfoto.



Afbeelding: luchtfoto met aanduiding plangebied.



Afbeelding: luchtfoto locatie met kadastrale aanduiding.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie F, nummer 546.



2.2 Beoogde planontwikkelingen en ruimtelijke effecten

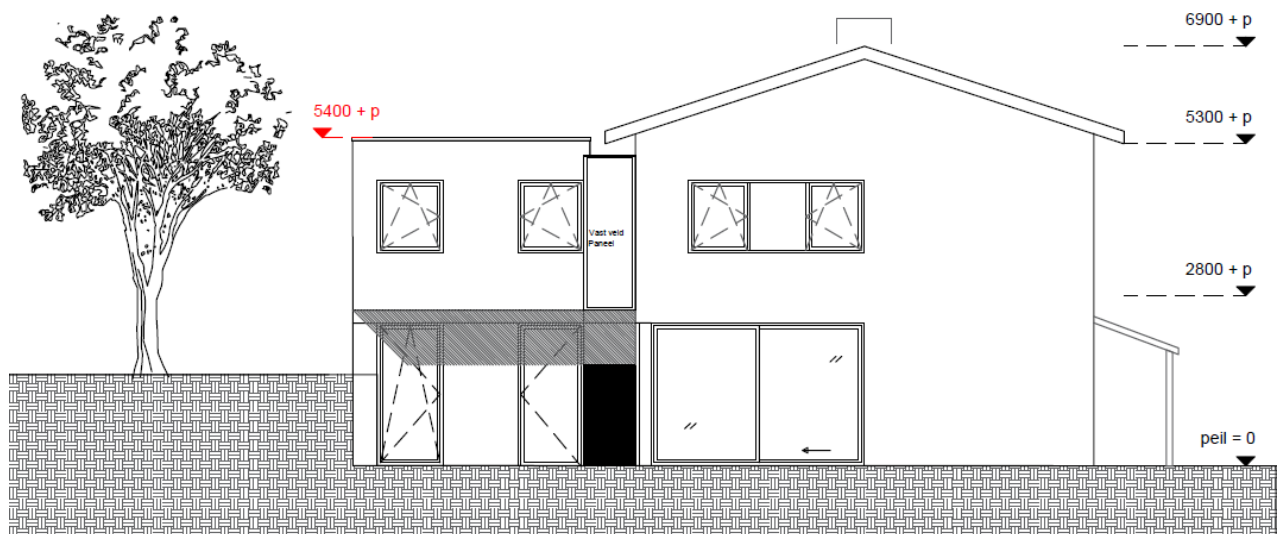
De familie [REDACTED] bewoont met het gezin het woonhuis op het adres Vijlenstraat 49 te Vijlen. Deze halfvrijstaande woning ligt net buiten de kern Vijlen in het fraaie buitengebied. Omdat de initiatiefnemers dolgraag op deze bijzondere plek willen blijven wonen, maar wel de behoefte hebben aan meer woonruimte, is voorliggend plan opgepakt om een aanbouw over twee verdiepingen te realiseren aan de achterzijde van de woning.

- afwijken van de in het bestemmingsplan gehanteerde maat

De bouwhoogte van de beoogde aanbouw bedraagt 5,40 meter. Dit is hoger dan de toegestane bouwhoogte volgens de planregels en dus strijdig met het bestemmingsplan.

Dit betekent dat realisatie van de aanbouw enkel mogelijk is middels een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a. en c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Omdat het in casu gaat om een uitbreiding van een woning, buiten de bebouwde kom en met een hoogte van meer dan 5 meter, is een omgevingsvergunning nodig met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo.



3. Beleidskaders / planologische situatie

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van o.a. het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld.

Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te kunnen spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en ruimte geeft. Dit vraagt een actualisatie van beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project-specifieke afweging zal maken.

In de SVIR zijn deze nationale opgaven uit de nationale ruimtelijke structuur aangevuld met regionale opgaven. De gemeente Vaals is gelegen in de regio Brabant en Limburg. De opgave van nationaal belang binnen deze gemeente is het tot stand brengen van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief de Natura 2000-gebieden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en worden met het Barro en het Bro juridisch verankerd. In totaal gaat het om dertien nationale belangen.

In het kader van deregulering en decentralisatie is er voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

Voorliggend plan conflicteert niet met belangen die door het SVIR of het Barro worden beschermd.



3.1.3 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Wet natuurbescherming. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, dieren en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen.

Het dorp Vijlen is omgeven door een aantal gebieden die deel uitmaken van het Natura2000-gebied "Geuldal". Onderhavig plangebied is gelegen in de directe nabijheid van een Natura2000 gebied en dus zal beoordeeld moeten worden of de beoogde woningbouw van invloed is op het gebied.



ligging plangebied t.o.v. Natura 2000

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds het toevoegen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 1 oktober 2012, dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te worden gemotiveerd en afgewogen aan de hand van drie opeenvolgende stappen. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgezet met als primair doel het tot stand brengen van een goede ruimtelijke ordening, door middel van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Ter verantwoording van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen) dient in die plannen stil te worden gestaan bij drie treden waaruit de ladder voor duurzame verstedelijking bestaat:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die



behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld

In de Omgevingsverordening Limburg is verder toepassing gegeven aan dit beleidskader en in de navolgende paragraaf 3.2.2 wordt uitgelegd waarom onderhavig plan niet valt onder een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale omgevingsvisie Limburg (2014)

Op 16 januari 2015 is het POL 2014 in werking getreden.

In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL 2014 staan de fysieke kanten van de leefomgeving centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

- Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
- En uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. Het POL2014 richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

In het POL2014 wordt onderscheid gemaakt in drie regio's. Het plangebied is gelegen in de regio Zuid-Limburg.

Visie Zuid-Limburg

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

De gemeente Vaals, waarin het plangebied ligt, is gelegen tussen de economische gebieden in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit gebied kent een hoge dichtheid aan cultuurhistorisch erfgoed waaronder veel kerkdorpen en gehuchten.



Daarnaast vormt dit gebied met haar sterke versnijding door riviertjes als Jeker, Voer, Gulp, Geul, Geleenbeek, Worm en Roode Beek een zeer aantrekkelijk gebied voor de vrijetijdseconomie. Bezoekers en toeristen van ver weg, maar ook de in Zuid-Limburg wonende (kennis)werkers en stedelingen, komen naar dit gebied om te genieten van de rust en ruimte en het afwisselende landschap. Dit is van groot belang voor het bruto regionaal product van Zuid-Limburg.

Uitdaging

Voor veel functies hebben we in Zuid-Limburg bij een krimpende bevolking voldoende ruimte, in toenemende mate zelfs te veel. Vooral in de stedelijke gebieden ontstaat leegstand van gebouwen en terreinen, hetgeen de economische vitaliteit en leefbaarheid niet ten goede komt. De oude planologie ("programma zoekt ruimte") heeft in Zuid-Limburg plaatsgemaakt voor een nieuwe planologie: "ruimte zoekt programma". Dit zal leiden tot ruimtelijke verschuivingen.

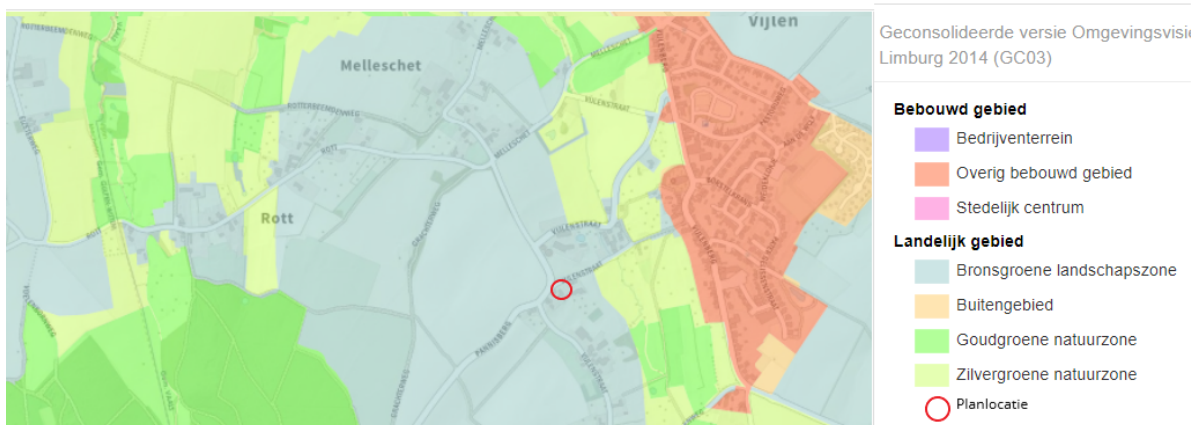
Voor de verschillende programma's (wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en vrijetijdseconomie) wordt veelal uitgegaan van een onderscheid tussen concentratiegebieden (versterking en stimuleren kansrijke locaties), balansgebieden (kwaliteitsverbetering door her- en verbouw) en transitiegebieden (ontmoedigen, functieverandering en/of sloop). De kwantitatieve opgave wordt daarbij vertaald in het sturen op kwaliteit.

3.2.2 Bronsgroene landschapszone

Basis voor deze zone wordt gevormd door de rivier- en beekdalen en de steilere hellingen, voor zover die niet reeds onderdeel uitmaken van de goudgroene of zilvergroene natuurzones, én de relatieve rijkdom aan cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal.

Geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg 2014 (GC03)



Afbeelding: Uitsnede zonering met aanduiding plangebied

Het beleid is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits').



Naast de indeling in landschapszone is tevens sprake van diverse andere aspecten waarop het beleid van de provincie zich richt.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg (2014) was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Vanwege de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg gewijzigd en opnieuw vastgesteld. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

In de Omgevingsverordening wordt de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk Ruimte, waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden tevens in de Omgevingsverordening juridisch geborgd. Met betrekking tot het planvoornemen is tevens relevant dat de Verordening Wonen Zuid-Limburg is opgenomen in de Omgevingsverordening.

Daarnaast is in paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 een 'extra trede' opgenomen voor de Ladder voor duurzame verstedelijking:

Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, onderzocht.

Dit betreft een inspanningsverplichting voor gemeenten. Bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld woningbouw of verblijfsaccommodaties moet eerst worden gekeken naar leegstaande monumentale panden en indien dit geen resultaat geeft, vervolgens naar leegstaande beeldbepalende panden. Bij nieuwe ontwikkelingen gaat het niet alleen om nieuwbouw, uitbreiding en herstructurering van terreinen of bebouwing, maar ook om functiewijzigingen waarbij de nieuwe functie in een gebouw wordt ondergebracht.

Voorliggend initiatief voorziet in de aanbouw van extra woonruimte bij een woning en wordt derhalve niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor een toetsing aan de ladder buiten beschouwing kan blijven.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande kan worden gesteld dat onderhavige planontwikkeling geen strijdigheid oplevert met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg a.d. Geul

De gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul hebben gezamenlijk voorliggende structuurvisie opgesteld. Vanwege een grote mate van gemeenschappelijkheid van de (leef)omgeving, omdat er een behoorlijke demografische verandering binnen de regio gaat plaatsvinden die in alle 3 de gemeenten consequenties zal hebben en ten behoeve van de verankering van het zogenaamde Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), hebben de 3 gemeenten besloten dit gezamenlijk te doen.

In de structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de 3 gemeenten opgenomen, voor een termijn van 15 jaar.



Voor de 3 gemeenten is aangegeven, welke functionele en ruimtelijke ontwikkelingen nog gewenst zijn en welke niet.

Binnen de kernen komt duurzaamheid bijvoorbeeld naar voren in de vorm van het creëren van een betere (en duurzame) leefomgeving, een aantrekkelijke werkomgeving en een goed vestigingsklimaat. Duurzaamheid dient vooral tot uitdrukking te komen in een grondhouding om dingen die nu gerealiseerd worden langdurig houdbaar te maken, energiezuinig of energiepassief, zodat ook toekomstige generaties hier nog van gebruik kunnen maken.

De functionele en ruimtelijke ontwikkeling van de kernen zal in belangrijke mate worden bepaald door de demografische ontwikkeling die in alle gemeenten al een aantal jaren geleden heeft ingezet en de komende jaren zal voortzetten: een bevolkingsdaling in combinatie met een toenemende vergrijzing en ontgroening. Dit zal grote invloed hebben op de huishoudenssituatie en daarmee op de woningmarktsituatie.

In tegenstelling tot hetgeen in deze structuurvisie is opgenomen is de woningbehoefte kwantitatief (nog) niet afgenomen; wel is er al kwalitatief een vraag naar andere woningtypes ontstaan. Voorliggend plan speelt in op de vraag om passende woonruimte en past daarmee binnen de uitgangspunten van dit regionale beleid.

3.3.2 Omgevingsvisie Lijn 50

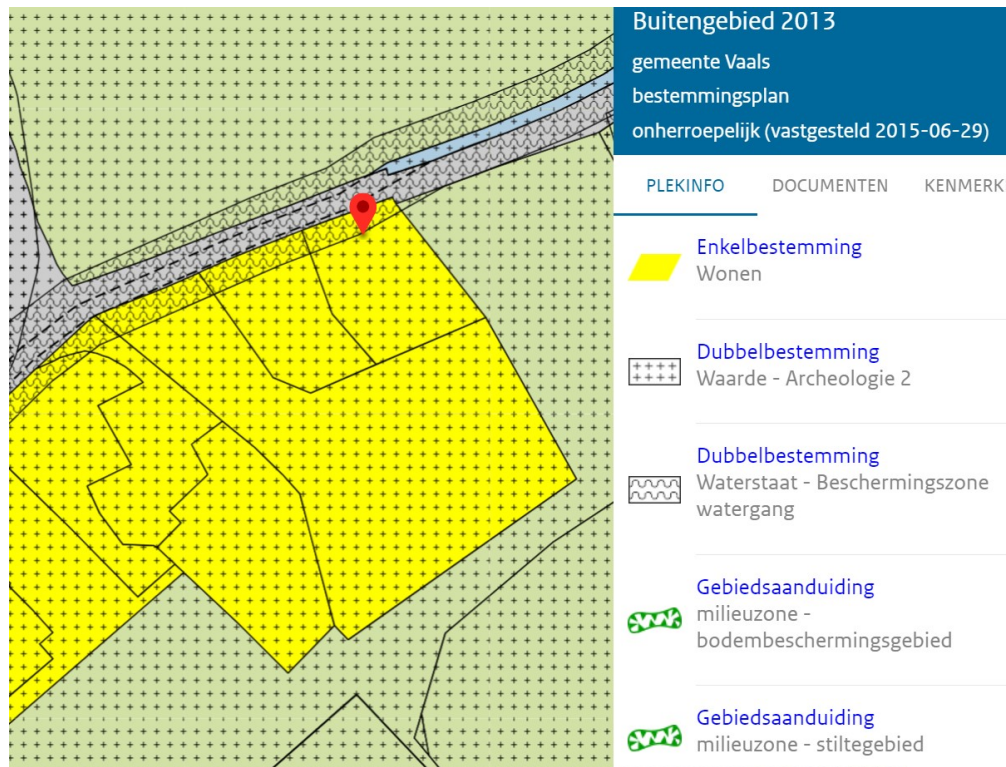
Onder de noemer “Omgevingsvisie Lijn 50” werken voornoemde gemeenten samen aan een Omgevingsvisie. Hiertoe hebben ook de inwoners hun inbreng kunnen doen.

Op dit moment is er nog geen ontwerp Omgevingsvisie gepubliceerd.



3.3.3 Bestemmingsplan “Buitengebied 2013”

De locatie is gelegen binnen de plangrenzen het bestemmingsplan “Buitengebied 2013”.



Afbeelding 5: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2013 met aanduiding locatie

Voor de locatie Vijlenstraat 49 te Vijlen vigeert het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013’ dat op 29 juni 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn van toepassing ter plaatse van de beoogde aanbouw:

- Enkelbestemming: ‘Wonen’;
- Dubbelbestemming: ‘Waarde – Archeologie 2’;
- Gebiedsaanduiding: ‘Milieuzone – Bodembeschermingsgebied’;
- Gebiedsaanduiding: ‘Milieuzone – Stiltegebied’;

Het uitbreiden van de bestaande woning is niet mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan, omdat daarmee de inhoud van de woning de toegestane maat van 750 m³ overschrijdt.

Op grond van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” is het niet toegestaan om zonder een omgevingsvergunning ingrepen in de bodem te doen. Uitzondering hierop zijn ingrepen waarbij de oppervlakte van het te verstoren gebied kleiner is dan 100 m².

Voorgenomen bouwplan past binnen het toegestane gebruik binnen de bestemming “Wonen”.



4. Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Wanneer een gebouw wordt gerealiseerd waarbinnen mensen gemiddeld langer dan 2 uur per dag verblijven en waarvan de oppervlakte meer dan 50 m² bedraagt, dan dient middels een (verkennd) bodemonderzoek te worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem goed genoeg is voor de beoogde (woon)functie.

In onderhavig geval is er sprake van een uitbreiding van een bestaande woning met een oppervlakte van 18.7 m². Voor deze uitbreiding behoeft geen nader bodemonderzoek plaats te vinden aangezien de uitbreiding minder bedraagt dan 50 m².

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

4.2 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing.

De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen.

Omdat het in casu gaat om een aanbouw aan de bestaande woning die gesitueerd is binnen de zone van een weg (60-km) dient aangetoond te worden dat de geluidsbelasting op de gevel niet meer bedraagt dan 53 Db.

De geluidsbelasting vindt in dit geval alleen op de zijgevel plaats, omdat de aanbouw achter de bestaande woning is gesitueerd.

Omdat het echter gaat om een doodlopend stuk van de Harles is aannemelijk dat de feitelijke geluidsbelasting op deze gevel ver beneden de voorkeursgrenswaarde zal liggen.

Een separaat akoestisch onderzoek is voor dit specifieke deel dan ook niet noodzakelijk.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Gelet op het feit dat het gaat om een uitbreiding van een bestaande woning, die niet is gelegen in de nabijheid van een bedrijf of inrichting, vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.



Het doel van titel 5.2 Wmb 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 Wmb:

- 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' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

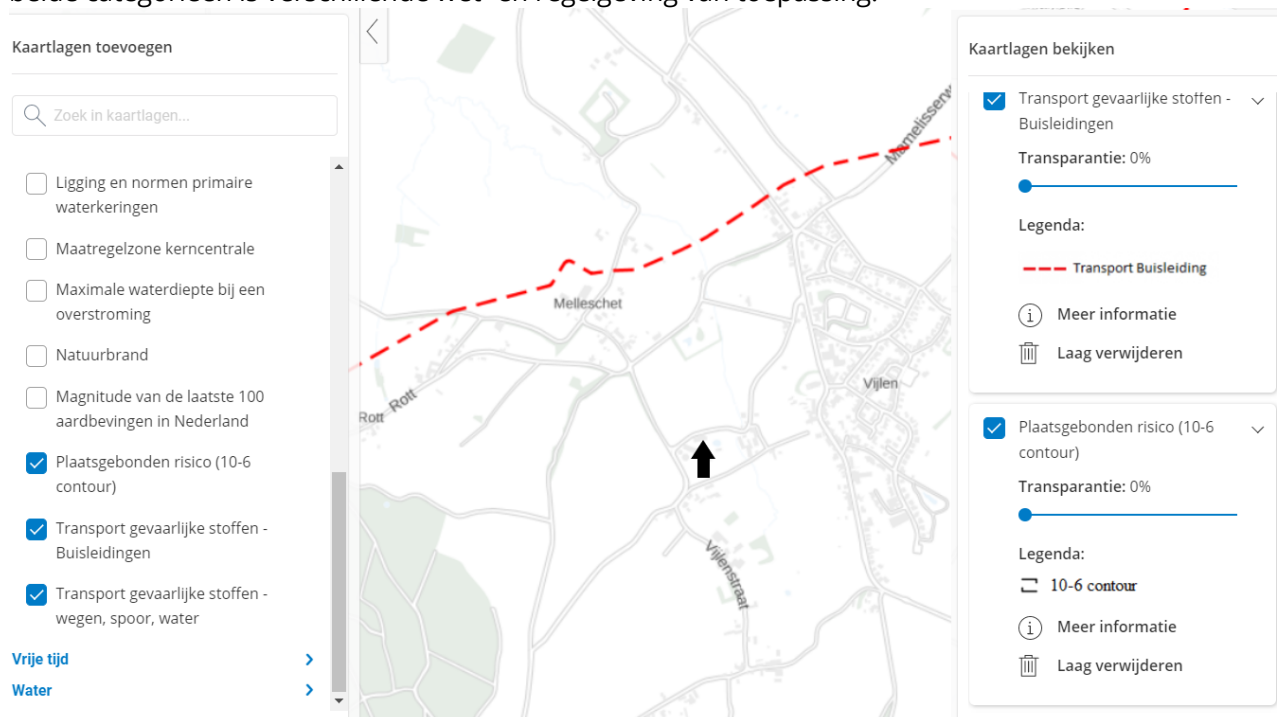
Van "niet in betekenende mate" is sprake wanneer het gaat om een bouwproject van minder dan 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

Voor onderhavig plan voor de realisatie van een uitbreiding bij een bestaande woning kan gerust worden gesteld dat dit niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, waardoor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.5 Externe veiligheid

Het plan voorziet niet in het realiseren van een nieuw kwetsbaar object. Volledigheidshalve is toch ten behoeve van de externe veiligheid een quick-scan uitgevoerd.

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.



Afbeelding 6: kaart externe veiligheid met aanduiding locatie

De huidige regelgeving voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi), dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden.

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen een straal van circa 1 kilometer dient te worden geïnventariseerd of in de huidige en toekomstige situatie binnen of buiten het plangebied risicobronnen (Bevi-inrichting, transport gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor, hogedruk aardgas- en transportleidingen brandbare vloeistoffen) aanwezig zijn. Echter kunnen ook verder weg gelegen bronnen nog van invloed zijn.

In de nabijheid van het plangebied (binnen 1 kilometer) zijn geen inrichtingen aanwezig in het kader van het Bevi. Wel ligt op 1,75 km afstand een inrichting met een propaantank. Deze heeft echter geen invloedgebied dat reikt tot aan de planlocatie.

Het plangebied ligt op circa 1,6 km van de provinciale weg N278, een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Ook hiervan is het invloedgebied niet dermate grote dat dit belemmeringen oplevert voor het bouwplan.

Tot slot is er wel binnen 1 kilometer van het plangebied een buisleiding van Defensie gelegen, maar deze ligt op een afstand van meer dan 600 meter waardoor deze niet van invloed is op het plangebied.

Vanuit externe veiligheid zal er derhalve geen belemmering zijn voor de voorgenomen ontwikkeling op onderhavige locatie.



5. Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

In de wet is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Gemeenten dienen in beginsel te beschikken over een archeologische basiskaart. De gemeente Vaals beschikt over een archeologische basiskaart (dubbelbestemming "Archeologie 2" van het bestemmingsplan Buitengebied). Op deze kaart is aangegeven dat het plangebied binnen de aanduiding "archeologische waarden" valt.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat archeologisch vooronderzoek uitgevoerd dient te worden als een bodemingreep dieper dan 50 cm beneden maaiveld plaatsvindt en het plangebied groter is dan 100 m².

Hoewel het perceel is gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde ligt gaat het slechts om een zeer beperkte ingreep in de bodem van enkele (ca 5) vierkante meters. Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Afbeelding 7: kaart archeologische waarde met aanduiding locatie

5.2 Kabels en leidingen

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

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling kan worden gesteld dat deze ontwikkeling niet van invloed is voor de verkeersstructuur en/of het parkeren ter plaatse.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het Rijks- en provinciale waterbeleid.

5.4.1. Vierde nota waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie met het Provinciaal Waterplan 2016-2021 aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van (hemel)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. Daarnaast wordt o.a. ingezet op bescherming en kwaliteitsverbetering van beken met een algemeen ecologische functie, bescherming van grondwaterafhankelijke natuurgebied en zorg voor een duurzame drinkwatervoorziening.

5.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterbedrijf, 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 Limburg.

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.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg. Op de kaarten van de gemeente Vaals van het Waterschap Limburg blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een watersysteemgebied of een grondwaterbeschermingsgebied.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn er verder geen waarden aanwezig waarop het planvoornemen invloed heeft.

Op basis van deze uitgangspunten en het feit dat het een kleinschalige aanbouw betreft, behoeft er geen watertoets bij het waterschap ingediend te worden.

De nieuwe hemelwaterafvoer zal worden aangesloten op een regenton, waarvan de overloop op het bestaande riool wordt aangesloten. Dit betekent dat het hemelwater grotendeels ter plaatse wordt opgevangen en gebruikt wordt voor besproeiing van de beplanting.

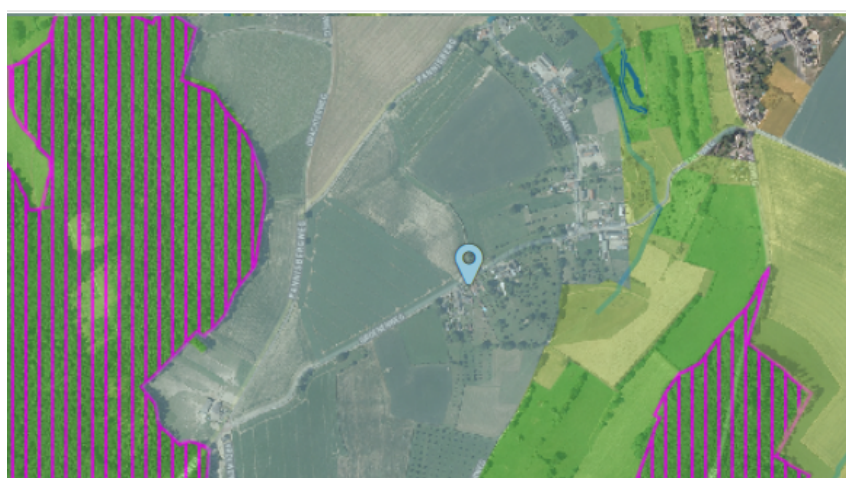
Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Provinciale Omgevingsvisie: Natuur

Gelet op de kaart van de Omgevingsvisie blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.

Geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg 2014 (GC03)



Afbeelding 1 POL-kaart 'Natuur' met aanduiding plangebied

Legenda

Geconsolideerde versie Omgevingsvisie
Limburg 2014 (GC03)

Natuurnetwerk

-  Goudgroene natuurzone
-  Natura2000 gebied
-  Nationaal Park
-  Natuurbeek
-  Bronsgroene landschapszone
-  Buitengebied
-  Zilvergroene natuurzone

Het plangebied is gesitueerd in de "bronsgroene landschapszone", een gebied waarbinnen wordt gestreefd naar een evenwichtige balans tussen instandhouding van de natuur en het op duurzame wijze benutten van de natuur.

Voorliggend uitbreidingsplan vormt geen belemmering voor deze doelstelling.

5.6 Flora en Fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft,



geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Voorliggende wijziging voorziet in het uitbreiden van een bestaande woning; gelet op het intensieve gebruik van de grond, zijn ter plaatse geen beschermde flora en fauna te verwachten.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer, 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, zo zal bij de woninguitbreiding gebruik worden gemaakt van duurzame materialen.

6. Juridische aspecten

De omgevingsvergunning 'Vijlenstraat 49 te Vijlen van de gemeente Vaals, bestaat uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing en een geometrische plaatsbepaling.

6.1 Inleiding

Sinds 1 januari 2010 geldt ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting, dat ruimtelijke instrumenten, zoals bestemmingsplannen, beheerverordeningen en inpassingsplannen, langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld.

Dit vereiste is ingevolge de Wro ook van toepassing op de mededeling van een met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo verleende omgevingsvergunning.

Deze dient ook langs elektronische weg plaats te vinden overeenkomstig de eisen die hiervoor worden gegeven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008.

6.1.1 Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing van een aanvraag om omgevingsvergunning is het toetsingskader.



De ruimtelijke onderbouwing geeft een omschrijving van het planvoornemen, een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, zoals deze aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag liggen.

6.1.2 Geometrische plaatsbepaling

De mededeling van een met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo verleende omgevingsvergunning, dient ook langs elektronische weg plaats te vinden overeenkomstig de eisen die hiervoor worden gegeven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008.

Gewaarborgd blijft daarmee dat op perceelsniveau het geldende planologische regime (zoals onder meer het bestemmingsplan) kan worden geraadpleegd, alsmede dat kenbaar is wanneer voor welk project een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo is verleend voor afwijkingen van dit planologisch regime.



7. Uitvoerbaarheid

De economische 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 de 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.

Hoofdreel 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 (die ook van toepassing zijn in het geval de gemeenteraad besluit om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan):

- 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 voorliggende omgevingsvergunningsprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.



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 (afwijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning).

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Vaals wordt zo nodig een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

8. Overleg en inspraak

8.1 Uitkomsten overleg

De procedure voor vaststelling van een omgevingsvergunning zijn door de wetgever geregeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens de ontwerp omgevingsvergunning 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 de omgevingsvergunning van start gaan.

8.1.1 Vooroverleg

Artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3°, van de Wabo artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing is.

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).

Bij onderhavig plan heeft er gezien de beperkte ingreep geen vooroverleg met de provincie Limburg plaatsgevonden.

8.2 Zienswijzenprocedure

Aangegeven is dat voorafgaande aan de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning, door het bevoegd gezag altijd een ontwerp van de te nemen beslissing (ontwerpbesluit) gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage moet worden gelegd.

Op basis van artikel 3.12, vijfde lid, van de Wabo kan gedurende deze 6 weken een ieder zijn of haar zienswijze naar voren brengen (schriftelijk dan wel mondeling) bij het bevoegd gezag.

Bij de vaststelling van het besluit zal ook de beantwoording van eventuele zienswijzen worden betrokken.



Bijlagen

-



Klement Rentmeesters.

Liefde voor monumenten en landgoederen.



Makelaardij
Beheer en exploitatie
Herbestemming
Subsidies
Grondzaken

www.klement2.com