

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Basis van dit uitwerkingsplan	3
1.2 Opbouw van het uitwerkingsplan.....	4
1.3 Leeswijzer	5
2 Planbeschrijving	6
2.1 Plangebied	6
2.2 Stedenbouwkundig plan	8
2.3 Parkeren	9
3 Toets uitwerkingsregels en wet-regelgeving	10
3.1 Uitwerkingsregels	10
3.2 Wet- en regelgeving.....	10
3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.4 Woningbouwbeleid	12
3.5 Wet- en regelgeving milieuaspecten	14
4 Opzet uitwerkingsplan	24
4.1 Algemeen.....	24
4.2 Opzet van de regels	24
4.3 Opzet verbeelding.....	25
5 Economische paragraaf	26
6 Handhavingsparagraaf	27
7 Communicatieparagraaf	28
7.1 Zienswijzen ex art. 3.9a Wro	28
7.2 Vaststelling	28
Bijlage 1 Zienswijzennota en collegebesluit	29

Separate bijlagen:

- Separate bijlage 1: SpiderMonkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek 4 vrijstaande woningen aan de Ceresstraat te Vaals', rapportnummer 20181202, d.d. 21.02.2019;
- Separate bijlage 2: Ecolybrum, 'Rapportage Quicksan Ecologische Waarden Projectlocatie Ceresstraat te Vaals', projectnummer 18-402, d.d. 14.01.2019;
- Separate bijlage 3: Geonius 'Verkennd bodemonderzoek Ceresstraat ong. te Vaals', rapportnr. MA180752.R01, d.d. 30.01.2019;
- Separate bijlage 4: Planburo B 'Bouwplan Valiverte Eschberg-Noord te Vaals: Aanvullende memo t.b.v. 4 bouwkavels', d.d. 13.09.2019.



1 Inleiding

1.1 Basis van dit uitwerkingsplan

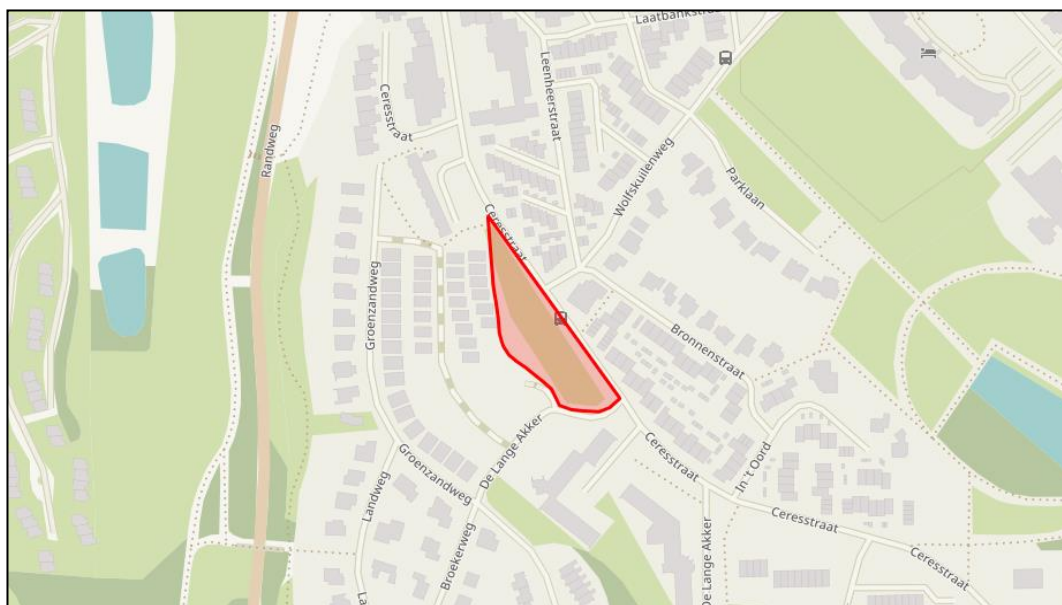
Juridische basis voor dit uitwerkingsplan

Voorliggend uitwerkingsplan dient ter uitwerking van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' ter plaatse van het nog niet ontwikkelde deel van het woongebied Eschberg-Noord te Vaals. Het bouwplan is genaamd '4 woningen De Lange Akker Vaals'. In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' (vastgesteld door de raad van Vaals d.d. 13.04.2015) is in artikel 20 van de regels een uitwerkingsplicht opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders voor het uitwerken van de bestemming 'Wonen-Uit te werken'. Conform de in dit artikel opgenomen uitwerkingsregels dient het uitwerkingsplan te worden opgesteld. De dato 10.04.2017 is reeds een ander uitwerkingsplan 'ValiVerte Eschberg-Noord' vastgesteld dat voorzag in een passende juridische regeling voor een deel van de gronden met een uitwerkingsbevoegdheid. Het voorliggende uitwerkingsplan omvat het restant van deze gronden.

De voornoemde uitwerkingsplicht is oorspronkelijk afkomstig uit het oude bestemmingsplan 'Eschberg-Noord', dat in 2015 geheel geïncorporeerd is in het thans vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals'. Omdat bij het actualiseren van dit bestemmingsplan de bestaande rechten zijn overgenomen, is ook deze uitwerkingsplicht hierin overgenomen. In de uitwerkingsregeling in artikel 20 van de regels van bestemmingsplan 'Kern Vaals' is een voorlopig bouwverbod opgenomen waarin is bepaald dat op de als zodanig bestemde gronden niet mag worden gebouwd voordat een uitwerkingsplan van kracht is. Het uitwerkingsplan voor het laatste deel van dit gebied ligt thans voor.

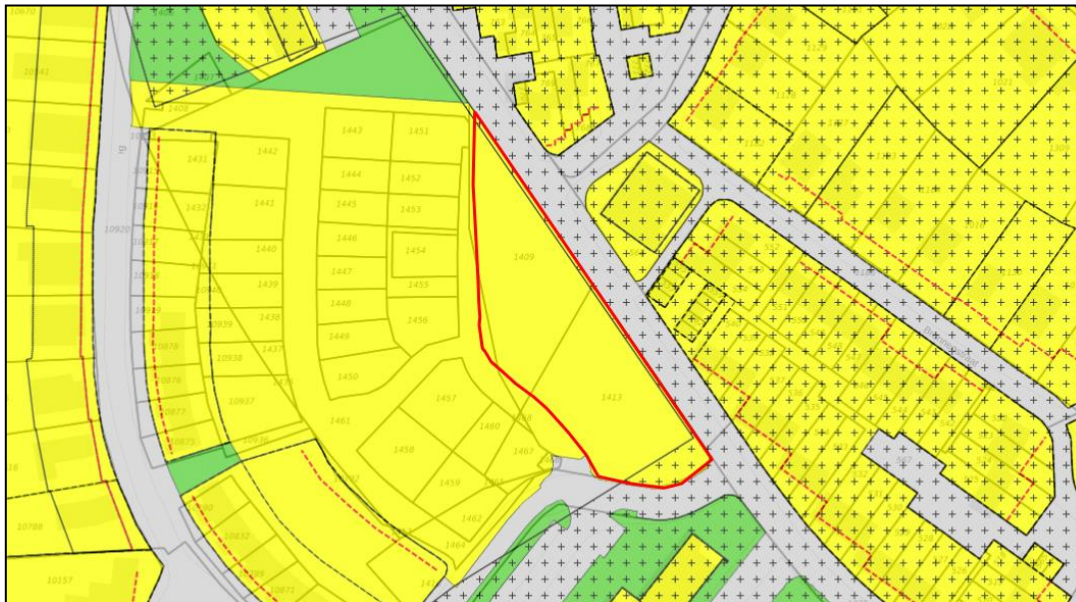
Planbegrenzing

Het plangebied is gelegen in het zuidwesten van de kern Vaals, tussen de Ceresstraat en de Groenzandweg binnen het woongebied 'Eschberg-Noord'. Dit woongebied is sinds het jaar 2000 in ontwikkeling en omvat in de eindfase ruim 100 woningen. Dit plangebied is het laatste deelproject binnen dit woongebied. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het plangebied van dit uitwerkingsplan weergegeven:



Planbegrenzing in relatie tot de uitwerkingsplicht

De begrenzing van het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan omvat het restant van het tot 'Wonen-Uit te werken' bestemde bestemmingsvlak op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Kern Vaals'. Het gaat hierbij globaal gezien om het gebied gelegen tussen de thans in aanbouw zijnde woningen langs De Lange Akker en de Ceresstraat. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven. Het plangebied is op deze afbeelding met een rode omlijnning aangeduid:



Het voorliggende uitwerkingsplan '4 woningen De Lange Akker Vaals' vormt derhalve het tweede uitwerkingsplan dat op basis van deze uitwerkingsplicht is opgesteld. Het bestemmingsplan 'Kern Vaals' wordt in dit verband in het vervolg van deze toelichting 'het moederplan' genoemd.

1.2 Opbouw van het uitwerkingsplan

De strekking van het bepaalde in artikel 3.6.1. sub b. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangaande de uitwerkingsplicht voor burgemeester en wethouders is dat de essentie van de uit te werken bestemming in het moederplan is vastgelegd. Vervolgens dient de uitwerking plaats te vinden met inachtneming van de bij het moederplan gegeven uitwerkingsregels. In artikel 3.1.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat in een bestemmingsplan voor een uit te werken deel van het plan op een zodanige wijze de doelstellingen moeten worden aangegeven, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de toekomstige ontwikkeling van het desbetreffende gebied. Het uitwerkingsplan dient, evenals het daaraan ten grondslag liggende moederplan, objectief begrensd te zijn; daarbij hoeft niet het gehele gebied van de opgenomen uitwerkingsplicht onderdeel te zijn van een uitwerkingsplan. In het voorliggende uitwerkingsplan is dit dan ook niet het geval.

In een uitwerkingsplan worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels 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 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die is verankerd in paragraaf 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Daarnaast is aangesloten op het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Vaals. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0981.up4wonlangeakker-VG01;
- 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 verbeelding is getekend op schaal 1:1.000. De regels bevatten de regelingen inzake de bebouwingsmogelijkheden en het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige opstallen. Bij het voorliggende uitwerkingsplan wordt grotendeels verwezen naar de bestaande juridische regelingen in het moederplan; daar waar noodzakelijk zijn aanvullingen opgenomen. Het uitwerkingsplan gaat tenslotte vergezeld van een toelichting, waarin met name het toekomstbeeld voor de locatie en de toetsing hiervan aan de uitwerkingsregels zijn beschreven.

1.3 Leeswijzer

De toelichting bij dit uitwerkingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit eerste inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de ontwikkelingen die op de locatie gaan plaatsvinden afgezet tegen de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 worden deze ontwikkelingen getoetst aan de uitwerkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan en aan de bestaande wet- en regelgeving. Hoofdstuk 4 handelt over de opbouw van de regels in dit uitwerkingsplan. In hoofdstuk 5 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 6 bevat een handhavingsparagraaf. De toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 7; in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en tevens komt de zienswijzenbeantwoording aan de orde.



2 Planbeschrijving

2.1 Plangebied

Het plangebied omvat een deel van het nog onbebouwde gedeelte van woongebied 'Eschberg-Noord' en wordt gekenmerkt door struiken en een aantal bomen en een tijdelijk gronddepot in verband met de huidige bouwwerkzaamheden. Het plangebied ligt ingeklemd tussen het in aanbouw zijnde westelijke deel van Eschberg-Noord en de Ceresstraat. Op onderstaande luchtfoto is de huidige situatie in en rond het plangebied zichtbaar:



Luchtfoto plangebied

Onderstaande foto's geven een impressie van het gebied in de huidige situatie:



Zicht op plangebied vanaf de Lange Akker



Zicht vanaf de Ceresstraat

Het plangebied is gelegen in een woongebied dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van verschillende woningtypen uit verschillende bouwperiodes. Zo is ten noorden van het plangebied aan de Ceresstraat een galerijflat uit de jaren zestig gelegen in vijf bouwlagen, waarvan de plint bestaat uit garages/bergingen. Aan de westzijde van het plangebied (aan de overzijde van de Ceresstraat) is een woonbuurtje gelegen met geschakelde woningen in twee bouwlagen met lessenaarsdaken. Deze woningen zijn georiënteerd op de Leenheerstraat en de Wolfskuilenweg,



waardoor deze met de zijgevels haaks op de Ceresstraat zijn gepositioneerd. Daarnaast zijn langs de Ceresstraat in zuidelijke richting nog enkele garageboxen en rijwoningen gelegen. Direct ten zuiden van het plangebied (De Lange Akker) zijn weer enkele galerijflats gelegen, hoger dan de galerijflat aan de noordzijde (7 lagen).



Galerijflat Ceresstraat



Geschakelde woningen overzijde Ceresstraat

Ten noorden van het plangebied, en direct ten zuiden van de galerijflat aan de Ceresstraat, is een wadi gerealiseerd. Het hemelwater dat afkomstig is van de daken en verhardingen van de nieuwbouwwoningen wordt afgevoerd naar deze wadi en infiltreert dan langzaam in de bodem. Er is een overstortvoorziening gemaakt naar het riool.



Galerijflats aan De Lange Akker



Wadi aan noordzijde nieuwbouwgebied

Ten westen van het plangebied zijn 21 woningen in aanbouw en zijn tevens de vier vrije kavels gelegen die in het eerste uitwerkingsplan zijn geregeld. Deze zullen binnen afzienbare tijd worden bebouwd.



Woningen in aanbouw (achterzijde Groenzandweg)



Zicht op zuidzijde plangebied (gronddepot)



De onderstaande foto's geven een zicht op de noordzijde van het plangebied met daarachter de onlangs gerealiseerde woningen.



Nieuwe woningen (vrijstaande woning, twee-onder-een-kap, halfvrijstaande en tussenwoningen)

De ten westen van het thans in aanbouw zijnde woongebied gelegen woningen bestaan uit vrijstaand geschakelde woningen (oostzijde Groenzandweg) en villa's (ten zuidwesten van de Groenzandweg):



2.2 Stedenbouwkundig plan

Door Bureau Boosten Rats Architecten is een stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel uitgewerkt voor de invulling van het plangebied met vier vrijstaande woningen. Daarbij is aangesloten op de structuur van het stedenbouwkundig plan voor de 25 woningen die thans in aanbouw zijn. De vier woningen moeten de tegenhanger worden van de vier vrije kavels aan de overzijde van De Lange Akker.

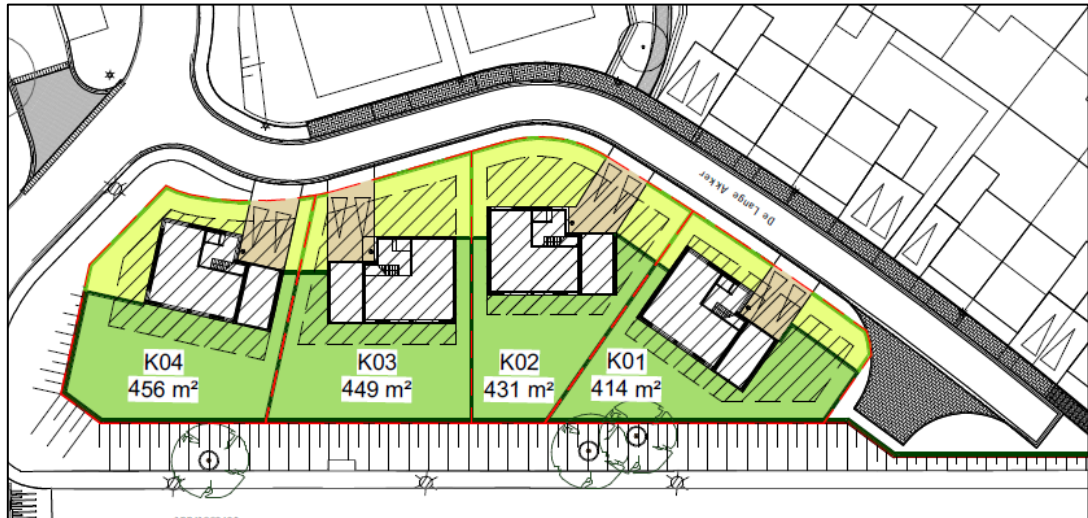
De vier nieuwe woningen zijn georiënteerd op (en dus ook ontsloten via) De Lange Akker en dus op het thans in aanbouw zijnde woongebied. Het plangebied bestaat uit vier percelen met een grootte variërend van 374 m² tot 487 m².

De voorgevellijnen van de woningen volgende het verloop van de weg. De achtertuinen grenzen aan het talud langs de Ceresstraat. De woningen mogen worden uitgevoerd in twee bouwlagen (al dan niet met een kap). Dit betekent dat de goothoogte nooit meer dan 6,40 meter zal bedragen. Voor iedere woning zullen twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd.

Om de gronddruk op te vangen ter hoogte van het talud dient een keermuur te worden gerealiseerd met een bouwhoogte van 0,80 meter.



Het inrichtingsvoorstel is op onderstaande afbeelding weergegeven:



Bron: Bureau Boosten Rats Architecten

2.3 Parkeren

Het plan dient, voor wat betreft het benodigde aantal parkeerplaatsen, te voldoen aan de 'Kencijfers parkeren' van het C.R.O.W. die als richtlijn worden gebruikt in de gemeente Vaals. Er worden vier vrijstaande koopwoningen gerealiseerd. Het plangebied is gelegen in 'matig stedelijk gebied' in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' en bij toepassing van het gemiddelde van de normen is de volgende parkeerbehoefte aan de orde:

Type woning	Richtcijfer (CROW)	Gekozen richtcijfer	Aantal won.	Aantal parkeerplaatsen
Vrijstaande koopwoning	1,8 - 2,6 pp/won.	2,2 pp./won.	4	8,8
Totaal				8,8 ≈ 9 p.p.

In totaal dienen derhalve negen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Er worden twee parkeerplaatsen op het eigen perceel aangelegd (in totaal 8 plaatsen) en daarnaast zal iedere woning worden voorzien van een garage (deze tellen elk voor een halve parkeerplaats), waardoor het totaal op 10 parkeerplaatsen komt. Er wordt derhalve voldaan aan de door de gemeente Vaals toegepaste parkeerrichtlijnen.

3 Toets uitwerkingsregels en wet-regelgeving

3.1 Uiterwerkingsregels

In het tweede lid van artikel 20 ('Wonen - Uit te werken') van het moederplan zijn uitwerkingsregels opgenomen waaraan dient te worden voldaan bij het opstellen van het uitwerkingsplan. De volgende drie regels zijn aan de uitwerkingsplicht gekoppeld:

- a. op de als zodanig bestemde gronden mogen maximaal 29 grondgebonden woningen worden opgericht;
- b. de uitwerking vindt plaats door het toekennen van de bestemming 'Wonen', zoals die in artikel 18 is opgenomen en het aangeven van gevellijnen voor de hoofdgebouwen. De in artikel 18 opgenomen regels worden daarmee van toepassing voor de uitgewerkte onderdelen;
- c. bij het aangeven van de gevellijnen en het toegestane aantal bouwlagen moet rekening worden gehouden met een maximale inpassing in het landschap door een terrasvormige structuur, met naar beneden aflopende bouwhoogten, waarbij twee bouwlagen met een zadeldak kunnen worden toegelaten.

Aan alle drie de uitwerkingsregels kan worden voldaan. Er worden op basis van dit uitwerkingsplan vier woningen gerealiseerd. De oorspronkelijke uitwerkingsplicht, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Vaals', omvatte de bouw van 29 woningen, waarvan op basis van het eerste deel (planologisch vastgelegd in het uitwerkingsplan 'Valiverte Vaals') 25 woningen kunnen worden gerealiseerd. De vier resterende woningen kunnen op basis van het voorliggende uitwerkingsplan worden gebouwd. Daarmee passen de woningaantallen van zowel het eerste uitwerkingsplan als het voorliggende uitwerkingsplan binnen het onder a. genoemde maximumaantal van 29 woningen.

Conform het bepaalde onder b. is aan de woningen de bestemming 'Wonen' toegekend en zijn op de verbeelding de gevellijnen opgenomen. De regels van artikel 18 uit het moederplan zijn van overeenkomstige toepassing verklaard in de regels van het voorliggende uitwerkingsplan.

Tenslotte is rekening gehouden met een goede inpassing in het landschap en is in de regels het bouwen in twee bouwlagen met kap toegestaan. Voor inpassing binnen de setting van het landschap/stedenbouwkundige situatie wordt verwezen naar de beschrijving in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

3.2 Wet- en regelgeving

Bij het opstellen van een uitwerkingsplan heeft in het moederplan reeds een afweging plaatsgevonden inzake de ruimtelijke inpasbaarheid en toelaatbaarheid van de beoogde ontwikkeling. In het moederplan zijn in de meeste gevallen ook de resultaten van uitgevoerde sectorale onderzoeken opgenomen op basis waarvan destijds is geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling planologisch aanvaardbaar wordt geacht. In voorliggende situatie is bij het moederplan sprake van een consoliderend plan, waarin de planologisch toegestane situatie is overgenomen van eerder vastgestelde ontwikkelingsgerichte plannen. Ten behoeve van die plannen is destijds onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn deels gedateerd. Bij de uitwerking van een uitwerkingsplan dient getoetst te worden aan overige wet- en regelgeving indien de daartoe uitgevoerde onderzoeken gedateerd zijn dan wel kan worden aangenomen dat de uitgangssituatie van die onderzoeken aan verandering onderhevig is geweest. In dat kader zijn ten behoeve van dit uitwerkingsplan een akoestisch onderzoek, een ecologische quickscan en een bodemonderzoek uitgevoerd.



Vanuit het moederplan geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' op twee smalle stroken in het plangebied (langs de Ceresstraat en aan de zuidzijde langs De Lange Akker). Beide stroken zijn gelegen binnen de bestemming 'Groen', waarbinnen niet gebouwd mag worden. Ter bescherming van mogelijke archeologisch waarden geldt een ondergrens voor onderzoek van 1.000 m² verstoringsoppervlakte en een verstoringsdiepte van minimaal 0,5 meter. Deze oppervlakte is niet aan de orde in voorliggend uitwerkingsplan. Verder archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Naast deze onderzoeksplicht is ook een motivering in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' op basis van artikel 1.1.1 lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk voor een uitwerkingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze motivering is opgenomen in paragraaf 3.3.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking getreden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan. Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Deze nieuwe motiveringsplicht geldt niet alleen voor het bestemmingsplan maar tevens voor andere ruimtelijke besluiten. Conform artikel 1.1.1. lid 3 Bro geldt deze motiveringsplicht ook voor uitwerkingsplannen.

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '*... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*' De genoemde ruimtelijke ontwikkelingen zijn echter niet gekwantificeerd. Vanuit de definitie is derhalve niet meteen duidelijk waar de ondergrens van deze ontwikkelingen ligt. De afgelopen jaren is steeds meer jurisprudentie ontstaan over de ondergrens van wat als een stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd. Er zijn voorbeelden van uitspraken waarbij de bestuursrechter een ontwikkeling vanwege het kleinschalige karakter daarvan niet aanmerkt als een stedelijke ontwikkeling. Wat al dan niet kleinschalig is kan afhangen van de ruimtelijke omgeving waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt, maar ook van de ruimtelijke effecten (uitstraling) die de ontwikkeling op de omgeving heeft. Zo ziet de Afdeling een plan dat voorziet in de bouw van zes woningen in een dorp, dat vooral bestaat uit lintbebouwing, niet als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS, 18 december 2013, 201302867/1/R4, ECLI:NL:RVS:2013:2471). In een



andere uitspraak wordt de bouw van veertien woningen wel als stedelijke ontwikkeling (en dus niet als kleinschalig) beschouwd (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4, ECLI:NL:RVS:2014:1252). Bij welk aantal woningen de bestuursrechter nu precies vindt dat wel of niet sprake is van een stedelijke ontwikkeling valt op basis van huidige jurisprudentie niet te zeggen. Het lijkt volgens jurisprudentie in ieder geval wel te moeten gaan om een woningbouwproject met een dusdanige omvang, dat gesproken kan worden van het ontwikkelen van een 'woningbouwlocatie'.

Gelet op het bovenstaande kan het realiseren van vier grondgebonden koopwoningen niet gezien worden als een woningbouwlocatie in de zin van de 'ladder'. Er is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft voor dit plan derhalve niet verder te worden uitgewerkt.

3.4 Woningbouwbeleid

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw- of sloopopgave.

Aan de structuurvisie ligt aan aantal onderzoeken ten grondslag. Het betreft de onderzoeken 'Woonmilieus in Zuid-Limburg (Companen)', 'Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2 (Atrivé)' en het 'Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland (Stec groep)'.

Onderzoek Companen (Woonmilieus in Zuid-Limburg)

In opdracht van de provincie Limburg is in dit onderzoek een beeld geschetst van de aanwezige woonmilieus in de totale regio Zuid-Limburg (waarvan de woonregio Maastricht en Mergelland een deelregio is) en die van invloed zijn op de behoefteontwikkeling rond woonmilieus. In dit onderzoek zijn drie woonmilieus benoemd, te weten 'stedelijk', 'suburbaan' en 'landelijk'. Deze indeling is gebaseerd op basis van analyses van verstedelijkingsgraad, woningtypen en voorzieningen en op basis van bestaande beleidsdocumenten. Ieder woonmilieu kent zijn eigen kwaliteiten en daarbij behorende woningtypologieën. De kern Vaals is bij deze indeling als suburbaan gebied ('substedelijke kern') benoemd, omdat Vaals deel uitmaakt van het stedelijk weefsel van Aken.



Uit het onderzoek blijkt dat in de regio Maastricht en Mergelland met name behoefte is aan eengezinskoopwoningen (met uitzondering van goedkope koopwoningen) en koopappartementen (levensloopbestendig). Daarbij geldt dat de kwaliteit voldoende moet zijn en dat de woningen het liefst levensloopbestendig moeten zijn. Er is minder behoefte aan eengezins- en meergezinshuurwoningen en goedkope koopwoningen.

Binnen de woonmilieus is transformatie nodig om aan te sluiten bij de toekomstige woningbehoefte. In het voorliggende plangebied is jaren geleden een flatgebouw met appartementen gesloopt ten faveure van de ontwikkeling van een deel van het nieuwe woongebied 'Eschberg-Noord'. Met de ontwikkeling van dit nieuwbouwo gebied binnen de bestaande kern van Vaals zijn woningen waar minder vraag naar was vervangen door woningen die beter aansluiten op de actuele woonwensen. Ook de met dit plan beoogde grondgebonden woningen passen in dit beeld en vormen de laatste fase van het totale nieuwbouwplan 'Eschberg-Noord'.

Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2 (Atrivé)

Regionaal gezien valt Vaals binnen het suburbane woonmilieu; in het onderzoek van Atrivé is dit woonmilieu verder opgesplitst in vijf typen suburbane woonmilieus, waarbij Vaals valt onder de 'substedelijke kernen'. In deze kernen begint zich pas tussen 2030 en 2040 een overschot te ontwikkelen aan woningen. Eigenlijk dient hier op de lange termijn te worden verdund; dit plan is echter een uitwerkingsplan dat voorziet in de oprichting van vier grondgebonden woningen. Gelet op de tijdsperiode is thans nog geen sprake van een overschot. Over de gehele categorie 'suburbaan' wordt aangegeven dat met name bij de milieus 'buitenwijken/tuindorpen' sprake is van overaanbod.

Regionaal afwegingskader, (Stec groep)

Dit onderzoek vormt een afwegingskader om inhoudelijk onderbouwd tot afwegingen te komen bij beleidskeuzen. Door middel van dit onderzoek is de markttechnische aantrekkelijkheid van locaties bepaald. Het betreft een kwalitatieve beoordeling op basis van de kwaliteit van de locatie en het product (productmarktcombinaties, PMC's). Nieuwbouwprojecten zijn echter niet opgenomen in dit onderzoek, omdat deze vaak in positieve zin bijdragen aan de aantrekkelijkheid van een woongebied. Omdat op voorhand niet zeker is in welke vorm projecten gerealiseerd worden is ook niet zeker welk effect deze op de markttechnische aantrekkelijkheid hebben. In het geval van Vaals wordt met name negatief gescoord op economie, leefbaarheid en demografie.

Ten aanzien van de PMC's worden onder andere de volgende conclusies getrokken voor de hele woonregio:

- ruime grondgebonden koop- en huurwoningen zijn in trek, waarbij in de niet-centrumstedelijke gebieden met name twee-onder-één-kapwoningen gewild zijn;
- goedkope woningen en (zeer) dure koopwoningen zijn minder gewenst;
- met name levensloopbestendige appartementen zijn in trek, overige appartementen niet;
- levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn gemiddeld tot bovengemiddeld aantrekkelijk in nagenoeg alle gebieden (mits niet het goedkope of (zeer) dure segment).

Specifiek voor Vaals is aangegeven dat de volgende PMC's aantrekkelijk zijn:

- grondgebonden koopwoningen tussen € 200.000 en € 500.000;
- grondgebonden huurwoningen in alle prijsklassen;
- grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen in het sociale segment.

Hiermee kan worden aangegeven dat de bouw van vier grondgebonden, vrijstaande woningen in het plan ValiVerte in de prijsklasse vanaf ca. € 300.000 een goede productmarktcombinatie betreft.

In het rapport van Stec groep is met betrekking tot Vaals een geografische specificatie opgenomen. Vaals wijkt af van het overige deel van de woonregio Maastricht en Mergelland omdat deze kern een duidelijke relatie heeft met Aken. Het centrum van Aken ligt op vijf kilometer van Vaals en de belangrijkste voorzieningen (Kliniekum en RWTH) liggen op 2,5 kilometer. Deze nabijheid van Aken vertaalt zich voor de inwoners van Vaals in goede openbaar vervoer voorzieningen op korte afstand,



veel en goede winkelveorzieningen en een intensief gebruik van zorg- en onderwijsvoorzieningen die gevestigd zijn in Aken. In Aken groeit het aantal huishoudens nog steeds en omdat Vaals in de invloedssfeer van Aken ligt (Vaals kent ruim een kwart Duitse inwoners) vormt dit een relevant gegeven. De huishoudensprognose van E'til voor Vaals wijkt ook af van de werkelijke huishoudensontwikkeling, met name door deze Duitse invloed. Vaals is daarnaast één van de best presterende Limburgse gemeenten op de koopwoningenmarkt. Landelijk staat Vaals op de 10^{de} plaats. De verkooptijd van woningen is relatief kort en Vaals scoort goed op woningprijs en woningaanbod. Ook zijn de WOZ-waarden van woningen in Vaals de afgelopen jaren minder gedaald dan elders in Nederland.

Resumé

Resumerend kan worden aangegeven dat de beoogde bouw van de vier grondgebonden koopwoningen in Vaals geen onevenredige gevolgen heeft voor de leegstand en derhalve het woon- en leefklimaat elders door leegstand als gevolg van dit bouwplan niet wordt aangetast. Daarbij kan deze vorm van grondgebonden woningbouw in het beoogde prijssegment worden beschouwd als een kansrijke productmarktcombinatie.

3.5 Wet- en regelgeving milieuaspecten

In deze paragraaf worden de resultaten van de drie uitgevoerde onderzoeken ten behoeve van dit uitwerkingsplan toegelicht. In subparagraaf 3.4.1 komt het aspect geluid aan de orde, in 3.4.2 het aspect ecologie en in 3.4.3 het aspect bodemkwaliteit.

3.5.1 Geluid

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.

Wet geluidhinder (Wgh)

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'.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen spoorlijnen met wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Industrielawaai

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen industrieterreinen met een wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Wegverkeerslawaai

Voor het onderhavige uitwerkingsplan is het van belang dat de te realiseren woningen voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot geluid. Het plangebied is gelegen binnen de geluidcontour van de Randweg. Deze contour reikt aan weerszijden tot 200 meter, gemeten vanaf de as van de weg en derhalve is akoestisch onderzoek noodzakelijk.



In het kader van het voorliggende uitwerkingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (SpiderMonkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek 4 vrijstaande woningen aan de Ceresstraat te Vaals', rapportnummer 20181202, separate bijlage 1)

Toetsing geluidbelasting vanwege de Randweg aan de Wet geluidhinder

Bij alle woningen voldoet de geluidbelasting Lden ruim aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste waarde treedt op bij woning nummer 1 (rekenpunt K01.3_B op 5 meter hoogte) en bedraagt inclusief aftrek artikel 110g, 16 dB. Er zijn hierom geen speciale voorzieningen nodig.

Criterium 'goede ruimtelijke ordening' - goed woon- en leefklimaat

De Ceresstraat, De Lange Akker en de Wolfskuilenweg zijn relevante 30 km/uur-wegen voor de beschouwing van dit criterium. De hoogst berekende waarde, exclusief aftrek artikel 110g, voor de (gecumuleerde) geluidbelasting vanwege de drie genoemde wegen, bedraagt 49 dB. Dit is nog ruim beneden de voorkeursgrenswaarde, gelet op het feit dat geen aftrek op de berekende waarde is toegepast. Hierom is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Behalve de toetsing van vier woningen is ook gekeken naar het effect van de verkeersbewegingen afkomstig van de vier nieuwe woningen op de omgeving. In een 'worst case' zullen de 10 parkeerplaatsen 40 verkeersbewegingen genereren. Dit effect is ongeveer 0,3 dB voor de Ceresstraat in zuidoostelijke richting. Deze toename is zo gering dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dat de realisatie van het plan vanuit het perspectief van geluidhinder door wegverkeerslawaai aanvaardbaar is.

3.5.2 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren. 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. Onderstaand zijn de gebieds- en soortenbescherming die in de Wet natuurbescherming zijn aangegeven besproken.

Gebiedsbescherming

NNN-gebieden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied dat aangewezen is in het kader van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Voor het Limburgse grondgebied betekent dit dat het plangebied niet is gelegen in of nabij een goudgroene of zilvergroene natuurzone zoals aangegeven in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg. Vanuit het NNN-netwerk zijn er derhalve geen belemmeringen voor het plan.

Natura2000

De afstand tussen het plangebied en het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied 'Geuldal' bedraagt ruim 800 meter en wordt, mede door de ligging van de locatie midden in de kern Vaals, als dusdanig groot beschouwd, dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied geen negatief effect kan hebben op de kwalificerende soorten of habitats in dit gebied. Nader onderzoek in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn kan daarmee achterwege blijven.

Soortenbescherming

Door Ecolybrum is een quickscan ecologische waarden uitgevoerd ('Rapportage Quickscan Ecologische Waarden Projectlocatie Ceresstraat te Vaals', projectnummer 18-402, d.d. 14.01.2019, separate bijlage 2). De resultaten van deze quickscan zijn als volgt:



- binnen de ingreeplocatie zijn geen zwaar beschermde plant- en diersoorten aangetroffen of te verwachten. Ook uit het literatuuronderzoek (bronnen: NDFF en relevante verspreidingsatlassen van soorten in Limburg) zijn geen waarnemingen bekend van zwaar beschermde soorten op de onderzoekslocatie;
- geconcludeerd kan worden dat er met de realisatie van woningen geen effecten optreden ten aanzien van (beschermde) soorten, waardoor er sprake zou zijn van enige aantasting van de gunstige staat van instandhouding ervan.
- nader onderzoek in het terrein naar soortgroepen is niet noodzakelijk; evenals het doorlopen van een vergunningentraject vanuit de Wet Natuurbescherming;
- de werkzaamheden kunnen, zoals beoogd, gewoon uitgevoerd worden;
- voorts wordt geadviseerd de werkzaamheden zo veel mogelijk buiten het broedseizoen plaats te laten vinden zodat er geen verstoring optreedt tijdens het broedseizoen. Daarnaast wordt geadviseerd de werkzaamheden zoveel mogelijk uit te voeren buiten de kwetsbare periode van de aanwezige zoogdiersoorten (uitvoering vanaf augustus tot en met februari, e.e.a. conform Algemene Zorgplicht).

Met inachtneming van deze resultaten en adviezen kan worden gesteld dat het plan geen negatieve effecten heeft op de instandhouding van beschermde soorten.

3.5.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Door Geonius is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ('Verkennd bodemonderzoek Ceresstraat ong. te Vaals', rapportnr. MA180752.R01, d.d. 30.01.2019, separate bijlage 3). De resultaten van dit onderzoek zijn onderstaand beknopt weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- de zandige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) ter plaatse van boringen 005 en 006 (mengmonster BG1) is licht verontreinigd met PCB en minerale olie;
- zowel de zandige- als lemige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) uit mengmonsters BG2 en BG3 zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- de lemige ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is licht verontreinigd met cadmium en nikkel;
- de zandige ondergrond (0,5-2,0 m-mv) ter plaatse van boring 011 is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "onverdacht" te worden verworpen. Dit heeft echter geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie. Er is daarnaast met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk. Gelet op het voorgaande vormt bodem geen belemmering voor de woonfunctie op deze gronden.

3.5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van 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 of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor kwetsbare



objecten (bijvoorbeeld woningen) is de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm). Bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico alsmede elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (en advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

Externe veiligheid 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 het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden, in lijn met het Bevi, normen gesteld aan het PR voor buisleidingen en dient het GR van buisleidingen te worden verantwoord.

Transport van 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, 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).

Plangebied

Risicovolle bedrijven

Er zijn geen risicovolle bedrijven in de omgeving van het plangebied gelegen die van invloed (kunnen) zijn op het plangebied.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van het plangebied gelegen die van invloed (kunnen) zijn op het plangebied.

Gevaarlijke stoffen

Op ruim 400 meter van het plangebied loopt het tracé van de N278. Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg (Externe veiligheid provinciale wegen. Provincie Limburg, 21 september 2010). Uit deze berekeningen blijkt dat over de N278 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR 10^{-6} -contour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Binnen de kern Vaals zal transport van



gevaarlijke stoffen hoofdzakelijk plaatsvinden ter bevoorrading van de in de gemeente aanwezige bedrijven waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het bestemmingsplan zal niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve voor de N278 niet noodzakelijk. Resumerend kan worden aangegeven dat er geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid zijn voor dit bouwplan.

3.5.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (nr. 9) staan uitgebreide lijsten met richtafstanden van bepaalde bedrijfsmatige activiteiten tot gevoelige functies. In de omgeving van het plangebied van dit uitwerkingsplan zijn geen bedrijven of functies gelegen die op het gebied van gevaar, geur, stof of geluid een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw. Anderzijds leidt de realisering van deze woningen niet tot belemmering van bestaande bedrijfsactiviteiten van derden.

3.5.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma 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 $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO_2 en PM_{10} zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO_2 ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO_2 wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan $54 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden. Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO_2 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- jaargemiddelde concentratie PM_{10} ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM_{10} (maximaal 35 dagen per jaar $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Binnen hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) is titel 2 'luchtkwaliteitseisen' ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig gelden de volgende besluiten en regelingen:

- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.



Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. Woningen vallen hier buiten. Het besluit gevoelige bestemmingen is op dit plan derhalve niet van toepassing.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Het voorliggende uitwerkingsplan biedt de mogelijkheid om vier woningen te realiseren. Dit beperkte aantal woningen valt binnen de categorie van 'niet in betekenende mate' bijdragende projecten. De achtergrondconcentraties voor luchtkwaliteit zijn zo laag dat deze ontwikkeling geen belemmering vormt voor de realisatie van de vier woningen. De maximaal 40 verkeersbewegingen die de woningen genereren zullen, gezien de achtergrondconcentratie, niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit bij de bestaande woningen. Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder c. van de Wet milieubeheer kan dit plan doorgang vinden. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende plan.

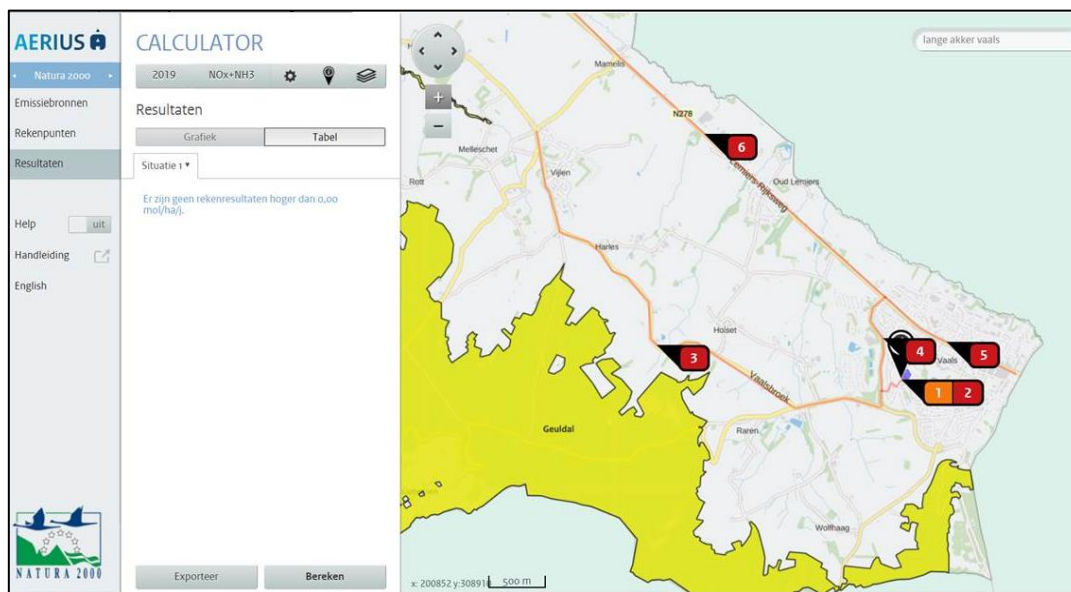
3.5.7 Stikstof/emissie

Vanuit het Programma Aanpak Stikstof (PAS) werkte Nederland aan maatregelen om de uitstoot van stikstof op die natuurgebieden te verminderen. De Raad van State (RvS) heeft op 29 mei jl. geoordeeld dat het PAS onvoldoende is onderbouwd om vergunningen voor nieuwe (of bestaande) activiteiten die stikstof uitstoten te beoordelen. Dit betekent dat het geven van 'toestemming vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden' in strijd is met Europese natuurwetgeving. De uitspraak betekent dat (bouw)projecten door heel Nederland op losse schroeven zijn komen te staan. De Rijksoverheid heeft d.d. 16 september 2019 een nieuw Aerius-rekenmodel beschikbaar gesteld voor kleine projecten, waarmee kan worden doorgerekend of de stikstofdepositie als gevolg van een bouwproject negatieve effecten oplevert op omliggende Natura2000-gebieden.

Tewn aanzien van dit plan heeft de RUD Zuid-Limburg het plan op NO_x doorgerekend. Er is gerekend met de nieuwe Aerius-calculator, waarbij is uitgegaan van 25 motorvoertuigen per etmaal in diverse richtingen en emissies vanuit de woningen. Hieruit volgt dat er geen toename van de NO_x plaatsvindt (uitkomst 0,00).



Op onderstaande weergave is het resultaat van de Aerius-berekening weergegeven:



Figuur: 1 = plangebied, 2 t/m 6 herkomst verkeer

Er vindt derhalve geen verhoging plaats van de stikstofdepositie op het naburige Natura2000-gebied 'Geuldal'. Hierdoor is het plan vanuit de stikstofregelgeving ruimtelijk toelaatbaar en vergunbaar.

3.5.8 Water

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. 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.

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

De gemeente Vaals valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Met het Waterbeheerplan 2016-2021 zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het

waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Voor het voorliggende plangebied kent de Keur geen specifieke uitgangspunten of belemmeringen.

Waterparaagraaf

Conform het stroomschema van het voormalige 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 watgang. 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.

Voor wat betreft de doorwerking van het aspect water binnen het bouwplan wordt aangesloten bij de uitgangspunten voor duurzaam (stedelijk) waterbeheer en de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'. Concreet betekent dit onder andere dat:

- in het plangebied ruimte wordt gereserveerd voor het water;
- de wateropgave binnen het plangebied wordt opgelost en niet wordt afgewenteld;
- er toepassing wordt gegeven aan de voorkeursvolgorden voor de waterkwantiteit: hergebruik, vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool;
- er toepassing wordt gegeven aan de voorkeursvolgorde voor wat betreft de waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden, zuiveren;
- er verantwoord wordt afgekoppeld conform de voorkeurstabel in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem';
- de infiltratie- en bergingsvoorzieningen zijn gedimensioneerd op T=25 (35 mm in 45 minuten) met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur;
- er een doorkijk wordt gegeven naar T=100 (45 mm in 30 minuten).

Water in het plangebied

In het kader van het bouwplan voor 25 woningen dat aansluitend op dit plangebied thans in aanleg is, is een wadi met een overstortvoorziening aangelegd ten noorden van het plangebied. Op de onderstaande afbeelding is het watersysteem van dat gebied aangegeven:



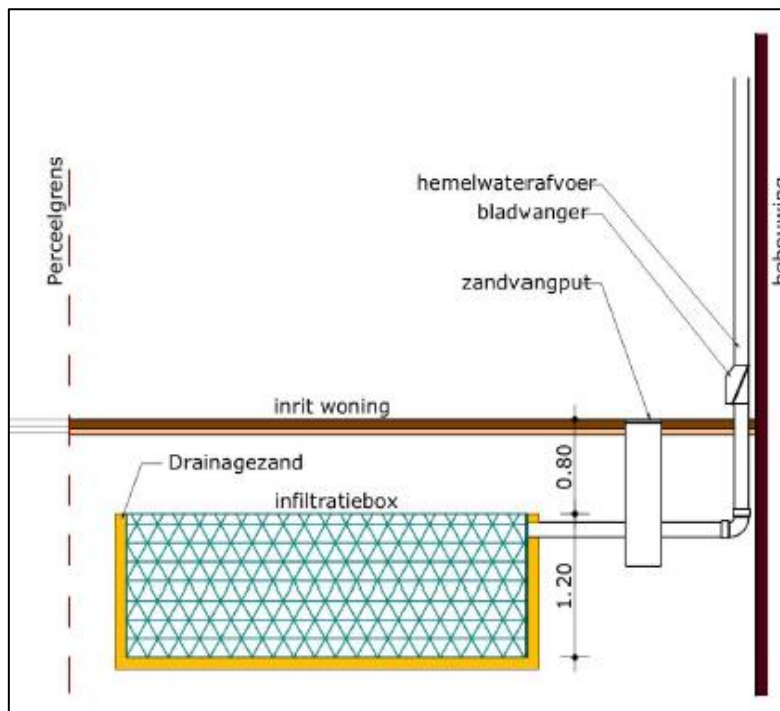
De vier woningen worden aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel, dat reeds is aangelegd voor de 25 andere woningen van dit woongebied. Initiatiefnemer is deels eigenaar van deze civieltechnische infrastructuur.

Aanvulling waterparagraaf

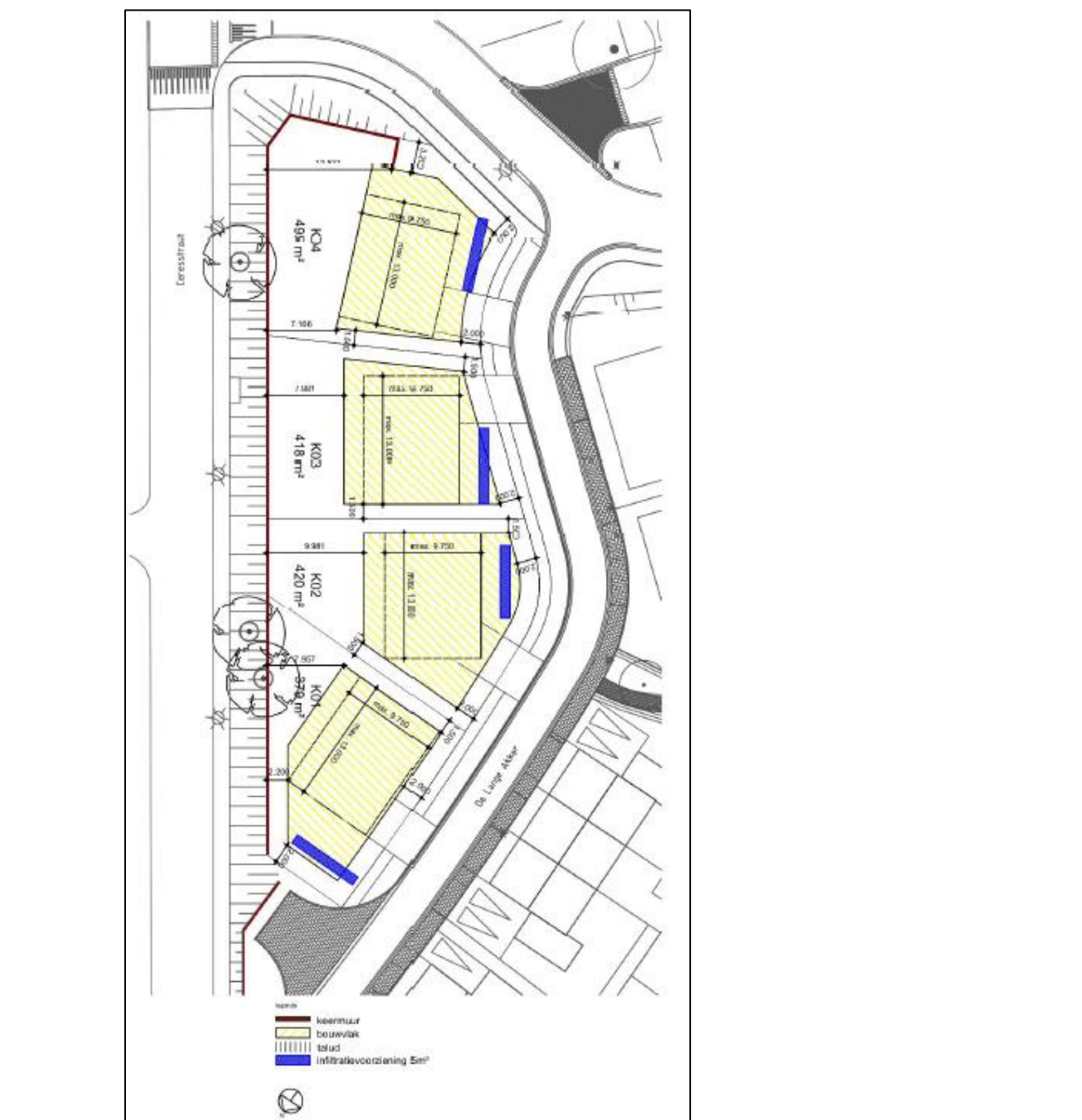
Door Planburo B is het memo 'Bouwplan Valiverte Eschberg-Noord te Vaals: Aanvullende memo t.b.v. 4 bouwkavels' (d.d. 12.09.2019, separate bijlage 4) opgesteld. In de waterparagraaf van Valiverte is geen rekening gehouden met de vier woningen in het gebied tussen de Ceresstraat en De Lange Akker. Het aanvullende memo geeft inzicht hoe bij deze vier kavels wordt omgegaan met de opvang en de afvoer van het hemelwater.

In het memo is een berekening gemaakt op basis van een verhard oppervlak van 140 m² per kavel (dak en oprit). Per kavel dient de regenwaterbuffer een bergingscapaciteit hebben van 11,2 m³. De benodigde berging kan worden behaald door elke woning op eigen terrein te voorzien van een afzonderlijke ondergrondse infiltratie- en bergingsvoorziening (in de vorm van kratten).

Aangeraden wordt de regenpijpen te voorzien van bladvangers en daarnaast een zandvangput voor de voorziening toe te passen. Het stelsel is op nevenstaande afbeelding weergegeven.



Bron: Planburo B



4 Opzet uitwerkingsplan

4.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6.1 onder b. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen burgemeester en wethouders een plan uit te werken indien voor een bepaald gebied in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht is opgenomen. Het voorliggende uitwerkingsplan '4 woningen De Lange Akker Vaals' maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Kern Vaals' (vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals d.d. 13.04.2015). Dit bestemmingsplan wordt daarbij beschouwd als het 'moederplan'. De regels zoals opgenomen in het moederplan zijn onverkort van toepassing op het voorliggende uitwerkingsplan. Daar waar nodig kunnen aanvullingen op de regels van het moederplan plaatsvinden indien deze op basis van de bij de uit te werken bestemming opgenomen uitwerkingsregels worden vereist c.q. noodzakelijk worden geacht en geen afbreuk doen aan de beoogde doelstelling(en) en bestemmingsomschrijving(en) van het moederplan.

Het uitwerkingsplan '4 woningen De Lange Akker Vaals' 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. Deze indeling van de regels is in het navolgende beknopt weergegeven.

4.2 Opzet van de regels

4.2.1 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 regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

4.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 6)

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 in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. Achtereenvolgens zijn de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen conform het moederplan.

4.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 7 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-dubbeltelbepaling (art. 7);
- algemene bouwregels: in dit artikel is een verbod op bouwen in strijd met de regels opgenomen en is ondergronds bouwen geregeld (art. 8);
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden; daarnaast is een bepaling over de parkeernormen/parkeerkencijfers opgenomen bij realisering van nieuwe functies (art. 9);
- algemene aanduidingsregels: in dit artikel zijn specifieke bepalingen opgenomen voor de gebiedsaanduiding 'milieuzone-beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' (art. 10);



- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. van de Wabo (art. 11);
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen worden waar nodig de bestemmingsregels opgenomen (art. 12);
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden (art. 13);
- overige regels: in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen (art. 14).

4.2.4 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 regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

4.3 Opzet verbeelding

Op de verbeelding zijn, evenals in het moederplan, de gevellijnen aangeduid waarin of waarlangs de voorgevels van de geprojecteerde woningen dienen te worden gebouwd. Conform de systematiek van de gemeente Vaals is ook de typologie van de woningen aangeduid op de verbeelding ('vrijstaand'). Voorts is op de verbeelding het maximum aantal woningen aangegeven alsmede het maximaal aantal bouwlagen. Daarnaast gelden, conform moederplan, een gebiedsaanduiding en een archeologische dubbelbestemming.



5 Economische paragraaf

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.

De gemeente Vaals heeft met de initiatiefnemer van het onderhavige bouwplan een anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder meer het kostenverhaal en het verhaal van planschade zijn vastgelegd.



6 Handhavingsparagraaf

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 bouwvergunning 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 Communicatieparagraaf

7.1 Zienswijzen ex art. 3.9a Wro

De procedure van het uitwerkingsplan is vastgelegd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kunnen belanghebbenden binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het uitwerkingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp uitwerkingsplan indienen.

Het ontwerp van het uitwerkingsplan heeft in de periode van 11 oktober tot en met 21 november 2019 voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Hoewel deze zienswijze niet-ontvankelijk is verklaard, is toch een reactie door het college gegeven. Deze reactie is opgenomen in een zienswijzennota en als bijlage 1 opgenomen in deze toelichting.

7.2 Vaststelling

Het uitwerkingsplan is in de vergadering van 28 januari 2020 door het college van burgemeester en wethouders van Vaals vastgesteld.



Bijlage 1 Zienswijzennota en collegebesluit

