

Bestemmingsplan 'Tentstraat Vaals'

Definitief

Informatiepagina

Titel rapport: Toelichting
Bestemmingsplan 'Tentstraat Vaals'

Kenmerk: 2016.008

Datum: januari 2017

Auteur: mr. D.H.A.S. Gidding

Status: Definitief

Imro: NL.IMRO.0981.WPTentstraatong-ON01

Inhoudsopgave

pagina

<u>1.</u>	<u>Inleiding</u>	<u>5</u>
<u>2.</u>	<u>Project- en gebiedsomschrijving</u>	<u>7</u>
2.1	Beschrijving projectgebied en project	7
2.2	Wettelijk kader	9
2.3	Ruimtelijke effecten	9
<u>3.</u>	<u>Beleid</u>	<u>11</u>
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	
3.3	Gemeentelijk beleid	13
<u>4.</u>	<u>Integrale afweging</u>	<u>14</u>
4.1	Bodem- en grondwaterkwaliteit	14
4.2	Geluid (weg)verkeerslawaaï	14
4.3	Externe Veiligheid	14
4.4	Luchtkwaliteit	14
4.5	Milieuzonering	15
4.6	Water(huishouding)	15
4.7	Flora en fauna	16
4.8	Archeologie	18
4.9	Verkeerskundige aspecten	18
4.10	Leidingen en infrastructuur	18
4.11	Economische uitvoerbaarheid	19
<u>5.</u>	<u>Planopzet en juridische regeling</u>	<u>20</u>
5.1	Inleiding	20
5.2	Verbeelding	20
5.3	De Regels	21
5.4	De Bestemming	23

5.5	De aanduidingen	23
5.6	Algemene regels	23
5.7	Overgangs- en slotregels	24
<u>6.</u>	<u>Belangenafweging</u>	<u>25</u>
<u>7.</u>	<u>Handhaving en uitvoerbaarheid</u>	<u>25</u>
<u>8.</u>	<u>Procedure en overleg</u>	

BIJLAGEN

Bijlage 1.	Bodemonderzoek
Bijlage 2.	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3.	Watertoets

1. Inleiding

In deze toelichting wordt een verantwoording van de inpasbaarheid van het plan op de desbetreffende locatie gegeven.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een zogenaamd wijzigingsplan en ziet op de locatie plaatselijk bekend Tentstraat ongenummerd te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie E nummer 109. Ten behoeve van de realisering van een vrijstaande woning op het perceel plaatselijk bekend Tentstraat ongenummerd zal de aldaar geldende woonbestemming in die zin worden veranderd.

Het voorgaande vloeit voort uit het plan van de heer Bessems tot de verkoop van het perceel in kwestie. Ter maximalisering van de grondwaarde is het van belang dat op de locatie in kwestie woningbouw mogelijk is.

Bij e-mail van 19 maart 2016 (zaaknummer 3649) heeft de gemeente positief gereageerd op het voornemen om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken. In de genoemde e-mail is onder meer vermeld dat, gelet op de geldende woonverordening, het niet mogelijk is om middels de wijzigingsbevoegdheid twee woningbouwtitels tot stand te brengen. Het tot stand brengen van één woningbouwtitel valt niet onder de woonverordening, weshalve daartoe gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

De projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplan ‘Kern Vaals’ van de gemeente Vaals (vastgesteld op 13 april 2015) en kent de enkelbestemming ‘Wonen’ en de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie 5’. Ingevolge het geldende bestemmingsplan is geen woningbouwtitel aanwezig, wat inhoudt dat op de locatie geen woning kan worden gebouwd. Het bouwen van een woning kan wel met behulp van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 18.7.1 van de planregels van het geldende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn ingevolge het genoemde artikel 18.7.1 de navolgende voorwaarden verbonden:

- a. de nieuw te bouwen woningen uitsluitend grondgebonden woningen zijn;
- b. het aantal te bouwen woningen op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum aantal woningen' per locatie is aangegeven;
- c. het aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan ter plaatse op de verbeelding middels de aanduiding 'aantal bouwlagen' is aangegeven;
- d. het gebruik voor de woonfunctie aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goed woonmilieu, waarbij:
 - 1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder;
 - 2. uit een bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische bodem kwaliteit geschikt is voor de woonfunctie;
- e. als gevolg van de nieuwbouw geen overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvindt;
- f. als gevolg van de nieuwbouw de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed;
- g. als gevolg van de nieuwbouw geen archeologische waarden worden verstoord;
- h. het gebruik van de woning(en) de waarden van de bestemmingen en functies in de omgeving niet onevenredig aantast.

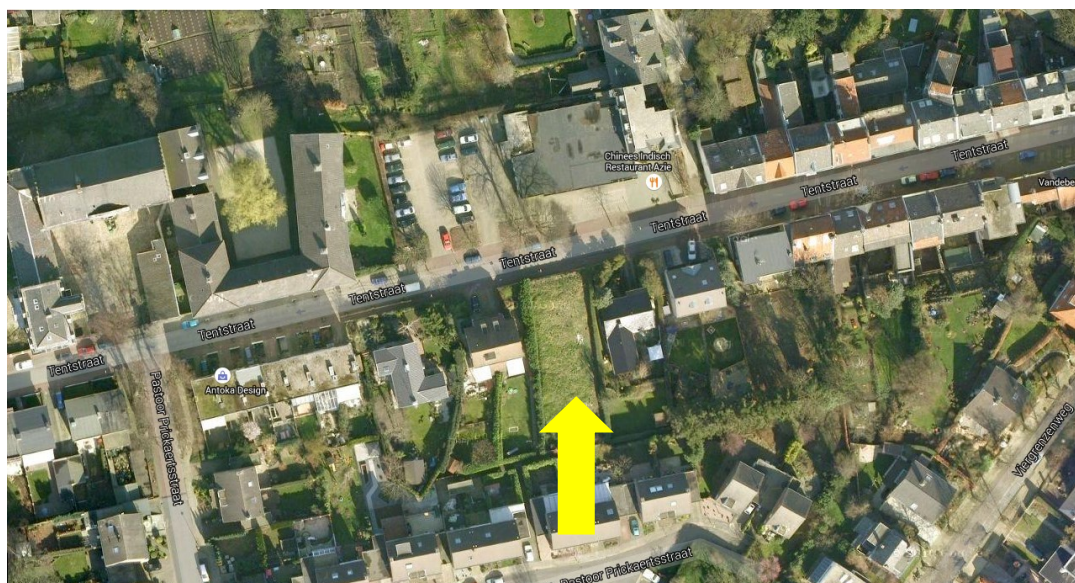
Voor de wijziging van de bestemming moet middels de toelichting worden aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2. Project- en gebiedsomschrijving

2.1 Beschrijving projectgebied en project

De projectlocatie ligt aan de Tentstraat in de kern van Vaals. Deze wordt voornamelijk gekenmerkt door woonbebouwing. Aan de overkant van de locatie is een Chinees restaurant gelegen.

Een en ander is goed waarneembaar op de luchtfoto, zoals hier onder is weergegeven. Op de plattegrond geeft de gele pijl de projectlocatie aan.



2.2 Wettelijk kader

Het bouwen van een woning is ingevolge het geldende bestemmingsplan niet direct mogelijk. Medewerking aan het plan, inhoudende de mogelijkheid tot het realiseren van een woning, is mogelijk via de wijziging van de bestemming ex artikel 18.7.1 van de planregels van het bestemmingsplan.

Procedure

Ingevolge artikel 3.9a Wro is op de voorbereiding van de wijziging van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Deze procedure houdt in het kort in:

- Bekendmaking ontwerpbesluit;
- Terinzagelegging ontwerpbesluit gedurende zes weken;
- Mogelijkheid tot indienen zienswijzen;
- Vaststelling van het wijzigingsplan door burgemeester en wethouders.

Ladder van duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten bepaalde plannen in het kader van een duurzame stedelijke ontwikkeling worden beoordeeld aan de hand van de zogenaamde ladder. Bedoeling van artikel 3.1.6, tweede lid Bro is dat op voorhand duidelijk moet zijn dat aan bepaalde ontwikkelingen ook behoefte bestaat. Uiteraard gaat het hierbij om ontwikkelingen van enige omvang, die een zekere invloed kunnen hebben. In jurisprudentie is uitgemaakt dat het planologisch mogelijk maken van één nieuwbouwwoning niet voorziet in een woningbouwlocatie, als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.¹ Gelet hierop voorziet het betrokken plandeel evenmin in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Het onderhavige wijzigingsplan hoeft aldus niet langs de zogenaamde ladder te worden gelegd.

¹ Zie o.a. Ab van 18 december 2013, zaaknummer 201302867/1/R4

2.3 Ruimtelijke effecten

Op een perceel met een woonbestemming zal de mogelijkheid tot het realiseren van een woning worden opgenomen.

Qua situering van de voorgevel van de nieuwe woning en bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij de bestaande, naburige woningen. Zulks houdt ook verband met de ligging van de gevellijn. Deze ligt op een afstand van circa 8 meter van de weg en de bebouwing dient achter de gevellijn te worden gesitueerd.

De bouwmassa zal voor het overige eveneens aansluiten bij die van de naburige woningen. Dit betekent dat de woning zal kunnen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap. Bijbehorende bouwwerken beslaan een oppervlakte van maximaal 75 m², voor zover niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd, en kennen 1 bouwlaag met een maximale goothoogte van 3,2 meter.

De ruimtelijke effecten, die van de nieuwe bouwmassa (woning en bijbehorende bouwwerken) uitgaan, zijn vergelijkbaar met die van de omliggende woningen. Gezien de ligging in de kern Vaals en in een woonbuurt, is een nieuwe woning passend.

Qua gebruik vindt geen verandering plaats. De locatie kent reeds een woonbestemming en deze verandert niet ten gevolge van de wijziging.

Concluderend kan met recht worden gesteld dat het realiseren van een woning in een woonbuurt past binnen een goede ruimtelijke ordening.

3. **Beleid**

3.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid wordt hier buiten beschouwing gelaten, omdat het plan van een te kleine schaal is om tegen het Rijksbeleid te kunnen afzetten. Het Rijksbeleid is in een wat gedetailleerder vorm terug te vinden in het beleid van de Provincie Limburg, dat in het navolgende aan de orde komt

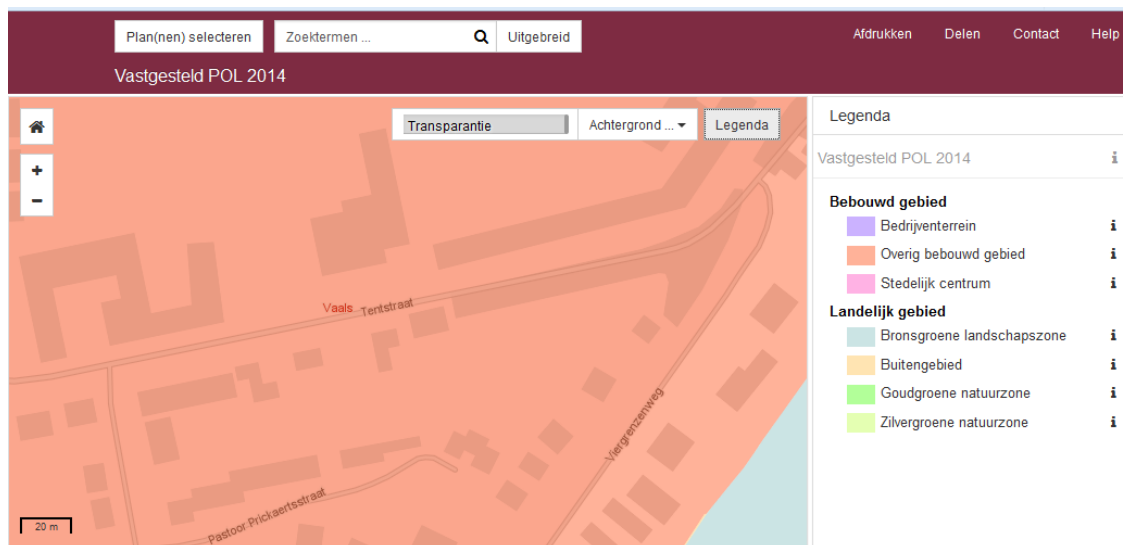
3.2 Provinciaal beleid

A. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vastgesteld. Dit POL2014 is in samenwerking met gemeenten en stakeholders opgesteld. POL2014 is een plan op hoofdlijnen. In samenhang met POL2014 zijn er programmatische beleidsdocumenten, een omgevingsverordening met bijbehorende beleidsregels, en inpassingsplannen.

Kaart 1 Zonering Limburg

Ingevolge ‘Kaart 1 Zonering Limburg’, behorende bij het POL, is de locatie in kwestie gelegen in het ‘overig bebouwd gebied’. Zie hiervoor ook de hier onder opgenomen uitsnede van de (digitale) POL-kaart.



In het POL is ten aanzien van het ‘Overig bebouwd gebied’ opgenomen dat het gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen betreft, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten liggen op:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.

Onderhavig plan betreft slechts de mogelijkheid tot het realiseren van 1 woning. Deze toevoeging zal van generlei invloed zijn op de provinciale woningmarkt. Gezien de ligging aan de Tentstraat is de bereikbaarheid goed. Verder is de kwaliteit van de leefomgeving goed, aangezien de locatie is gelegen in een bestaande, rustige woonbuurt.

Gezien de kleinschaligheid van het plan en gezien de accenten, die ingevolge het POL van toepassing zijn, is geen sprake van enige strijdigheid met het POL.

B. Vastgestelde Omgevingsverordening Limburg 2014

Blijkens kaart 2 ‘duurzame verstedelijking en wonen’, behorende bij de Vastgestelde Omgevingsverordening Limburg 2014 (verder: Omgevingsverordening), ligt de locatie binnen het ‘Bebouwd gebied’ en binnen ‘Wonen Zuid-Limburg’. Binnen deze gebieden zijn de desbetreffende regels opgenomen in ‘2.2 Duurzame verstedelijking’ en in ‘2.4 Wonen Zuid-Limburg’.

Ten aanzien van de regels inzake ‘2.2 Duurzame verstedelijking’ wordt verwezen naar hetgeen hiervoor onder 2.2 bij de ladder van duurzame verstedelijking is vermeld. Gezien het feit dat het toevoegen van 1 woning niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt, zijn de regels van ‘2.2 Duurzame verstedelijking’ hier niet aan de orde.

Met betrekking tot de regels inzake 2.4 Wonen Zuid-Limburg is in artikel 2.4.2, eerste lid bepaald dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad.

Het bestemmingsplan Kern Vaals staat toe dat via de wijzigingsbevoegdheid meerdere woningen kunnen worden gerealiseerd. Ter voldoening aan de eis dat geen nieuwe woningen (meervoud en daarmee minimaal 2) worden toegevoegd aan de bestaande planvoorraad zal middels de wijziging slechts één woningbouwtitel mogelijk worden gemaakt. Zulks is ook expliciet opgenomen in de op 9 december 2014 door Gedeputeerde Staten van Limburg vastgestelde gewijzigde beleidsregel ‘Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg’. In onderdeel D van deze beleidsregel staat dat de Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing is, indien het plan de toevoeging van maximaal één woning mogelijk maakt.

3.3 Regionaal beleid

Op onderhavig plan is vanwege het volkshuisvestelijke aspect de ‘Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020’ (verder: Regionale woonvisie) van toepassing.

In de Regionale woonvisie (vastgesteld door de raad van Vaals op 29 oktober 2012) is voor de regio de visie neergelegd op het gebied van volkshuisvesting voor de periode 2010 – 2020.

In 4.3 van de Regionale woonvisie is het strategische uitgangspunt opgenomen:

“Nieuwbouw is gericht op het voorzien in woningtypen die niet kunnen worden gerealiseerd door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Onevenwichtigheden op zowel regionale als lokale schaal, bij voorbeeld in de huur-koopverhouding en de verdeling naar prijssklassen, kunnen op die manier worden beïnvloed.”

In 4.2 van de Regionale woonvisie staat het kwalitatieve programma. De gewenste kwalitatieve nieuwbouw voor Vaals voor de periode 2015 – 2020 is in tabel 4 opgenomen. Hierin staat dat het aandeel grondgebonden 50% bedraagt en het aandeel koop 39%. Onderhavig plan voorziet in de realisering van een grondgebonden koopwoning en sluit aldus bij het kwalitatieve wensplaatje aan.

Het kwantitatieve programma staat in 4.3 van de Regionale woonvisie. In tabel 5 is voor de periode 2015 – 2020 opgenomen dat de gewenste nieuwbouw voor Vaals neerkomt op 5 koopwoningen in de middeldure sector. Gezien de oppervlakte van het perceel en de ligging zal de te realiseren woning als middelduur zijn aan te merken. Aldus komt het plan ook tegemoet aan de kwalitatieve wens.

In de samenvatting is opgenomen dat de belangrijkste afspraak met het oog op de geschetste ontwikkelingen is dat de gemeenten ervoor gaan zorgen dat hun bouwprogramma (harde en zachte plannen) wordt teruggebracht en dat toekomstige plannen worden getoetst. Zoals eerder al is vermeld, wordt de planologische mogelijkheid van het bestemmingsplan ‘Kern Vaals’ om voor de locatie in kwestie meerdere woningbouwtitels op te nemen beperkt tot één. Hiermee wordt aan de regionale afspraak tegemoet gekomen.

Op 17 oktober 2016 heeft de raad van de gemeente Vaals de ‘Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’ vastgesteld.

In de Structuurvisie is onder meer vermeld dat naast de leegstand en het overschot aan woningen Zuid-Limburg met het probleem kampt dat de plancapaciteit in Zuid-Limburg vele malen groter is dan de kwantitatieve behoefte aan woningen. Er is planologisch veel te veel ruimte voor nieuwbouw van woningen. Dit concurreert met de bestaande woningvoorraad en de eigenaren van bestaande woningen. Het is op dit moment lastig om op een verantwoorde manier nieuwe, goede initiatieven te kunnen faciliteren.

In paragraaf 4.2.2 van de Structuurvisie zijn drie stappen opgenomen, die tot een goede woningmarktprogrammering moeten leiden. Deze stappen zijn:

Stap 1: Vanuit de kwaliteiten van de bestaande woningvoorraad kijken naar bouwplannen;

Stap 2: Ruimtelijke focus op het versterken van centra;

Stap 3: Verantwoord afbouwen van bestaande woningbouwprojecten.

Deze Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg kent aan elke gemeente een driedelige opgave:

1. het verdunnen van de bestaande woningvoorraad, waar sprake is van een overschot;
2. het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en
3. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is en die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

De instrumenten om te komen tot de opgaven van de Structuurvisie bestaan onder meer uit het terugbrengen van de capaciteit van bestemmingsplannen en het intrekken van niet benutte bouwvergunningen.

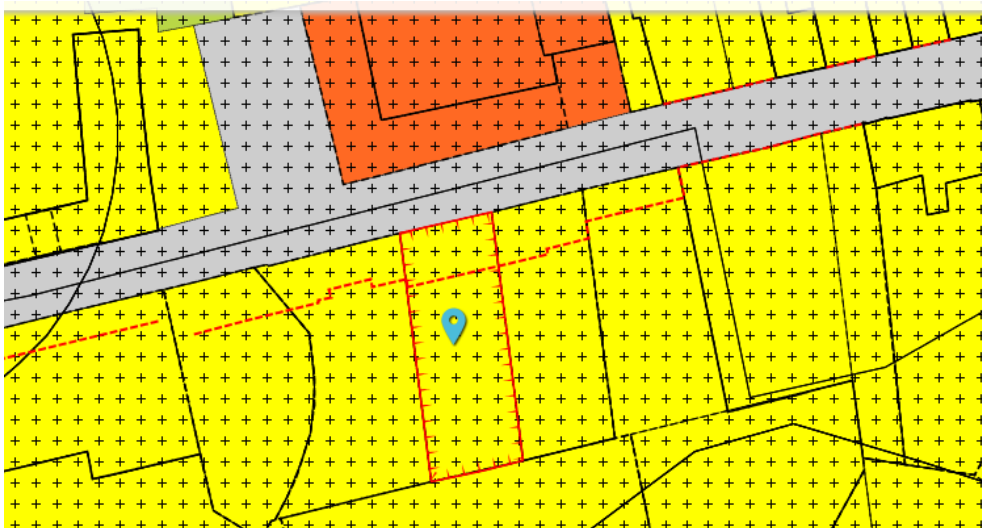
In het onderhavige geval is de plancapaciteit van de wijzigingsbevoegdheid van 2 woningen/eenheden teruggebracht tot het toevoegen van één woning. Deze bevindt zich voorts niet in het buitengebied of aan de rand van de kern Vaals, maar ligt centraal in de kern Vaals. Dit is wel een suburbaan gebied, waar verdund moet worden in de woningvoorraad, maar de mogelijkheid tot wijzigen is al sinds 2004 in het bestemmingsplan aanwezig. Gelet op het bovenstaande is het plan in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie.

In het geval geen gebruik wordt gemaakt van de wijziging, inhoudende de realisering van één woning, bestaat nog altijd de mogelijkheid om deze alsdan onbenutte bouwtitel bij een herziening van het bestemmingsplan weg te bestemmen. Dit geldt eveneens m.m. voor een onbenutte bouwvergunning.

3.3 Gemeentelijk beleid

A. Ruimtelijk ordeningsbeleid

Het ruimtelijk ordeningsbeleid heeft de gemeente Vaals voor het onderhavige gebied neergelegd in het bestemmingsplan 'Kern Vaals', vastgesteld op 13 april 2015. Ingevolge dit plan rusten op de locatie de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 5'. Verder zijn de aanduidingen 'vrijwaringszone POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' en 'milieuzone bodembeschermingsgebied' van toepassing. Onderstaand is een uitsnede van de desbetreffende verbeelding opgenomen. Het perceel in kwestie is middels de blauwe ballon aangeduid.



Op basis van het bestemmingsplan 'Kern Vaals' rust op de locatie de aanduiding 'wetgevingzone wijzigingsgebied 2'. Ingevolge artikel 18.7.1 van de planregels is het mogelijk om voor dit gebied de bestemming in die zin te wijzigen, dat het realiseren van een of meer woningen mogelijk wordt.

Afweging beleidskader

Het realiseren van een woning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet direct mogelijk.

B. Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Op grond van de beleidskaart, behorende bij deze structuurvisie, ligt de locatie binnen de kernen contour. Het beleid voor dit gebied is opgenomen in 3.4.1. Hierin is onder meer opgenomen dat de kernen (waartoe ook de kern Vaals behoort) onder meer wonen als hoofdfunctie kennen en dat ontwikkelingen op dat gebied binnen de kern moeten plaats hebben.

Ten aanzien van wonen is in 3.4.5 specifiek vermeld dat voor de toekomst wordt gestreefd naar de totstandkoming van een woningvoorraad in de kernen van de 3 gemeenten, die aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige bevolking en die door het nemen van een aantal maatregelen ook in staat is toekomstige demografische ontwikkelingen op te vangen. Voor de woningmarktregio Maastricht en Mergelland en de daarbinnen gelegen landelijke gemeenten Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul, betekent dit het transformeren van een deel van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste omvang, samenstelling en kwaliteit. In ieder geval zal voor de regio gelden wat in de provinciale woonvisie is opgenomen (zie paragraaf 2.2. beleid): de nieuwbouw van één woning betekent, dat elders binnen de gemeente ook één woning gesloopt moet worden.

De weinige nieuwbouw die nog wordt gerealiseerd, dient gericht te zijn op voldoende diversiteit in het woningaanbod, aansluiting bij de doelgroepen en op doorstroming binnen de woningvoorraad. Dat betekent dat deze vooral bedoeld is voor de vergrijzende bevolking.

Zoals eerder is vermeld, zal aan de hand van het wijzigingsplan de planologische mogelijkheid worden gecreëerd om 1 woning in de kern Vaals te realiseren. Enerzijds wordt hiermee de planologische mogelijkheid om meerdere woningbouwtitels te realiseren (zoals in het bestemmingsplan 'Kern Vaals' is opgenomen) beperkt en anderzijds zal het toevoegen van 1 woning aan de woningvoorraad geen frustrering daarvan met zich brengen.

4. Integrale afweging

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan stedenbouwkundige, milieukundige, ecologische, waterkundige, archeologische en de economische uitvoerbaarheid.

4.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Ten behoeve van het bepalen van de milieuhygiënische toestand van de bodem is door Aelmans Eco B.V. een verkennend onderzoek (rapportnummer E168037.001/FPA) verricht (**BIJLAGE 1**). Het onderzoek is door de gemeente Vaals geverifieerd en hieruit is naar voren gekomen dat:

- geen sprake is van een geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming;
- geen asbestverdacht materiaal is waargenomen. Hierbij wordt opgemerkt dat de maaiveldinspectie, gelet op de aanwezige begroeiing, niet conform is uitgevoerd. Mogelijk worden na snoeiwerkzaamheden asbestverdachte materialen waargenomen.
- het onderzoek is uitgevoerd conform NEN5740 waarbij de hypothese onverdacht niet wordt bevestigd. Gelet op de resultaten kan deze afwijking worden geaccepteerd
- de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd (>achtergrondwaarde) met cadmium, lood, zink en/of PAK
- de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is licht verontreinigd (>achtergrondwaarde) met cadmium
- indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit is sprake van klasse industrie of AW2000 (resp. boven/ondergrond)

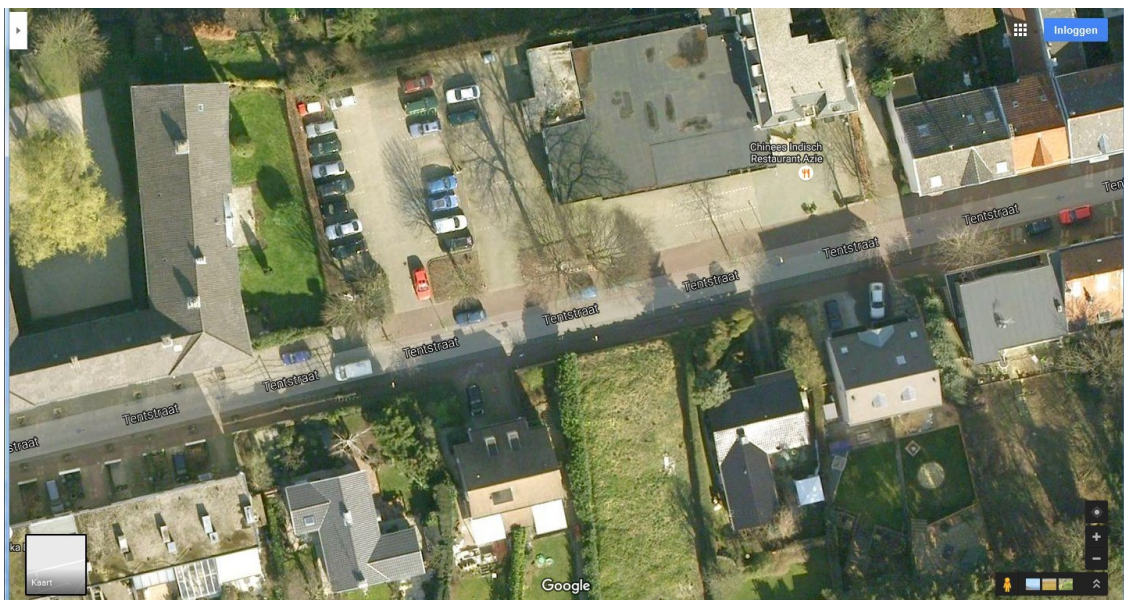
De conclusie van de verificatie van het bodemonderzoek is dat het aspect bodem voorsnog geen belemmering vormt voor de ruimtelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling en/of verlenen van de omgevingsvergunning.

4.2 Geluid

De regelgeving ten aanzien van geluid is in de Wet geluidhinder (Wgh) neergelegd. De Wgh is van toepassing op diverse gezoneerde gebieden, zoals wegen en spoorwegen. De locatie ligt aan een weg, waar de maximum snelheid 30 km/uur bedraagt. Ingevolge artikel 74, tweede lid Wgh zijn de normen van de Wgh niet van toepassing op wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Los van de Wgh is het van belang dat ook voor de nieuw te realiseren woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. In dit kader is van belang te melden dat de nieuw te realiseren woning op een afstand van circa 8 meter van de weg dient te worden opgericht, waarbij motorvoertuigen slechts met een geringe snelheid van de weg gebruik maken. Gezien deze afstand en de lage geluidbelasting ten gevolge van het gemotoriseerd verkeer zal de geluidbelasting laag zijn.

Tegenover de locatie ligt een Chinees restaurant. Naast het restaurant ligt de parkeerplaats voor het restaurant. Op onderstaande luchtfoto is een en ander goed waar te nemen.



Het geluid van de verkeersbewegingen van en naar het restaurant is als indirecte hinder aan te merken. Ter beoordeling hiervan dient de circulaire ‘Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening Wet milieubeheer’.

Om de geluidssituatie goed te kunnen beoordelen is door Aelmans een akoestisch onderzoek (documentnummer: M 168500.001/JGO) verricht (**BIJLAGE 2.**). Hieruit komt naar voren dat, rekening houdend met de geluidproductie van de verkeersbewegingen en het open- en dichtslaan van autoportieren, een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te realiseren woning niet wordt aangetast.

Verder zijn in de directe omgeving geen geluidbronnen aanwezig, die een goed woon- en leefklimaat zouden (kunnen) frustreren.

Ook zal de woning zelf (en het gebruik daarvan) geen dermate geluidproductie meebrengen, dat sprake zou kunnen zijn van een aantasting van het goed woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.

4.3 Externe veiligheid

De nieuwe woonbestemming vormt geen risicobron qua externe veiligheid voor de omgeving. Verder zijn in het geldende bestemmingsplan de gebieden aangeduid, waar het aspect ‘externe veiligheid’ aan de orde is. De onderhavige locatie ligt niet binnen een dergelijk gebied.

Over de Maastrichterlaan vindt transport plaats van vloeistof verdicht brandbaar gas. Hierop is het scenario van de Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion (BLEVE) van toepassing, waarbij het effectgebied 350 meter bedraagt. De locatie bevindt zich op een afstand van ruim 400 meter van de Maastrichterlaan en daarmee niet binnen genoemd effectgebied.

Ook ligt de locatie niet binnen andere invloedsgebieden van transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Het aspect ‘externe veiligheid’ vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Daarmee is het voorheen geldende Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. De Wet luchtkwaliteit is geen aparte wet, maar is opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het niveau van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De milieukwaliteitseisen voor luchtkwaliteit hebben tot doel het beschermen van de mens en het milieu tegen de schadelijke effecten van vervuilende stoffen in de buitenlucht. Voor diverse stoffen zijn grenswaarden opgenomen. Voor de Nederlandse situatie zijn op dit moment fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) de meest kritische vervuilingen.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Doordat in grote gebieden van ons land niet aan de normstelling kan worden voldaan, is het zaak om grootschalige verbeteringen door te voeren die een significant effect hebben op de landelijke luchtkwaliteit.

Deze grootschalige maatregelen zijn samengebracht in het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). In dit NSL zijn alle ‘grote’ projecten ondergebracht die een duidelijke invloed op de luchtkwaliteit hebben. Daarnaast zijn hierin ook de gezamenlijk te nemen maatregelen opgenomen. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Met de komst van het NSL komt ook een einde aan het individueel toetsen van elk nieuw plan aan de normen voor luchtkwaliteit. Dit op basis van de ervaring waaruit blijkt dat kleine plannen geen of een verwaarloosbare invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit.

Op basis van artikel 5.16, vierde lid van de Wet milieubeheer is het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen’ van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen, waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM10 en NO2 als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Voor woningen en kantoren geldt dat zij onder de 3%-norm blijven, indien via één ontsluitingsweg niet meer dan 1500 nieuwe woningen, dan wel maximaal 100.000 m2 BVO aan kantoor worden ontsloten of via twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling maximaal 3000 nieuwe woningen, dan wel 200.000 m2 BVO aan kantoor.

Het onderhavige plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 1 woning. Aldus is het plan als ‘niet significant’ aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

4.5 Milieu(zonering)

De woonfunctie conflicteert niet met enige milieuzonering, omdat het projectgebied en de directe omgeving daarvan geen milieuzonering kennen.

4.6 Water(huishouding)

Oppervlaktewater

In de nabijheid van het projectgebied is geen beschermingszone primaire watergang gelegen, waarmee in het kader van onderhavig voornemen rekening dient te worden gehouden. Ook zijn geen beken of andere watergangen in of in de nabijheid van het projectgebied gelegen, die een aparte regeling behoeven.

Grondwaterbeschermingsgebied en bodembeschermingsgebied

Ingevolge het geldende bestemmingsplan is de aanduiding ‘milieuzone – bodembeschermingsgebied’ van toepassing. Op basis van artikel 34.2.2 van de planregels mag geen bebouwing plaatsvinden, waarmee de kwaliteit van de bodem en de waarden daarvan onevenredig wordt verminderd. Het wijzigingsplan maakt het mogelijk dat een woning en bijbehorende bouwwerken worden opgericht. De aard en omvang (diepte beneden maaiveld) van deze bebouwing zal geen aantasting van de kwaliteit van het grondwater tot gevolg hebben.

Hemelwater

Blijkens de watertoets van 24 augustus 2016 (dossiercode 20160824-58-13570) is het plan dermate gering van omvang dat dit geen of weinig negatieve gevolgen voor het waterbeheer heeft.

In het projectgebied dient ingevolge het provinciale beleid beperking van de infiltratiecapaciteit te worden voorkomen en wordt gestreefd naar het optimaal benutten van de infiltratiecapaciteit. Als uitgangspunt daarbij geldt dat het hemelwater maximaal van het vuilwaterriool wordt afgekoppeld en dat ter plekke moet worden geïnfiltreerd. Bij nieuwe initiatieven kan in de meeste gevallen met de milieuhygiënisch meest verantwoorde methode maximaal worden geïnfiltreerd. Als infiltratie niet mogelijk is, dient het gebiedseigen water zo veel als mogelijk te worden hergebruikt, dan wel te worden vastgehouden.

De afwatering van het hemelwater zal niet op het riool worden aangesloten, maar heeft plaats op het perceel zelf. Dit bestaat grotendeels uit gras, wat die infiltratie op het perceel mogelijk maakt.

4.7 Flora en fauna

De bescherming van natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het Rijk heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die het Rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen, die in deze gebieden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden plaatsvinden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Het projectgebied is niet gelegen in, maar wel in de nabijheid (dichter dan 3.000 meter) van het Habitatrichtlijngebied Geuldal. Dit natuurgebied ligt op circa 500 meter ten zuiden van de projectlocatie. Zie onderstaande kaartje, waarop het Habitatrichtlijngebied Geuldal in geel is aangegeven. De locatie is middels een rode pijl aangeduid. De beoogde ontwikkeling is echter dermate gering, dat geen effecten zullen optreden op dit natuurgebied. Het gaat immers om de mogelijkheid tot het realiseren van een woning met bijbehorende bouwwerken. Vanuit de projectlocatie zal geen negatieve invloed (kunnen) uitgaan naar dit natuurgebied. Daar komt nog bij dat de tussen de projectlocatie en de natuurgebieden reeds een groot aantal woningen is gesitueerd.

Voorts is het projectgebied niet in of in de nabijheid gelegen van een beschermd natuurmonument dan wel staatsnatuurmonument. Dit geldt ook voor de wetlands, nationale landschappen en nationale parken. Het projectgebied is niet in of in de nabijheid van deze gebieden gelegen.



De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen libellen en vlinders, op enkele bijzondere min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Bij de planontwikkeling is de Flora- en faunawet alleen van toepassing als in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Het perceel met de woonbestemming is feitelijk als grasveld ingedeeld en wordt ook regelmatig gemaaid. Gelet hierop kan ervan worden uitgegaan dat zich op de locatie geen beschermde dier- en plantensoorten bevinden. Er bestaat dan ook geen belemmering voor het uitvoeren van de beoogde ontwikkeling binnen het projectgebied in het kader van de Flora- en faunawet.

4.8 Archeologie

Het archeologiebeleid is in het bestemmingsplan ‘Kern Vaals’ middels een daartoe strekkende dubbelbestemming verankerd. Deze dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie 5’ wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen en daarmee verandert deze niet.

4.9 Verkeerskundige aspecten

In het kader van de verkeerskundige aspecten is gekeken naar de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling. Het plan omvat de mogelijkheid om 1 vrijstaande woning te realiseren. De nieuwe woning zal voor een auto bereikbaar moeten zijn. Daartoe zal het perceel middels een uitweg op de Tentstraat worden ontsloten. Verder zal parkeergelegenheid op eigen terrein moeten worden geboden. Hiertoe zullen op eigen terrein twee parkeerplekken moeten worden gerealiseerd. In de te verlenen omgevingsvergunning zal zulks nader moeten worden uitgewerkt.

Gezien het feit dat het wijzigingsplan enkel de realisering van 1 woning c.a. mogelijk maakt, zullen ook de verkeersbewegingen van en naar de locatie eveneens beperkt zijn. De verkeersafwikkeling via de Tentstraat zal dan ook niet tot problemen leiden.

4.10 Leidingen en infrastructuur

Op het projectgebied zijn geen kabels of leidingen gelegen, die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien zijn van een beschermingszone. In de nabijheid van het projectgebied zijn eveneens geen buisleidingen gelegen, die voorzien zijn van een beschermingszone, waarbij in het kader van dit project rekening mee dient te worden gehouden.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

Het planologisch mogelijk maken tot het realiseren van een woning is ingevolge artikel 6.2.1, aanhef en onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan te merken als een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro.

In afwijking van de plicht tot het opstellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid Wro zal tussen initiatiefnemer en de gemeente Vaals een daartoe strekkende exploitatieovereenkomst worden gesloten. De wettelijke basis daartoe is in het tweede lid van artikel 6.12 Wro opgenomen. Op deze manier wordt geborgd dat de kosten van het project geheel voor rekening van initiatiefnemer zullen zijn. In deze zogenaamde anterieure overeenkomst wordt tevens neergelegd dat initiatiefnemer de financiële risico's met betrekking tot een mogelijke planschade zal dragen.

5 Planopzet en juridische regeling

5.1 Inleiding

Het wijzigingsplan ‘Tentstraat Vaals’ bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De structuur van het plan is zodanig, dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.2 De verbeelding

In de verbeelding van het plan zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- gevellijn;
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen;

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan en hebben allemaal een bestemming waaraan een artikel in de regels is gekoppeld.

De voorgevelrooilijn geeft de begrenzing van de bebouwing weer. De bebouwing dient namelijk in deze voorgevelrooilijn te worden gerealiseerd en mag (in beginsel) niet worden overschreden.

De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3 De regels

5.3.1 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

5.3.2 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het wijzigingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in de SVBP2012 en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de ‘wijze van meten’ uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

5.3.3 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de gebruiksregels

Door met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van gebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel bij omgevingsvergunning afgeweken kan worden ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijking geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

5.4 De Bestemming

‘Wonen’

Voor de woonbestemming is zo veel als mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan ‘Kern Vaals’. Ten behoeve van het woonperceel is een gevellijn opgenomen, waarachter de hoofd- en bijgebouwen moeten worden opgericht. Er mag slechts 1 vrijstaande woning met maximaal 2 bouwlagen worden opgericht. Deze regels inzake de maximaal mogelijke bouwmassa dienen ervoor te zorgen dat de nieuwe woning vanuit stedenbouwkundig perspectief past binnen het straatbeeld.

Naast de woonfunctie is ondergeschikt ook het gebruik voor aan huis gebonden beroep toegestaan.

‘Waarde – archeologie 5’

De desbetreffende bepalingen inzake de dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie 5’ worden rechtstreeks overgenomen van het bestemmingsplan ‘Kern Vaals’.

5.5 De aanduidingen

In het plan wordt met diverse aanduidingen gewerkt. Zo wordt de specifieke gebruiksfunctie ten behoeve van de beperkte bedrijfsfunctie nader aangeduid.

5.6 Algemene regels

Algemene gebruiksregels

Voor het plangebied geldt een aantal algemene gebruiksregels, conform het Bro. In de gebruiksregels worden onder meer een sexshop, prostitutie straatprostitutie en een coffeeshop uitgesloten.

Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige regels

Onder de overige regels is bepaald dat indien in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen het de regelingen betreft, zoals die gelden op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

5.7 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

6. Belangenafweging

Zoals al eerder is vermeld, behelst het plan de mogelijkheid tot het bouwen van 1 woning met bijbehorende bouwwerken. Qua bouwmassa wordt aangesloten bij die van de naburige woningen. Gezien de in acht te nemen afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen zullen de belangen van derden, gelegen in privacy, niet onevenredig worden aangetast. Het realiseren van een woning in een woonbuurt is bovendien vanuit ruimtelijke ordening passend en leidt aldus niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Mitsdien levert de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan geen onevenredige aantasting op van de belangen van de omliggende woningen c.q. belanghebbenden.

7. Handhaving en uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan is qua juridisch werkende bepalingen zodanig geredigeerd dat deze ook handhaafbaar zijn.

8. Procedure en overleg

Het ontwerp van het wijzigingsplan is conform het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op 3 november 2016 bekend gemaakt en heeft vanaf 4 november 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid om ten aanzien van het ontwerp zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

BIJLAGE 1. BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2. GELUIDONDERZOEK

BIJLAGE 3. WATERTOETS