

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

Toc474833412

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	3
1.3 Juridische status	4
1.4 Planvorm	6
1.5 Leeswijzer	6
2 Planologisch beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Regionaal beleid	11
2.4 Gemeentelijk beleid	12
3 Gebiedsbeschrijving	14
4 Planbeschrijving	15
5 Omgevingsaspecten	16
5.1 Akoestiek	16
5.2 Water	16
5.3 Bodem	17
5.4 Natuurwaarden	17
5.5 Luchtkwaliteit	17
5.6 Externe veiligheid	18
5.7 Archeologie	20
5.8 Kabels en leidingen	20
6 Juridische planopzet	21
6.1 Algemeen	21
6.2 Juridische planopzet	21
7 Handhaving en uitvoerbaarheid	24
7.1 Handhavingsbeleid	24
7.2 Economische uitvoerbaarheid	24
8 Procedure en overleg	25
8.1 Procedurestappen	25
8.2 Inspraak en overleg	25
8.3 Zienswijzen	25
Bijlage 1 Zienswijze 2011 bp Buitengebied	26
Bijlage 2 Raadsbesluit	27



1 Inleiding

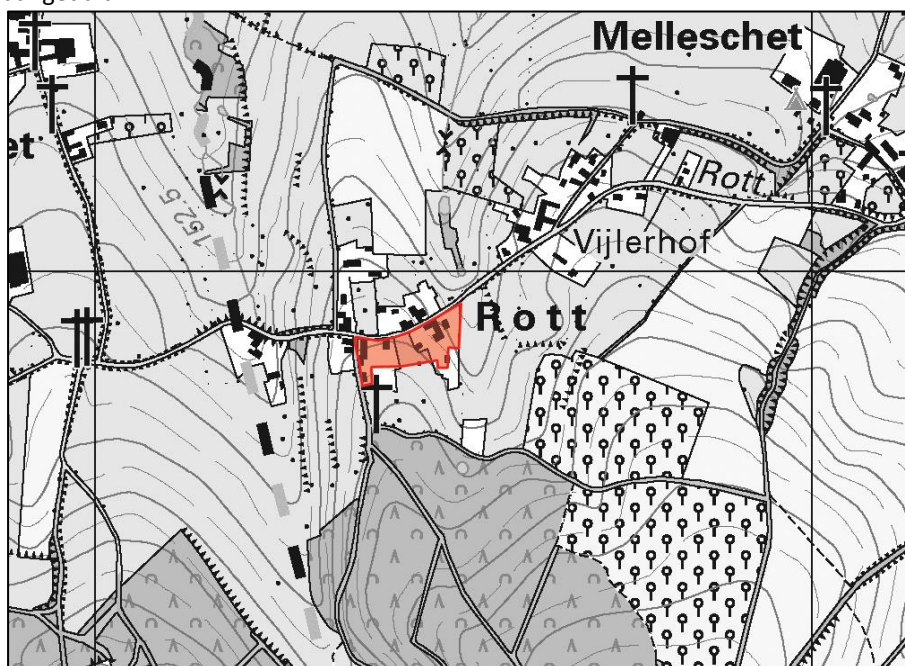
1.1 Aanleiding

Tijdens de potentiële verkoop van het perceel Rott 28 te Vijlen is een omissie in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 opgemerkt. Deze omissie zorgt ervoor dat de eigenaars van de percelen Rott 28 (nr. 229 (ged.) en 903 (ged.)) en Rott 38 (nr. 224 ged.) in hun bouwmogelijkheden worden beperkt. Dit heeft nadelige gevolgen voor de verkoop en ook voor eventuele potentiële kopers van de nu aangeboden percelen. Doordat perceel Rott 28 is gewijzigd zijn ook de percelen 30 en 32 (nr. 226 (ged.) en 227) gewijzigd. Bovendien is een vergunde recreatiewoning behorende bij perceel Rott 30-32 niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Ook deze omissie is verwerkt. De situatie met betrekking tot de percelen 26 (nr. 228), 36 (nr. 225) en 40 (nr. 223) blijft ongewijzigd. Daarnaast is een strook grond van 340 m² aan de oostzijde van de percelen plaatselijk bekend Rott 28 en kadastraal bekend gemeente Vaals nummers 229 (ged.) en 903 (ged.), in het voorliggende bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen'. Deze bestemmingswijziging betreft een correctie naar aanleiding van een in 2011 ingediende zienswijze. Deze zienswijze is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

De omissie, waarbij de grenzen van de bestemming "Wonen" niet overeenkomen met de kadastrale eigendommen, kan alleen worden verholpen met het partieel herzien van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' voor de percelen Rott 28, Rott 30, Rott 32 en Rott 38 te Vijlen. De drie percelen buiten voornoemde adressen (Rott 26, 36 en 40) worden in deze herziening meegenomen omdat zij deel uitmaken van dezelfde bebouwingsstrook.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in de buurtschap Rott ten westen van de kern Vijlen in de gemeente Vaals. Rott bestaat uit dertig huizen aan één lange glooiende straat die dezelfde naam heeft. Het plangebied behorende bij deze partiële herziening beperkt zich tot de adressen Rott 26 t/m 40, alle gelegen ten zuiden van de doorgaande weg. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 8.180 m². Op de onderstaande topografische kaart is het plangebied middels een rood vlak aangeduid:



1.3 Juridische status

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' (vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals d.d. 29.06.2015).

Enkelbestemming 'Wonen'

In dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming 'Wonen'. Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor:

- wonen;
- gastouderopvang;
- wonen in woonwagens;
- recreatiewoningen;
- bed & breakfast.
- landwinkel

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'

In dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'. Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' zijn bestemd voor:

- behoud en/of herstel van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
- behoud van landschappelijke elementen;
- het behoud en de ontwikkeling natuurlijke waarden;
- bescherming van de waarden van het aangrenzende natuurgebied;
- agrarisch grondgebruik;
- de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- een paardenbak;
- een pensionstalling;
- verblijfsrecreatie, in de vorm van kamperen op de boerderij;
- een kinderboerderij,
- behoud van landschappelijke elementen;
- behoud van de landschappelijke inpassing;
- recreatiewoningen;
- een caravanstalling;
- horeca als nevenactiviteit;
- bestaande inritten, erf en verharding;
- landschappelijke inpassing en afscherming;
- recreatietuin gericht op ontspanning en landschapsbeleving;
- een landwinkel;
- een grondverzetbedrijf;
- een aan huis gebonden beroep;
- behoud van cultuurhistorische en archeologische waarden;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een overkluisde watergang;
- openbare nutsvoorzieningen;
- een parkeerterrein;
- extensieve dagrecreatie;
- veldkruizen, kapellen en kunstwerken.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

Een groot deel van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de



andere geldende bestemming(en), bestemd voor de instandhouding en bescherming van de aanwezige archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden van zeer hoge waarde en terreinen met hoge waarde, historische dorpskernen. Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij de bodem over een oppervlakte van meer dan 100 m² tot een diepte van 0,5 meter binnen de bebouwde kom of 0,3 meter buiten de bebouwde kom wordt geroerd, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'

Een strook ten oosten van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de andere geldende bestemming(en), bestemd voor de instandhouding en bescherming van de aanwezige archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een middelhoge archeologische verwachtingen. Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij de bodem over een oppervlakte van meer dan 1.000 m² tot een diepte van 0,5 meter binnen de bebouwde kom of 0,4 meter buiten de bebouwde kom wordt geroerd, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

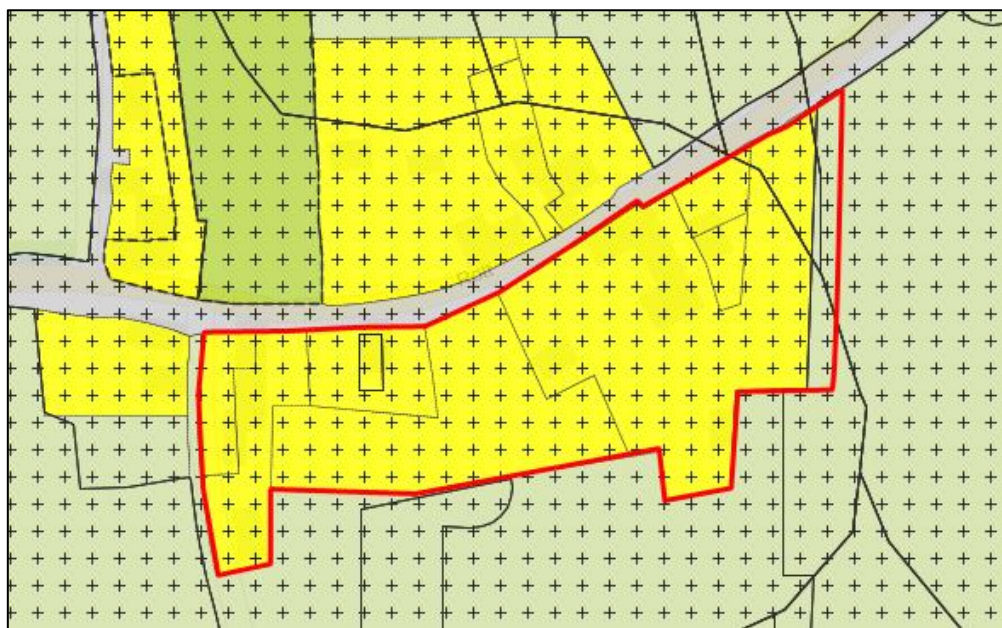
Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'

Het uiterste puntje aan de oostkant van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de andere geldende bestemming(en), bestemd voor de instandhouding en bescherming van de aanwezige archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met lage archeologische verwachtingen. Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij de bodem over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² tot een diepte van 0,4 meter binnen de bebouwde kom of 0,5 meter buiten de bebouwde kom wordt geroerd, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'

Deze dubbelbestemming is gelegen op het gehele plangebied Gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de andere geldende bestemming(en), bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende cultuurhistorische elementen zoals rijksmonumenten en beeldbepalende (karakteristieke) panden.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven. Het plangebied is hierop middels een rode omlijning aangeduid:



Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Door een omissie in het vigerende bestemmingsplan worden twee percelen (zijnde Rott 28 en Rott 38) in hun bouwmogelijkheden beperkt. De kadastrale eigendommen komen niet overeen met de grenzen van de bestemming “Wonen”. Om er voor te zorgen dat de bouwmogelijkheden per kadastraal eigendom mogelijk gemaakt kunnen worden is het nodig een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 2013” op te stellen. Dit plan ligt thans voor.

1.4 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML- bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0981.PHBPBg2013Rott2640-VA01;
- regels: deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1000.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het relevante rijksbeleid, provinciale beleid, regionale beleid en het gemeentelijke beleid uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt het plangebied en de directe omgeving beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het plan beschreven. In hoofdstuk 5 komen vervolgens de milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels van dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 wordt het handhavingsbeleid en de economische uitvoerbaarheid besproken. Tot slot komt in hoofdstuk 8 de te volgen procedure aan de orde. Tevens wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



2 Planologisch beleidskader

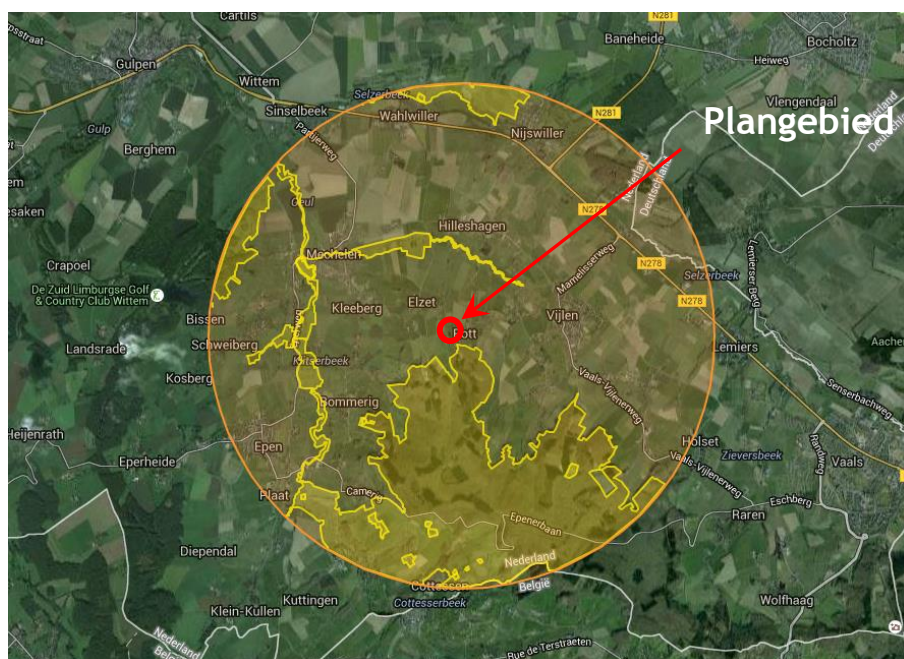
2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Vogel- en habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000 netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor deze gebieden zijn aanwijzingsbesluiten opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen gelden voor deze soorten en habitats. Rondom het plangebied is het Natura 2000-gebied 'Geuldal' gelegen. Het grootste gedeelte van dit natuurgebied ligt ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 50 meter. Dit is het gebied Vijlenerbos. Dit gebied maakt deel uit van het Natura 2000-gebied 'Geuldal'. Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 1.750 meter, stroomt de Geul. De Geul maakt deel uit van het Natura 2000-gebied 'Geuldal'. Ten noorden van het plangebied ligt op 750 meter de Mechelderbeek, ook tevens onderdeel van het Natura 2000-gebied 'Geuldal'. Op de navolgende uitsnede is het plangebied middels een rode cirkel weergegeven. Het Geuldal is middels een gele contour aangeduid:



Het plangebied ligt buiten de contour van het Natura 2000-gebied 'Geuldal'. De locatie zal dan ook geen negatief effect hebben op de kwalificerende soorten en habitats in het natuurgebied.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een bestemmingsplannen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en



hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijakingsbesluit dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder van duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt.

Het plan voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat met dit plan uitsluitend bestaande woningen worden geregeld. Het doorlopen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is ten behoeve van dit plan niet aan de orde.

2.1.3 Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21). Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor het onderhavige plangebied zijn vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

2.1.4 Verdrag van Valetta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in



deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij 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.

het POL2014 kent een zoneringkaart op basis waarvan de belangrijkste functies per gebied zijn aangegeven. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de 'Bronsgroene landschapszone'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omlijning aangeduid:



Zone 'Bronsgroene landschapszone'

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. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal.

De bronsgroene landschapszone is een samenvoeging, aanpassing en verkleining van de voormalige POL-perspectieven P2 (Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en P3 (ruimte voor veerkrachtige watersystemen). In deze zone zijn ook beekdalen opgenomen. Beekdalen zijn belangrijk zowel voor het vasthouden en bergen van wateroverschot als voor het bereiken van de ecologische doelstellingen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Ze fungeren als ecologische verbinding tussen natuurkernen en vormen het landschappelijk raamwerk. Ze zijn daarmee belangrijk voor de toeristische en recreatieve aantrekkelijkheid van Limburg. Beekdalen zijn lager gelegen gebieden (beekdal- en droogdalbodems, bron- en kwelgebieden en laagten) waar het neerslagoverschot en vaak ook het uittredende grondwater (kwelzones en bronnen) via beken wordt afgevoerd. De beekdalen zijn onderdeel van de bronsgroene landschapszone, voor zover zij geen onderdeel zijn van de goudgroene of zilvergroeene natuurzone.

Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is er op gericht 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'). Het accent is gelegd op de borgen van de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Onderhavig plan voorziet in opnieuw bestemmen van bestaande woningen op basis van de feitelijke eigendommen. Er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat het POL2014 geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

2.3 Regionaal beleid

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

Vanwege een grote mate van gemeenschappelijkheid van de (leef)omgeving, de op handen zijnde demografische veranderingen binnen de regio, de wettelijke verplichting tot het opstellen van een structuurvisie en omwille van de provinciale verankering van het Limburgs Kwaliteitsmenu hebben de gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul besloten in gezamenlijkheid een structuurvisie op te stellen. In deze structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de drie gemeenten opgenomen voor een termijn van 15 jaar. In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied, waar het LKM van toepassing is, en de kernen binnen de zogenaamde rode contouren. Uitgangspunt voor het buitengebied is een zonering die is gebaseerd op de geomorfologische en landschappelijke gegevenheden. Binnen deze zonering worden verschillende voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van de verschillende functies. In het buitengebied zijn met name ontwikkelingen binnen de landbouw te verwachten, maar ook toeristisch-recreatief vlak zullen nog ontwikkelingen plaatsvinden met ruimtelijke consequenties. Andere ontwikkelingen zullen in het buitengebied slechts sporadisch voorkomen. De dynamiek in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen zal binnen de kernen veel groter zijn. Voor de drie gemeenten is in de structuurvisie aangegeven welke functionele en ruimtelijke ontwikkelingen nog gewenst zijn en welke niet.



Vanwege het conserverende karakter van dit plan bevat de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul geen concrete uitgangspunten voor het voorliggende bestemmingsplan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Strategische visie Vaals 2020

In haar vergadering van 13 oktober 2010 heeft de raad van de gemeente Vaals de Strategische visie Vaals 2020 vastgesteld. Het doel van deze visie is meerledig:

- de visie schetst het gewenste toekomstbeeld van Vaals over de komende 10 – 15 jaar;
- de visie vormt een richtinggevende leidraad voor toekomstig beleid en plannen;
- de visie wordt gedragen door en uitgevoerd met de samenleving van Vaals;
- de visie is dynamisch en biedt ruimte voor de inpassing van nieuwe trends en ontwikkelingen.

De strategische visie bevat een SWOT-analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats-analyse) waarmee de sterke en zwakke aspecten van de gemeenten maar eveneens de kansen en bedreigingen in kaart zijn gebracht:

SWOT-analyse (sterkte-zwakke) Vaals 2008			
Sterke punten		Zwakke punten	
Hechte samenlevingsband in kernen Vijlen en Lemiers Hoog (stads) voorzieningenniveau Sterk verenigingsleven Activiteiten/evenementen verenigingen Ruim sociaal beleid Centrale ligging in de Euregio Nabijheid van diverse grote steden Monumentaal/cultuurhistorisch erfgoed Toeristisch centrum in het Heuvelland Veel overnachtingen Hoogwaardige hotels en bungalowpark Drielandenpunt trekt veel bezoekers Omvangrijke natuurgebieden van hoge kwaliteit Aantrekkelijk winkelcentrum Drukke weekmarkt Zondagopenstelling		Onduidelijk imago Gebrek aan beleving en trots sociaal-historisch verleden Onevenwichtige bevolkingssamenstelling Beperkte sociale cohesie in kern Vaals Zwakke sociale structuur in kern Vaals Sociale gedragsproblematiek jeugd in kern Vaals Ambivalente verhouding tot Aken Veel woningen in laag- en middensegment Rommelig ingerichte kern Vaals Onbenutte mogelijkheden Drielandenpunt Ontbreken verbinding Drielandenpunt-kern Vaals "Te weinig te beleven" in kern Vaals Toeristische activiteiten veelal seizoensafhankelijk	
Kansen		Bedreigingen	
Benutten combinatie stadse allure-landelijke sfeer Pluriforme samenstelling bevolking Meertaligheid (ondervijs/arbeidsmarkt) Poort naar Aken openen Uitbreidingsplannen RWTH Aken Ontwikkelingen bedrijventerrein Avantis Onbenutte groenmogelijkheden kern Vaals Onbekend en niet-ontsloten historisch centrum Vaals Verbindende elementen zoals pleinen/looproutes Kleinschalige kwaliteitswinkels in historische omgeving Aantrekken senioren met bestedingsmogelijkheden Maatschappelijk ondernemen Drielandenpunt uniek karakter en samenhang geven Betere branding/promotie product Vaals		Daling bevolkingsaantal Wegtrekken jongeren Sterke vergrijzing Druk op voorzieningenniveau Duitse gezinnen trekken weg Ruim sociaal armoedebeleid trekt armoede aan Grensligging – instroom sociale armoede Afnemende bestedingen en koopkracht Onduidelijke positionering t.o.v. Heuvelland en Aken Nauwelijks afzetmarkt voor kwaliteitswoningen Afnemende aantrekkingskracht Drielandenpunt Toenemende verkeersdruk kern Vaals en buitengebied	



De centraal geformuleerde toekomstvisie luidt als volgt: *‘De gemeente Vaals anno 2020 is een aantrekkelijke woon- en leefgemeente, met een internationaal karakter die met name op Aken is georiënteerd. De inwoners van onze gemeente merken duidelijk de voordelen van het leven in de Euregio. De dynamische leefgemeenschap bestaat uit een evenwichtig opgebouwde, zelfredzame en pluriforme bevolking, waarin de onderlinge verbondenheid groot is. De leefbaarheid van de gemeenschap en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving wordt aangedreven door een sterke economische motor. Deze motor draait op de samenhang en kwaliteit van het unieke Drielandenpunt, het hoogwaardige buitengebied met aantrekkelijke kleine kernen en de monumentale historische kern met een attractief winkelcentrum’.*

De toekomstvisie richt zich op drie pijlers: het waarborgen van de kwaliteit van de leefbaarheid van de samenleving, het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving en het investeren in de toeristische kwaliteit van de gemeente. Het waarborgen van de leefbaarheid van Vaals wordt over drie specifieke onderwerpen vormgegeven:

- het realiseren van een evenwichtige bevolkingsopbouw met een goede balans tussen jong en oud, arm en rijk, werkenden en werkzoekenden etc. (de zogenaamde sociale stratificatie). De visie richt zich daarbij met name op het behouden van jongeren als inwoners;
- het streven naar een sterke sociale cohesie waarin mensen voor elkaar opkomen en op hun manier participeren;
- het uitbouwen van de Euregiole oriëntatie met een beter bewustwording van de mogelijkheden die de grensligging biedt.

Het realiseren van een aantrekkelijke woonomgeving is het tweede belangrijke strategische thema dat er voor moet zorgen dat inwoners zo lang als mogelijk in Vaals blijven wonen. Daarnaast moet de kwaliteit van de woonomgeving er voor zorgen dat andere inwoners kunnen worden aangetrokken om zodoende de leefbaarheid in stand te houden.

Getracht wordt de onbalans in de woningvoorraad (overaanbod aan oude goedkope huurwoningen) te herstellen door onder andere het aantrekken van andere doelgroepen. Bijvoorbeeld het aantrekken van ouderen met meer bestedingsmogelijkheden welke een positief effect kunnen hebben op de doorontwikkeling van de lokale economie. Voor deze groep zullen duurdere levensloopbestendige woningen gerealiseerd moeten worden. Essentieel is echter ook het werven en weten te binden van jongeren. Mogelijkheden hiertoe worden met name gezien in het ontsluiten van de Duitse woningmarkt aangezien in de regio Aken grote plannen worden ontwikkeld met aanvullende werkgelegenheid. Eén van die plannen, waarvoor de stad Aken niet in voldoende woonbehoefte kan voorzien, is de ontwikkeling van de RWTH-campus.

Het derde belangrijke strategische thema betreft het optimaal laten functioneren van de economische motor van Vaals: de toeristische kwaliteit. Een bloeiende toeristische sector is van groot belang voor het in stand houden van de kwaliteit van de leefbaarheid en de attractiviteit van de woonomgeving. Om de kracht van de toeristische sector in stand te houden en waar mogelijk te versterken acht de gemeente Vaals het van belang om het productaanbod en het imago van Vaals als toeristische trekpleister te verbeteren en te verbreden. De doelstelling is daarbij vooral gericht op het bereiken van meer spreiding van bezoekers in de tijd en meer toeristische bestedingen.

Vanwege het conserverende karakter van dit plan bevat de Strategische visie Vaals geen concrete uitgangspunten voor het voorliggende bestemmingsplan.



3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie F, nummers 223, 224 (ged.), 225, 226 (ged.), 227, 228, 229 (ged.) en 903 (ged.), is gelegen aan straat genaamd Rott in de buurtschap Rott, gelegen ten westen van de kern Vijlen. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een gele omlijning aangeduid:



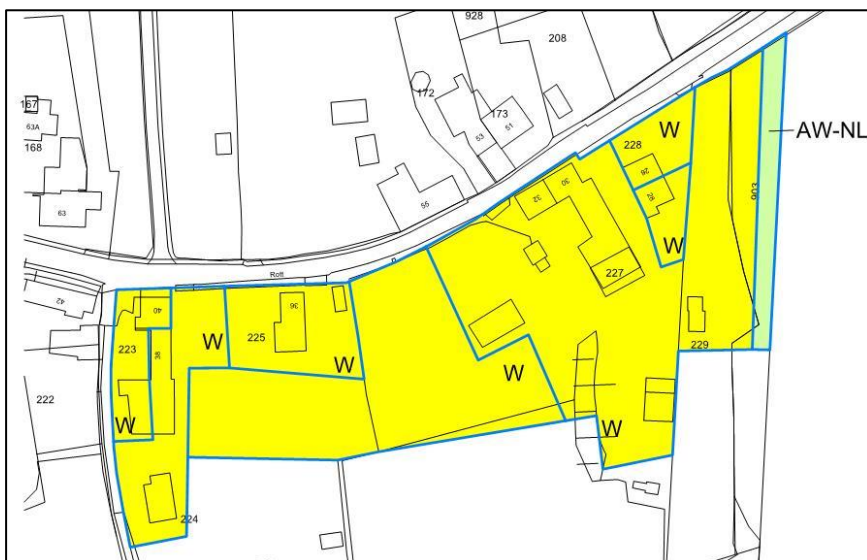
Het buurtschap Rott bestaat uit enkele tientallen huizen op ruime percelen aan één lange, glooiende straat, waarbij vakwerkbouw overheerst. De woningen zijn in de meeste gevallen haaks op de weg geprojecteerd met gebouwdelen parallel aan de weg. Het gebied rondom Rott en Vijlen is overwegend natuurgebied (en stiltegebied) en is daardoor geliefd bij vele toeristen. Er zijn in deze omgeving voldoende vakantiewoningen aanwezig. De onderstaande foto geeft een impressie van de bebouwing in het plangebied in Rott:



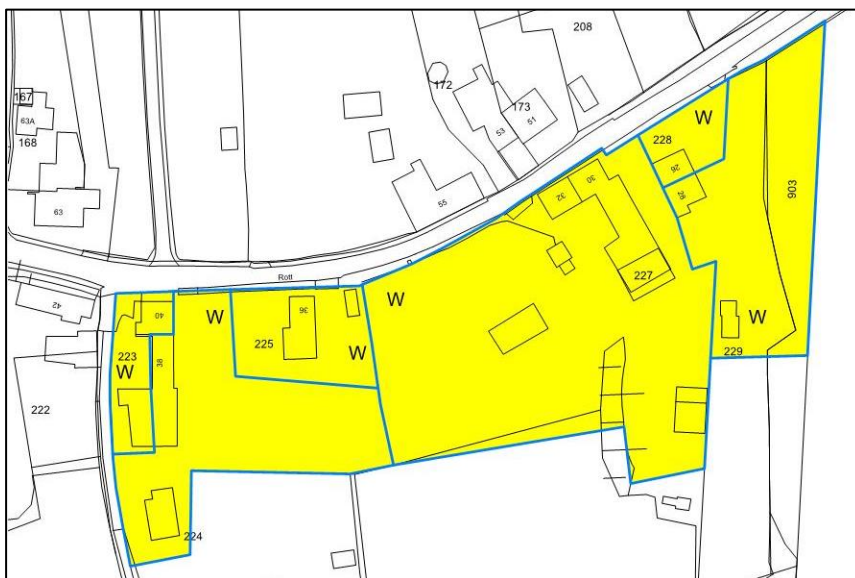
4 Planbeschrijving

De aanleiding tot het opstellen van deze partiële herziening is puur een juridische aangelegenheid. De bestemmingen 'Wonen' komen niet overeen met de kadastrale eigendomsgrenzen, hetgeen bij Rott 28 en Rott 38 nadelige gevolgen heeft voor de verkoop en ook voor eventuele potentiële kopers van de nu aangeboden percelen. Doordat de situatie bij perceel Rott 28 is gewijzigd zijn ook de situaties bij de percelen 30 en 32 gewijzigd. Op het perceel Rott 30-32 is tevens de vergunde recreatiewoning opgenomen in dit bestemmingsplan (deze is op onderstaande toelichtende kaartjes niet meegenomen, maar wel op de verbeelding). De situatie met betrekking tot de percelen 26, 36 en 40 blijft ongewijzigd. Daarnaast is een strook grond van 340 m² aan de oostzijde van de percelen plaatselijk bekend Rott 28 en kadastraal bekend gemeente Vaals nummers 229 (ged.) en 903 (ged.), in het voorliggende bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen'. Deze bestemmingswijziging betreft een correctie naar aanleiding van een in 2011 ingediende zienswijze. Het betreft het gebied dat is aangegeven in onderstaande situatie met de aanduiding AW-NL..

Onderstaand is de bestaande juridische situatie weergegeven, waarbij de blauwe lijnen de bestemmingsgrenzen van de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' zijn:



Door middel van voorliggende partiële herziening wordt deze juridische situatie als volgt gewijzigd:



5 Omgevingsaspecten

5.1 Akoestiek

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor industrielawaai van individuele bedrijven geldt dat de Wet milieubeheer het toetsingscriterium vormt.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

Plangebied

Voor onderhavig plan geldt als uitgangspunt dat de aanwezige geluidgevoelige bestemmingen (woningen) reeds binnen het vigerende bestemmingsplan passen. Nieuwe bouwplannen dienen aan de Wet geluidhinder te worden getoetst. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bouwplannen dan wel een toevoeging van nieuwe geluidgevoelige functies of bestemmingen. Een verdere toetsing aan de Wet geluidhinder of de Wet milieubeheer kan daarmee achterwege blijven.

5.2 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Vaals valt in de zin van watersaangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien deze zijn gelegen in het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Een watertoets dient eveneens te worden doorlopen indien er lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en indien de toename van de verharding groter is dan 2.000 m².

Plangebied

In het voorliggende plan is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. Er is derhalve geen sprake van toename van verharding of bebouwing. Het doorlopen van de watertoets is niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen beperking vormt voor het voorliggende plan.



5.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming (om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening).

Bij grondverzet binnen het plangebied dient de kwaliteit van de grond getoetst te worden aan het Besluit bodemkwaliteit en het bodemkwaliteitsplan van de gemeente Vaals. Tevens dient bij toepassing van grond en baggerspecie boven de 50 m³ een melding gedaan te worden bij het agentschap van het Ministerie van infrastructuur en milieu.

Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan (partiële herziening), waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien. Voor zover ten behoeve van een vergunning in het kader van de Wabo een bodemonderzoek noodzakelijk is, kan dat worden uitgevoerd in de bij deze vergunningaanvraag behorende procedure. De resultaten van het bodemonderzoek worden getoetst aan het vigerende landelijke bodembeleid en het bodembeleid van de gemeente Vaals.

5.4 Natuurwaarden

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000-gebieden. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en Faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen.

Plangebied

Er is, gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, geen sprake van verstoring of vernietiging van (leefgebied van) beschermde soorten. Een onderzoek is derhalve niet aan de orde.

5.5 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. De hoofdlijnen van de regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan 1,2 µg/m³. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van 40 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ (200 µg/m³) die



maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. Ook geldt een grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM₁₀ (50 µg/m³) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden.

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- de jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- het aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar > 50 µg/m³).

Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen zodat een verdere toetsing van het plan ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

5.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de volgende aspecten: risico's voor ontwikkelingen die worden gevormd door transport van gevaarlijke stoffen, buisleidingen, hoogspanningslijnen en risicovolle bedrijven. Deze komen achtereenvolgens aan de orde.

Algemeen: risicobenadering

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor vervoer met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10⁻⁶/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Het GR wordt weergegeven in een fN-curve. Voor het groepsrisico wordt uitgegaan van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is per km-route of tracé bepaald op 10⁻²/N², dat wil zeggen een frequentie van 10⁻⁴/jr voor 10 of meer slachtoffers, 10⁻⁶/jr voor 100 of meer slachtoffers etc. en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. In alle gevallen moet een verslechtering van het GR worden gemotiveerd door het bevoegd gezag. Als maatstaf voor het invloedsgebied GR kan de 10⁻⁸-contour worden genomen.

Transport gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Gelijk met het Bevb is de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Deze



regeling is een nadere invulling van het Bevb waarin aanwijzingen, methodieken, maatregelen en randvoorwaarden worden vastgelegd. Vooral nog geldt de Revb dan alleen voor hogedruk aardgasleidingen en voor leidingen met K1-, K2- en K3-vloeistoffen. Overige leidingen zoals etheenleidingen, propeenleidingen e.d. worden in een later stadium toegevoegd.

Risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Plangebied

De voorliggende partiële herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden geregeld. Aan de situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert derhalve niets. Onderstaand is aangegeven welke situatie thans geldt ter plaatse van het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Over de weg

Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van ruim 2.000 meter, ligt de provinciale weg N278 Gulpen-Vaals. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De weg heeft echter geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van deze weg. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg vormt dan ook belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Over het water

In de omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige plan.

Over het spoor

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 3.900 meter, is de toeristische spoorlijn Schin op Geul-Simpelveld gelegen. Over deze spoorlijn vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De aanwezigheid van deze spoorlijn vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van ruim 120 meter. Deze buisleiding betreft een brandstofleiding en is in beheer van Defensie. Deze leiding heeft een bebouwingsvrije zone van 10 meter en een veiligheidsafstand van 32 meter aan weerszijden. De aanwezigheid van deze buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt ten zuidwesten van het plangebied, op ruim 2.200 meter afstand. Deze risicovolle inrichting betreft een bovengrondse tank behorende bij Camping De Rozenhof. Deze risicobron heeft een 10^{-6} risicocontour van slechts 20 meter. Gezien het feit dat de dichtstbijzijnde risicobron op ruim 2.000 meter afstand gelegen is, kan gesteld worden dat de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Voor het groepsrisico geldt dat geen sprake is van een relevant groepsrisico. Er is vanuit de in dit plan beoogde ontwikkeling geen sprake van een bijdrage aan het groepsrisico. Het plangebied is (ver) buiten de 10^{-6} contour gelegen van omliggende risicobronnen. Het voorgaande betekent dat noch



het plaatsgebonden risico, noch het groepsrisico van de omliggende bronnen een belemmering vormen voor het plan.

Resumé

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de regelen van het voorliggend plan.

5.7 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen.

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Vaals is het overgrote deel van het plangebied aangewezen als gebied met een zeer hoge trefkans. Derhalve is het plangebied in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. In gebieden met deze dubbelbestemming die gelegen zijn buiten de bebouwde kom, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem over een oppervlakte van 100 m² meer tot een diepte van meer dan 0,3 meter wordt verstoord. Tevens valt een klein gedeelte van het plangebied in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Dit gebied is aangewezen als middelhoge verwachting. Hier zal archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden op percelen die buiten de bebouwde kom liggen wanneer de bodem over een oppervlakte van 1.000 m² meer tot een diepte van meer dan 0,4 meter wordt verstoord. Een zeer klein gebied aan de oostkant van het plangebied is bestemd als dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' waarbij archeologisch onderzoek plaats dient te vinden wanneer de bodem over een oppervlakte van 25.000 m² meer tot een diepte van meer dan 0,5 meter wordt verstoord.

Aangezien dit plan strekt tot het vastleggen van de huidige planologisch-juridische (bebouwde en onbebouwde) situatie is geen sprake van verstoring van de bodem. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de regeling van het plan.

5.8 Kabels en leidingen

Uit het vigerende bestemmingsplan volgt dat in het plangebied geen kabels en leidingen zijn gelegen die van een planologisch-juridische regeling dienen te worden voorzien.



6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor de huidige situatie van Rott 26 t/m 40. Middels het voorliggende bestemmingsplan worden de woonbestemmingen en de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden per kadastraal eigendom geregeld.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0981.PHBPBg2013Rott2640-CC01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en een GBKN-ondergrond, schaal 1:1000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (SVBP2012).

6.2.3 Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de planregels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 7)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke)



en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een bouwvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 8 t/m 14)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel (art.8): deze regel zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (art.9): deze regel bevat algemene bepalingen omtrent het ondergronds bouwen;
- algemene gebruiksregels (art.10): hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels (art.11): de gebiedsaanduidingen die opgenomen zijn in de aanduidingsregel, betreffen onder andere zoneringen die vanuit milieuwetgeving op kaart gezet moeten worden. Deze aanduidingen betreffen in de meeste gevallen een nadere regulering van de bouwregels.
- algemene afwijkingsregels (art.12): hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene procedureregels (art.13): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van nadere eisen;
- overige regels (art.14): hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke en gemeentelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 15 en 16)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de planregels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: Enkelbestemming Wonen

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Met deze regeling worden de bouwmogelijkheden per eigendomssituatie geregeld, waarbij één woning is toegestaan, met de daarbij behorende bouwwerken, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden is toegestaan in één hoofdgebouw met daarbij behorende bouwwerken. In deze planherziening zijn de bestemmingen 'Wonen' op basis van de feitelijke eigendomssituatie toegekend.

Tenslotte geldt dat, daar waar de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning' is opgenomen op de verbeelding, één recreatiewoning aanwezig mag zijn/mag worden gerealiseerd.

Artikel 4: Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

Met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' wordt het gemeentelijk archeologiebeleid in het bestemmingsplan geïmplementeerd. In het gemeente archeologiebeleid wordt deze dubbelbestemming onderverdeeld in de categorieën 1 t/m 7. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor beschermde archeologische monumenten. Bouwen dan wel aanleggen is in dergelijke gronden niet zonder meer mogelijk.



De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt voor zones met een zeer hoge. Hier geldt een ondergrens van 100 m² voor archeologisch onderzoek en een diepte van 0,50 meter binnen de bebouwde kom en 0,30 meter buiten de bebouwde kom.

Artikel 5: Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' geldt voor zones met een middelhoge trefkans. Hier geldt een ondergrens van 1.000 m² voor archeologisch onderzoek en een diepte van 0,50 meter binnen de bebouwde kom en 0,40 meter buiten de bebouwde kom.

Artikel 6: Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' geldt voor zones met een lage trefkans. Hier geldt een ondergrens van 25.000 m² voor archeologisch onderzoek en een diepte van 0,40 meter binnen de bebouwde kom en 0,50 meter buiten de bebouwde kom.

Artikel 7: Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende cultuurhistorische elementen zoals rijksmonumenten en beeldbepalende (karakteristieke) panden.



7 Handhaving en uitvoerbaarheid

7.1 Handhavingsbeleid

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het College van Burgemeester en Wethouders geen omgevingsvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Het voorliggende plan voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen of andere hoofdgebouwen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.



8 Procedure en overleg

8.1 Procedurestappen

Voorontwerp

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, mits noodzakelijk, in verband met het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd. Bij voorliggend plan zijn echter geen belangen van andere instanties betrokken, waardoor vooroverleg niet noodzakelijk is.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan wordt behandeld in de vergadering van het College van Burgemeester en Wethouders. Een ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Vaststelling

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.

Beroep

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Inspraak en overleg

Aangezien er bij dit plan geen belangen van provincie, andere gemeenten of instanties betrokken zijn is geen wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

8.3 Zienswijzen

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze periode kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het bestemmingsplan indienen.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 26 augustus 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Tijdens de raadsvergadering van 6 februari 2017 is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals.



Bijlage 1 Zienswijze 2011 bp Buitengebied



Bijlage 2 Raadsbesluit

