

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging en begrenzing gebied van wijziging	3
1.3 Vigerende juridische regeling	4
1.4 Wijzigingsplannen en de nieuwe Wro	5
1.5 Leeswijzer	5
1.5 Documenten bij dit wijzigingsplan	6
2 Gebieds- en planbeschrijving	7
2.1 Gebiedsbeschrijving	7
2.2 Bouwplan.....	10
3 Toetsing aan de wijzigingsregels	13
3.1 Volkshuisvesting	13
3.2 Geluid	14
3.3 Bodem	14
3.4 Flora en fauna	15
3.5 Waterhuishouding	17
3.6 Archeologie	18
4 Planopzet	19
4.1 Algemeen	19
5.2 Juridische regeling	19
5 Uitvoerbaarheid	21
5.1 Economische uitvoerbaarheid	21
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	21

Separate bijlage:

- Aelmans Eco BV, "Aanvullend bodemonderzoek Viergrenzenweg ong. te Vaals", rapportnummer 10/01410/V/E/GH, d.d. 19 maart 2010

1 Inleiding

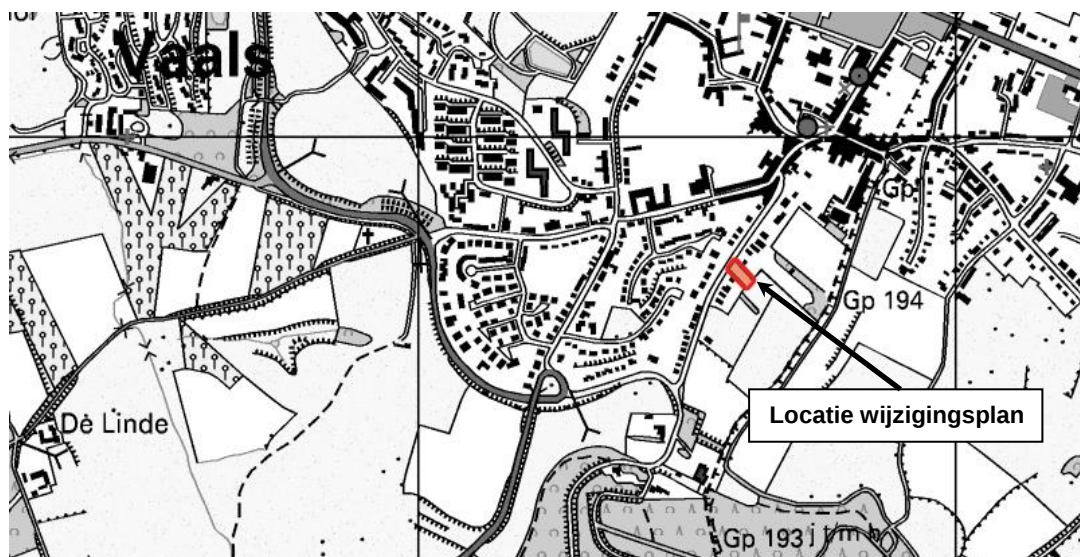
1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie E, nummer 299, lokaal bekend als Viergrenzenweg ong. (gelegen tussen de woningen met huisnummers 20 en 22), heeft het plan opgevat op dit perceel een woning te bouwen.

In het bestemmingsplan “Kern Vaals” is in artikel 4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van één woning op dit perceel. Er dient derhalve een wijzigingsplan te worden opgesteld om de woning te kunnen realiseren, waarbij dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de hierbij gegeven randvoorwaarden. Voor een beschrijving van deze randvoorwaarden wordt verwezen naar paragraaf 1.3; voor de toetsing aan deze voorwaarden wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting.

1.2 Ligging en begrenzing gebied van wijziging

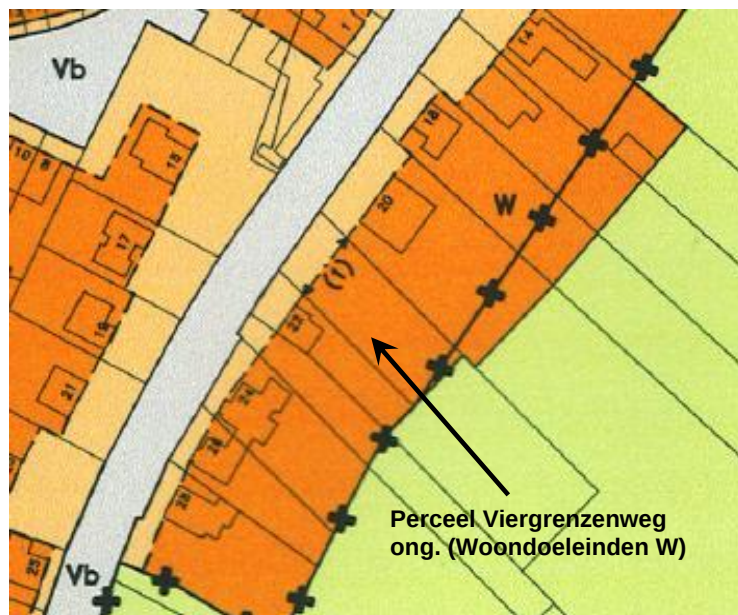
Op het onderstaande topografische kaartje is de locatie van het perceel weergegeven waarvoor het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld:



Het perceel Viergrenzenweg is gelegen aan de oostelijke rand van de gemeente Vaals, nabij de landsgrens met Duitsland. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door het perceel behorende bij de vrijstaande woning Viergrenzenweg 20, aan de oostzijde door het agrarisch gebied dat doorloopt tot aan de landsgrens, aan de zuidzijde door het perceel behorende bij de vrijstaande woning Viergrenzenweg 22 en aan de westzijde door de Viergrenzenweg. Het gedeelte van het perceel dat de woonbestemming heeft, heeft een oppervlakte van 685 m². Het overige gedeelte van het perceel heeft geen betrekking op het voorliggende wijzigingsplan.

1.3 Vigerende juridische regeling

De gronden van het onderhavige plangebied zijn planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan "Kern Vaals" (vastgesteld door de raad van Vaals d.d. 11.10.2004 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 10.06.2005). In dit plan is het onderhavige perceel bestemd tot 'Woondoeleinden W', maar er is voor dit perceel geen rechtstreekse bouwtitel opgenomen. Op de onderstaande uitsnede van de plankaart is het perceel aangegeven:



Bij het perceel is de aanduiding (1) opgenomen. Deze aanduiding heeft betrekking op de in artikel 4 van dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van één woning op dit perceel. De randvoorwaarden die aan het benutten van de wijzigingsbevoegdheid zijn verbonden zijn:

- het gebruik ten behoeve van woondoeleinden dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn, hetgeen onder andere wil zeggen dat:
 - o uit een akoestisch onderzoek (indien noodzakelijk) blijkt dat de belasting aan de gevel niet meer dan 50 dB(A) bedraagt → inmiddels is de Wet geluidhinder gewijzigd en geldt een waarde van 48 dB als voorkeursgrenswaarde;
 - o uit een bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is;
 - o aangetoond wordt dat door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de flora en fauna, de waterhuishouding en het bodemarchief ter plaatse niet onevenredig worden verstoord.
- de woning dient te passen binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan;
- de procedure in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht dient te worden gevolgd.

De toetsing aan deze randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Het verloop van de procedure is beschreven in hoofdstuk 4.

1.4 Wijzigingsplannen en de nieuwe Wro

Het vigerende bestemmingsplan “Kern Vaals” (het ‘moederplan’) is (gedeeltelijk) goedgekeurd in 2005. Door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 en het van kracht worden van de verplichting tot het opstellen van digitale plannen per 1 januari 2010 kan de oude methode van opstellen van wijzigingsplannen met een inwerkingtredingsdatum van vóór de wetswijziging niet meer worden toegepast. Een en ander is ingegeven door de bepaling omtrent het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 9.1.5 van de Invoeringswet Wro, waarin is gesteld dat voor wijzigings- en uitwerkingsplannen het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro van toepassing blijft indien het ontwerp daarvan binnen één jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro ter inzage is gelegd. Aangezien het ontwerp van het voorliggende wijzigingsplan ruim buiten deze overgangstermijn ter inzage zal worden gelegd, geldt het nieuwe recht. Dat betekent concreet dat het wijzigingsplan digitaal dient te worden opgesteld conform de landelijke “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008” (SVBP2008) en hieraan gekoppelde IMRO2008-codering.

In casu houdt dit in dat de bepalingen uit het ‘moederplan’ Kern Vaals zodanig dienen te worden opgenomen in de planregels dat deze daarmee voldoen aan deze standaard. Een voorbeeld van een wijziging ten opzichte van het moederplan is de benaming van de bestemming “Woondoeleinden W”, die in de nieuwe standaard de benaming “Wonen” krijgt. Het voorliggende wijzigingsplan is conform de nieuwe standaard opgesteld.

Opbouw wijzigingsplan

Het wijzigingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0981.WPVaaViergr20A-va01);
- planregels; deze regels zijn in de SVBP 2008 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding is, met bijbehorende verklaringen, de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemming en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2008 en is getekend op schaal 1:1000.

De planregels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting, waarin een toetsing is opgenomen aan de in het moederplan aangegeven randvoorwaarden. Deze toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In de voorliggende toelichting wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 een gebieds- en planbeschrijving gegeven van het wijzigingsgebied. In hoofdstuk 3 vindt de toetsing plaats aan de randvoorwaarden uit het moederplan. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische regeling, die nu conform SVBP2008 is opgesteld. Tenslotte is in

hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid (economisch en maatschappelijk) van het plan aangegeven.

1.5 Documenten bij dit wijzigingsplan

Bij dit bestemmingsplan behoren naast de verbeelding met IDN-nummer NL.IMRO.0981.WPVaaViergr20A-va01, tevens de bijbehorende regels en deze toelichting. Daarnaast maken een verkennend bodemonderzoek en een actualisering daarvan deel uit van dit wijzigingsplan. Deze onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd en worden in de toelichting besproken.

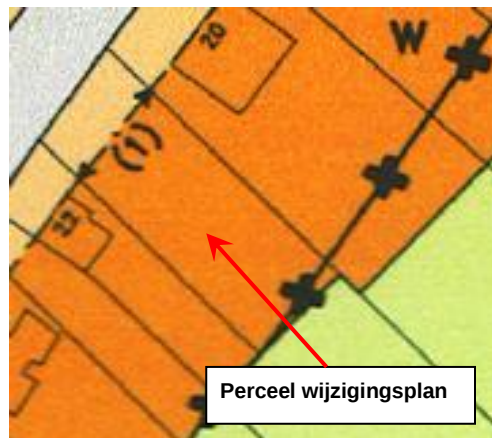
2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het perceel waar de beoogde woning op wordt gerealiseerd is gelegen aan de Viergrenzenweg in een woongebied. De Viergrenzenweg vormt een van noordoost naar zuidwest georiënteerd bebouwingslint met overwegend vrijstaande woningen. Het perceel is op onderstaande luchtfoto in de rode cirkel weergegeven (bron: Google Earth):



De Viergrenzenweg biedt, door de aanwezigheid van overwegend vrijstaande woningen, goede doorzichten op het achterliggende agrarisch gebied in oostelijke richting (richting Duitsland). In het bebouwingslint van de Viergrenzenweg is op enkele plaatsen sprake van een open plek, waar fysiek voldoende ruimte aanwezig is voor inpassing van een nieuwe woning. Het voorliggende perceel is echter het enige perceel waar door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bouw van één woning mogelijk kan worden gemaakt. Een en ander is ingegeven door het verloop van de bebouwingscontour van de Kern Vaals. Op basis van de POL-aanvulling Contourenbeleid (2005) is in Zuid-Limburg om elke kern een contour vastgesteld. Bouwplannen dienen in principe binnen deze contour te worden ontwikkeld. Voor de kern Vaals is een westelijke en oostelijke contour vastgesteld. Op de onderstaande uitsnede is een fragment van de (oostelijke) contour ter hoogte van dit perceel weergegeven. Op de plankaart van het moederplan is deze contour ook weergegeven (de lijn met kruisjes die aan de achterzijde van de woonbestemming); de uitsnede daarvan is eveneens hieronder weergegeven. Buiten deze contour mag niet worden gebouwd.



Fragment contourenatlas POL-aanvulling (links) en plankaart moederplan (rechts)

De bebouwingscontour is op de verbeelding en in de planregels behorend bij het voorliggende wijzigingsplan opgenomen als gebiedsaanduiding “vrijwaringszone”.

De Viergrenzenweg loopt vanaf de kruising met de Tentstraat met een redelijke helling omhoog in zuidwestelijke richting. De onderstaande foto's geven daarvan een beeld.



Naar mate de weg zich in zuidwestelijke richting vervolgt, wordt de bebouwingsdichtheid minder en komt men steeds meer in contact met het buitengebied. Ter hoogte van de huisnummers 23 en 28 is nog slechts aan één zijde bebouwing aanwezig, met uitzondering van de solitaire woning op nummer 36. Aan de Viergrenzenweg staan overwegend vrijstaande woningen, waarbij aanzienlijke verschillen in bouwstijl worden aangetroffen. Ook de bouwhoogte, bouwrichting, kaprichting en materialisering verschillen (bijna) per woning. Dit levert een gedifferentieerd en daarmee aantrekkelijk straatbeeld op. De weg wordt aan weerszijden omzoomd door bomen en deze groene setting wordt versterkt door de aanwezigheid van veel privégroen in de voortuinen van de woningen (tuinen met hagen en andere opgaande beplanting). Parkeren vindt afwisselend aan één zijde van de weg, dan wel op eigen terrein plaats. De Viergrenzenweg maakt voorts deel uit van een 30 km/uurgebied en is ook als zodanig ingericht (wegversmallingen, verkeersplateaus e.d.).

De omgeving van het perceel dat onderwerp is van het voorliggende wijzigingsplan is gelegen tussen de panden met huisnummers 20 en 22. De woning met huisnummer 22 bestaat uit twee bouwlagen met een kap, die hoofdzakelijk georiënteerd is op de Viergrenzenweg, maar waarvan de entree aan de zijde van het wijzigingsgebied is

gesitueerd. Aan de andere zijde van het perceel is het pand Viergrenzenweg 20 gelegen, dat oogt als een bungalow, maar wel een verdiept liggende begane grondlaag kent. Dit pand is opgetrokken uit rode baksteen en is deels georiënteerd in de richting van het wijzigingsgebied. Op onderstaande (geconstrueerde) foto is een impressie gegeven van de hier beschreven situatie met de aangrenzende bebouwing.



Ook hier is het grote verschil in bouwstijl, bouwperiode, kleurstelling en materialisering zichtbaar. Door de lagere ligging van het pand nummer 20 en de verdiepte ligging van de begane grondlaag wordt het hoogteverschil tussen beide panden geaccentueerd. Vanuit zuidelijke richting is het aanzicht vanaf de Viergrenzenweg als volgt:



In de huidige situatie bestaat het perceel louter uit grasland. Het achterste gedeelte van het perceel loopt af in oostelijke richting en gaat over in het agrarische heuvellandschap dat zich tot ver over de Duitse grens uitstrekt.

2.2 Bouwplan

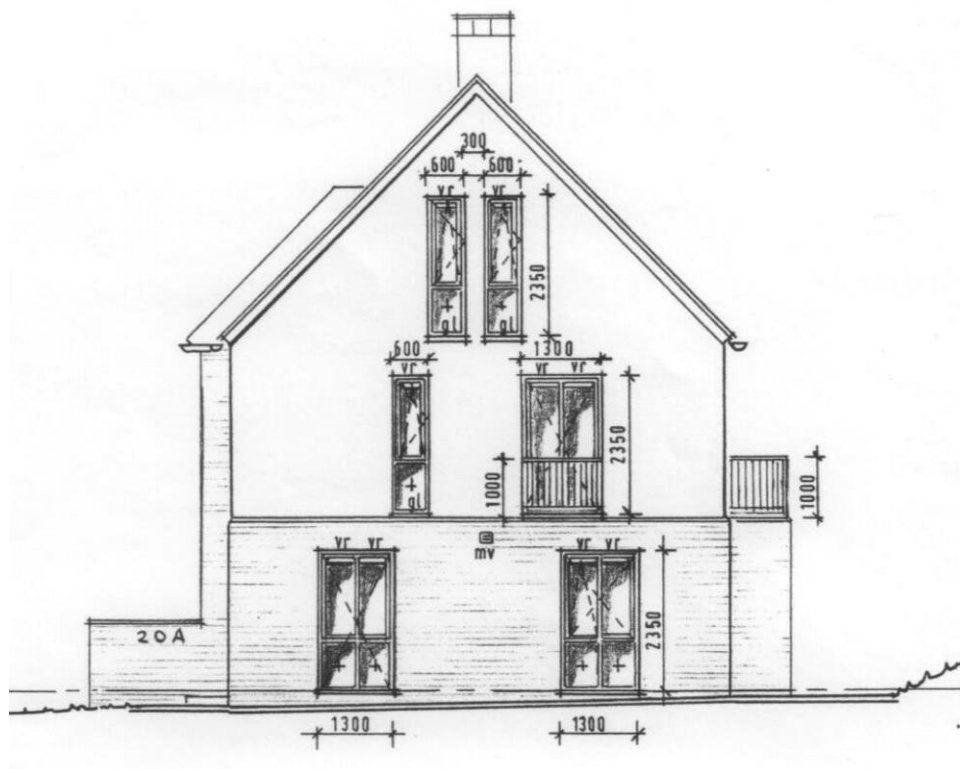
Met toepassing van het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met de bouwregels zoals die gelden voor de bestemming "Woondoeleinden W" uit het moederplan, die thans onder de bestemmingsnaam "Wonen" zijn overgenomen in dit wijzigingsplan. De belangrijkste bouwregels voor de te bouwen woning (het hoofdgebouw) zijn:

- één gevel wordt geplaatst in dan wel tot maximaal 4,00 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- de breedte van de voorgevel dient ten minste 6,00 meter te bedragen;
- de maximale goothoogte mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- de diepte van de woning mag niet meer dan 15,00 meter bedragen;
- de inhoud van de woning dient ten minste 250 m³ te zijn;
- de zijgevel dient tenminste 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden geplaatst;
- de woning dient over een oppervlakte van minimaal 70 m² te worden afgedekt met een kap, waarvan de helling minimaal 20 en maximaal 45 graden bedraagt.

Het bouwplan zal bij de bouwvergunningaanvraag onder meer getoetst worden aan deze regels.

Ontwerp

Door architecten Hirsch en Prevoo is een bouwplan ontworpen voor de te realiseren woning op dit perceel. Het betreft een woning in twee bouwlagen met een kap, waarbij de kaprichting haaks op de Viergrenzenweg is gekozen. Het gevelaanzicht vanaf de Viergrenzenweg ziet er als volgt uit:



[illegible]

Door dit ontwerp is de privacybelemmering voor de omwonenden zo minimaal mogelijk gehouden. Bovendien is de breedte van de woning met 8,00 meter zodanig gekozen dat aan weerszijden (de perceelsbreedte bedraagt ruim 16,00 meter) voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrens kan worden gehouden. Hierdoor is er ook voldoende ruimte beschikbaar voor het eventueel aanbrengen van (opgaande) beplanting. Rondom de woning zal een tuininrichting plaatsvinden. Aan de achterzijde van de woning zal een terras worden aangelegd.

Qua typologie, opbouw en positionering past de woning binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige context. De daadwerkelijke bouwplantoetsing vindt buiten het kader van dit wijzigingsplan plaats.

Parkeren

Voor parkeernormen maakt de gemeente Vaals gebruik van de "Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering van het C.R.O.W.. In deze uitgave wordt voor woningen in het dure segment aan de rand van het centrum in matig stedelijk gebied een parkeernorm van 1,6 tot 1,8 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Afgerond betreft het dan een behoefte van twee parkeerplaatsen voor het onderhavige bouwplan.

Op eigen terrein is in de voortuinzone van de woning voldoende ruimte voor het parkeren van auto's. De norm van twee parkeerplaatsen kan en zal op eigen terrein worden ingevuld.

3 Toetsing aan de wijzigingsregels

Zoals aangegeven in paragraaf 1.3 van deze toelichting is een aantal randvoorwaarden van toepassing op dit wijzigingsplan. Thematisch zijn deze als volgt te benoemen (en komen achtereenvolgens in dit hoofdstuk aan de orde:

- volkshuisvesting (paragraaf 3.1);
- geluid (paragraaf 3.2);
- bodem (paragraaf 3.3);
- flora en fauna (paragraaf 3.4);
- waterhuishouding (paragraaf 3.5);
- archeologie (paragraaf 3.6).

3.1 Volkshuisvesting

Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009

Deze Regionale Woonvisie is door de gemeenteraad van Vaals vastgesteld op 6 februari 2006. Uitgangspunt van deze visie is zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij inbreiding boven uitbreiding in nieuwe uitleggebieden wordt verkozen. Een evenwichtige, flexibele en kwalitatief hoge woningvoorraad wordt nagestreefd, waarbij voor Vaals tot de volgende grove kwalitatieve verdeling van het bouwprogramma wordt gekomen:

- type woonmilieu: dorps;
- prijzen: 50% betaalbaar en 50% duur (inspanningsverplichting);
- woningtype: 70% grondgebonden en 30% gestapeld (indicatief);
- marktsegment: 50% huur en 50% koop (indicatief).

Met dit programma wordt door de gemeente Vaals beoogd invulling te geven aan het evenwicht in de regionale woningmarkt. De looptijd van de Regionale Woonvisie is officieel verstreken, maar in aanloop naar een actuele woonvisie wordt het beleid voorlopig gecontinueerd. Voor de regio wordt als woningbouwprogramma 2005-2009 uitgegaan van een netto toevoeging van 3.355 woningen, met daarboven 1.750 woningen voor extra ambitie, ofwel 5.105 woningen in totaal. Voor Vaals zijn deze aantallen respectievelijk 125 (basis) en 160 (extra ambitie), ofwel 285 totaal (uitbreiding).

Voorliggend wijzigingsplan geeft een directe planologische bouwtitel voor het realiseren van één woning. Dit aantal past binnen de regionale woningbouwprogrammering voor de kern Vaals.

Gemeentelijk woningbouwprogramma 2010

In de woningbouwplanning van Vaals is in de planningslijsten, die de bijlagen vormen van de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009 en zijn geactualiseerd in verband met de jaarlijkse monitoring, voor de periode 2010-2014 de volgende indicatieve planning opgenomen:

Kern Vaals	Periode 2010-2014	Bouwlocaties
Nieuwbouw	31 woningen	- 6 woningen Maastrichterlaan - 15 woningen Verveshuis - 10 incidentele bouwkvavels
Te slopen	-/- 2 woningen	
Netto uitbreiding	29 woningen	

In totaal kunnen 10 incidentele bouwkavels worden gerealiseerd. Uit dit schema blijkt dat de ontwikkeling van een woning op deze locatie mogelijk is. Het in dit wijzigingsplan uit te voeren bouwprogramma past derhalve binnen de indicatieve woningbouwplanning van de gemeente Vaals.

3.2 Geluid

Wonen is een geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Bij nieuwbouwplannen dient derhalve te worden onderzocht of de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van de geprojecteerde woning vanwege weg-, spoorweg- of vliegverkeer dan wel industrielawaai niet wordt overschreden. Voor de onderhavige locatie is alleen het aspect wegverkeer relevant.

De kern Vaals is aangewezen als een 30 km/uurgebied; voor 30 km/uurwegen is geen geluidzone vastgesteld, waardoor geen akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Uitzondering hierop is de Maastrichterlaan, die conform artikel 74 Wgh een onderzoekszone kent van 200 meter. Het plangebied van dit wijzigingsplan is op een afstand van meer dan 550 meter gelegen van de Maastrichterlaan en ligt derhalve buiten de onderzoekszone van deze weg. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.3 Bodem

Bij het wijzigen van bestemmingen dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de voor de beoogde bestemming/functie gestelde eisen. In casu dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoet aan de eisen voor de beoogde woonbestemming. Hiertoe is door Envicon BV het "Verkennd bodemonderzoek volgens NEN 5740 op een perceel gelegen aan de Viergrenzenweg (tussen de nrs. 20 en 22) te Vaals" (rapportnr.02061401, d.d. 14.06.2002) uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat in de bovengrond een concentratie cadmium is aangetroffen die hoger is dan de streefwaarde. Voor de toetsing aan bouwvergunningen hanteert de overheid bodemgebruikswaarden. Voor de meest gevoelige bestemming (woning met tuin) bedraagt deze 1,2 mg/kg ds. Deze waarde wordt niet overschreden. In de ondergrond zijn alle aangetoonde concentraties lager dan de streefwaarden. Geconcludeerd is dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het realiseren van de woonfunctie op dit perceel.

Aangezien dit onderzoek ruim zeven jaar geleden heeft plaatsgevonden is in september 2009 een actualisering daarvan uitgevoerd door Envicon Solutions. Het rapport "Veldinspectie/actualisering voor een eerder verricht bodemonderzoek op een perceel gelegen aan de Viergrenzenweg (grasveld tussen de nrs. 20 en 22) te Vaals" (rapportnr. 09250911, d.d. 25 september 2009) geeft aan dat ter plaatse geen verandering in de situatie is opgetreden. Bij toetsing aan het actuele Besluit bodemkwaliteit wordt de landelijke achtergrondwaarde voor cadmium overschreden. De waarde voor de functie 'wonen' wordt echter niet overschreden.

Na interne beoordeling bij de gemeente is aangegeven dat het op basis van dit onderzoek nog niet mogelijk is te concluderen dat de bodemkwaliteit voldoet aan de gestelde eisen. Er is geadviseerd ontbrekende parameters aanvullend te laten onderzoeken, de ondergrond tot 2,0 meter beneden maaiveld te onderzoeken en op het compleet NEN-5740 pakket (inclusief nieuwe parameters) te toetsen aan de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Vaals. Dit aanvullend onderzoek is uitgevoerd door Aelmans Eco BV ("Aanvullend

bodemonderzoek Viergrenzenweg ong. te Vaals”, rapportnummer 10/01410/V/E/GH, d.d. 19 maart 2010). De conclusie van dit aanvullend onderzoek is dat ter plaatse van het plangebied diverse onderzochte parameters in licht verhoogde mate zijn aangetoond. Enkele parameters overschrijden de achtergrondgrenswaarden. Middels een zogenaamde doelmatigheidstoets is vervolgens beoordeeld dat het niet doelmatig is deze lichte verontreinigingen te saneren.

Resumerend kan worden aangegeven dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoet aan de voor de woonfunctie geldende eisen. De rapportage van het recent uitgevoerde bodemonderzoek van Aelmans Eco B.V. is als separate bijlage opgenomen bij deze toelichting.

3.4 Flora en fauna

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. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. 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 signaleerd 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.

Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn, wordt voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Te verwachten ingreep

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouw zal het braakliggende perceel (thans grasveld) in eerste instantie veranderen in een bouwplaats. Hierbij zal de bovenste laag van de bodem worden afgegraven en geëgaliseerd. De huidige functie van het grasperceel zal verdwijnen. De locatie is thans reeds ingesloten door woonbebouwing. Hierdoor wordt de kans op het aantreffen van beschermde soorten aanzienlijk verkleind.

Geraadpleegde gegevens

Voor deze quickscan zijn de gegevens van het Natuurloket geraadpleegd alsmede gegevens van de provincie Limburg. De informatie over deze soorten is veelal weergegeven op kilometerhokniveau of op uurhokniveau (5 x 5 kilometer). De kaart van Nederland is door de Topografische Dienst van Nederland verdeeld in blokken van 1 km², de kilometerhokken. De plaatsaanduiding van een kilometerhok bestaat uit de coördinaten van de x-as en de y-as die elkaar in de linker onderhoek van het hok snijden. Aangezien

met de schaal van kilometerhokken of uurhokken een groter gebied wordt beschouwd dan alleen de onderzoekslocatie, betekent dit niet dat de kritische soorten ook daadwerkelijk voorkomen binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie. Sommige verspreidingsgegevens zijn niet erg actueel. Dit betekent dat de meest recente verspreidingsgegevens reeds verouderd kunnen zijn. De meeste te gebruiken gegevens vormen daarom geen uitsluitend over het aantal soorten en type waarneming van een soort in het betreffende gebied, maar enkel een indicatie over het voorkomen.

Te verwachten soorten:

Volgens de gegevens op www.limburg.nl/groen zijn er binnen het plangebied van dit wijzigingsplan geen meldingen van beschermde broedvogels en/of plantensoorten bekend dan wel te verwachten.

Ten aanzien van de gegevens vanuit het Natuurloket kan worden aangegeven dat in het kilometerhok waarbinnen het plangebied is gelegen enkele beschermde zoogdieren en broedvogels alsmede een vaatplant zijn waargenomen. Het kilometerhok waarbinnen deze locatie is gelegen reikt echter tot in het bosgebied rondom het Drielandenpunt (zie kaartje).



De aangetroffen gegevens zijn door de ligging in dit kilometerhok naar alle waarschijnlijkheid niet van toepassing op het plangebied. Beschermde soorten behorend tot de genoemde soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat, verblijfindicaties en/of waarnemingen in de omgeving, niet te verwachten in het plangebied.

Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde. De locatie ligt evenmin in de Provinciale Ontwikkelingszone groen (POG).

Resumé

Uit de ecologische quickscan blijkt dat er geen beschermde flora en fauna of leefgebieden van beschermde soorten worden aangetast door de realisering van dit bouwplan. Het aspect ecologie vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen bouwplan.

3.5 Waterhuishouding

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten 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. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten (grotere projecten). 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.

Als uitgangspunt voor de afvoer van hemelwater wordt door de voorkeursvolgorde gebruikt, zoals deze vermeld staat in het document 'Plaats voor water, Implementatie van de watertoets in Limburg' (Provincie Limburg, 2003). Deze voorkeursvolgorde is: hergebruik, vasthouden, (tijdelijk) bergen, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool.

De gemeente Vaals valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen alleen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien deze gelegen zijn 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. Als daarnaast geen lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en de toename van verharding kleiner is dan 1.000 m² hoeft er geen watertoets te worden doorlopen.

Voor dit bouwplan geldt dat het niet gelegen is in één van deze gebieden. Er is in dit plangebied sprake van een beperkte toename van verharding met door de bouw van de enkele woning. Hierdoor valt dit plan binnen de genoemde ondergrens. Het doorlopen van de watertoets is voor dit project niet noodzakelijk. Wel gelden de gemeentelijke uitgangspunten duurzaam bouwen en stedelijk waterbeheer. Deze zullen in het kader van de bouwaanvraag getoetst worden.

Wateropvang verharding

Achter de woning wordt een betonnen regenwatertank geplaatst van 7.500 liter, die verbonden is met een hydrofoorinstallatie. Het hemelwater afkomstig van de daken wordt afgevoerd via regenbuizen naar de betonnen regenwatertank, wordt door de hydrofoorinstallatie opgepompt en hergebruikt voor toiletten, wasmachine, besproeiing van de tuin en andere huishoudelijke toepassingen. Het overige hemelwater, dat op de onverharde oppervlakten binnen het plangebied terechtkomt, infiltreert voor zover mogelijk ter plekke in de ondergrond. Er is nooit sprake geweest van wateroverlastgevende situaties ter plekke. Hierdoor worden aanvullende maatregelen ten aanzien van het opvangen van het regenwater niet noodzakelijk geacht.

Bij het toepassen van materialen op het terrein en in de bebouwing en met het oog op het beheer van het terrein is het van belang dat het ontstaan van diffuse bronnen voorkomen wordt. Met name dient voorkomen te worden:

- toepassing van onbehandelde, uitlopende bouwmaterialen en straatmeubilair;
- toepassen van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen.

3.6 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 en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Door de gemeente Vaals is een quickscan gedaan om de eventuele noodzaak tot een archeologisch vooronderzoek te bepalen. De te bebouwen kavel aan de Viergrenzenweg is op het concept van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Vaals aangemerkt als gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Als uitgangspunt geldt in deze gebieden dat alleen bij ingrepen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte van minimaal 5 hectare archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Gelet op de geringe bebouwing als gevolg van de uitvoering van dit bouwplan is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Archeologie vormt geen belemmering voor dit bouwplan.

4 Planopzet

4.1 Algemeen

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 1.2.1 van het Bro te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP 2008). Dit houdt in dat met name de verschijningsvorm en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Bestemmingsplannen dienen daarbij volledig digitaal te worden opgesteld en vanaf het voorontwerp digitaal raadpleegbaar te zijn. Het voorliggende bestemmingsplan is conform de meest recente wettelijke eisen opgesteld. Daarbij is, aanvullend op de SVBP 2008, gebruik gemaakt van het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Vaals.

5.2 Juridische regeling

In de regels van een bestemmingsplan dient niet meer geregeld te worden dan strikt noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een passende bestemming Wonen voor de te realiseren woning. Het bouwplan dient te worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De toegestane goothoogte is door middel van maatvoeringsaanduiding aangegeven op de verbeelding. Ook is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de vrijwaringszone als gevolg van het contourenbeleid van de provincie Limburg. In deze vrijwaringszone mag niet worden gebouwd. In het navolgende is artikelsgewijze beschrijving van de juridische regeling weergegeven.

Artikelsgewijs

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (hoofdstuk 1, artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (hoofdstuk 2, artikel 3), de algemene regels (hoofdstuk 3, artikelen 4 t/m 7) en de overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4, artikelen 8 en 9). Artikelsgewijs zijn deze regels als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen; hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd om misverstanden en verschillen in interpretatie te voorkomen;
- Artikel 2: Wijze van meten; dit artikel geeft aan op welke manier het meten moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

- Artikel 3: Enkelbestemming Wonen; in dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de realisering van de woning. Ook binnen de woonbestemming zijn groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en verhardingen alsmede parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

- Artikel 4: Anti-dubbeltelbepaling; zorgt ervoor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;

- Artikel 5: Algemene bouwregels; hierin is aangegeven welke regels gelden voor ondergronds bouwen en is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om de toegestane bouwdiepte te verruimen.
- Artikel 6: Algemene gebruiksregels; dit artikel bevat regels die strijdig gebruik aangegeven, als aanvulling op de algemene bepaling hieromtrent in artikel 7.10 Wro.
- Artikel 7: Algemene ontheffingsregels; hierin is een aantal gebruikelijke ontheffingsregels opgenomen, waardoor burgemeester en wethouders kleine afwijkingen van het plan onder voorwaarden kunnen toestaan.

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

- Artikel 8: Overgangsrecht; dit artikel bevat de standaardbepalingen uit het Bro inzake overgangsrecht.
- Artikel 9: Slotregel; bevat de naam waaronder deze regels kunnen worden aangehaald.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend bestemmingsplan betreft de realisering van één woning. Er is een sprake van een plan in het kader van de Grondexploitatiewet (conform het bepaalde in artikel 6.2.1 van het Bro). Het opstellen van een exploitatieovereenkomst dan wel een exploitatieplan is derhalve noodzakelijk. De gemeente zal met de eigenaar van de grond een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten waarin de eventueel te maken kosten zullen worden verrekend.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is door de Inspectie VROM Regio Zuid aangegeven dat het voorliggende wijzigingsplan niet hoeft te worden aangeboden voor het vooroverleg. Datzelfde geldt voor de provincie Limburg, die tevens kenbaar heeft gemaakt geen noodzaak te zien dit wijzigingsplan voor vooroverleg in te dienen. Het waterschap Roer en Overmaas hoeft in dezen niet te worden aangeschreven, daar het plan binnen de ondergrens van de watertoets valt.

Zienswijzen

Het ontwerp van dit wijzigingsplan heeft ten behoeve van de procedure ex artikel 3.9 sub a. Wro van 23 april tot en met 3 juni 2010 ter inzage gelegen ter gemeentesecretarie. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.