

vandewall
planologisch advies

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de toetsing
aan de voorwaarden voor de bevoegdheid tot
het wijzigen van de bestemming 'Horeca' in
de bestemming 'Wonen' voor de locatie
Holset 62 te Holset in de gemeente Vaals**

Gemeente Vaals

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 Leeswijzer	4
1.5 Documenten bij de ruimtelijke onderbouwing.....	5
2 Gebiedsbeschrijving	6
2.1 Gebiedsbeschrijving.....	6
3 Toetsing aan de wijzigingsregels	8
3.1 Milieuaspecten in relatie tot een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid en een beoordeling van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen	8
3.1.1 Bodem.....	8
3.1.2 Geluid.....	8
3.1.3 Externe veiligheid	10
3.1.4 Luchtkwaliteit	11
3.1.5 Overige milieuaspecten	12
3.2 Waterhuishoudkundige situatie	12
3.3 Natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden	13
3.4 Sloop overtollige bedrijfsbebouwing.....	14
3.5 Aantal woningen	14
4 Uitvoerbaarheid	15
4.1 Economische uitvoerbaarheid	15
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	15



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie H, nummer 239, lokaal bekend als Holset 62, heeft het plan opgevat het perceel met bijbehorende opstallen te vervreemden. Tot vervreemding van het object kan enkel worden overgegaan indien op de gronden behorende tot het perceel de bestemming 'Wonen' rust. Thans zijn de gronden bestemd als 'Horeca'.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Vaals is in artikel 6 (Horeca) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Horeca' kan worden gewijzigd in onder andere de bestemming 'Wonen'. Gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid is enkel mogelijk indien aangetoond kan worden dat kan worden voldaan aan de bij deze wijzigingsbevoegdheid gegeven randvoorwaarden. Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aan dit vereiste voldaan. De wijziging zal niet middels een apart wijzigingsplan en bijbehorende wijzigingsprocedure worden vormgegeven maar zal onderdeel vormen van de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en bijbehorende herzieningsprocedure.

1.2 Ligging en begrenzing gebied van wijziging

Het plangebied vormt onderdeel van het tot de kern Lemiers behorende buurtschap Holset. Het plangebied is gelegen aan de westelijke rand van Holset op het punt waar de weg Holset in oostelijke richting afbuigt richting de kerk en diverse horecavoorzieningen. Op de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied in het rood weergegeven:



De locatie Holset 62 behelst de gronden behorende tot de kadastrale aanduiding gemeente Vaals, sectie H, nummer 239. De begrenzing van het plangebied kan op hoofdlijnen als volgt worden omschreven:

- in het zuiden wordt de locatie begrensd door het pand Holset 68 alsmede de gronden behorende tot het perceel Holset 70;
- in het noorden en in het oosten wordt de locatie begrensd door het pand Holset 60 en de hierbij behorende gronden;

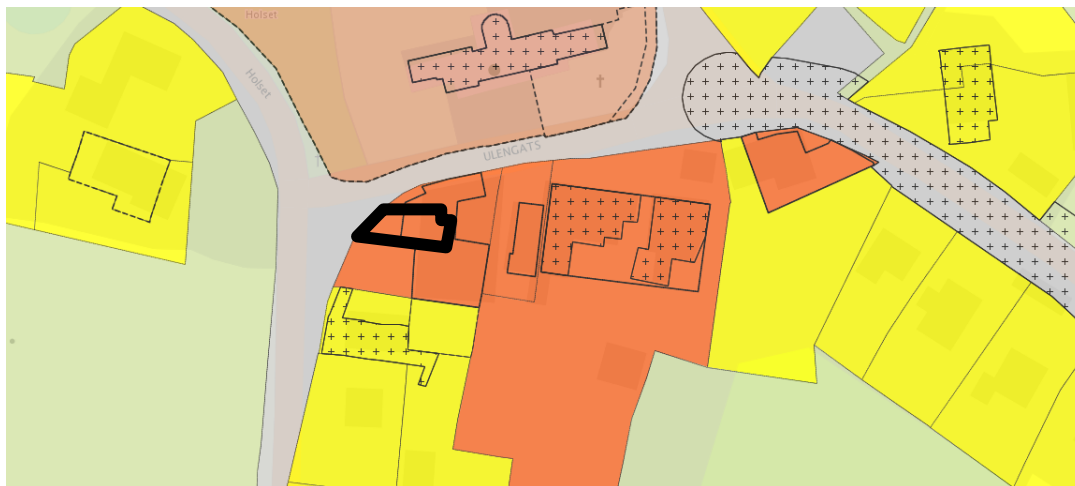


- de westelijke begrenzing wordt gevormd door de weg Holset.

De locatie betreft een veelhoekige perceel en het oppervlak hiervan bedraagt circa 130 m².

1.3 Vigerende juridische regeling

De gronden van het onderhavige plangebied zijn planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Vaals (vastgesteld door de raad van Vaals d.d. 16.04.2012). Op de onderstaande uitsnede van de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding is de projectlocatie binnen de zwarte omlijning weergegeven:



Het perceel heeft de bestemming 'Horeca' en is als zodanig hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van een horecabedrijf en een aan huis gebonden beroep. Binnen deze bestemming is eveneens één bedrijfswoning toegestaan met daarbij behorende bouwwerken.

Binnen de bestemming 'Horeca' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Horeca' kan worden gewijzigd in onder andere de bestemming 'Wonen'. De randvoorwaarden die aan het benutten van deze wijzigingsbevoegdheid zijn verbonden zijn:

- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, niet onevenredig worden beperkt;
- er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishoudkundige situatie;
- daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monumentaal of beeldbepalend pand is;
- het aantal woningen niet meer bedraagt dan de reeds aanwezige bedrijfswoning(en).

De toetsing aan deze randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze onderbouwing.

1.4 Leeswijzer

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 een korte gebiedsbeschrijving gegeven van het wijzigingsgebied. In hoofdstuk 3 vindt de toetsing aan de randvoorwaarden uit het moederplan plaats. In hoofdstuk 4 tenslotte is de uitvoerbaarheid (economisch en maatschappelijk) van het plan aangegeven.



1.5 Documenten bij de ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing bevat geen andere documenten. In tegenstelling tot een regulier wijzigingsplan, bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, is er voor gekozen de wijziging onderdeel te laten vormen van de algehele herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Vaals. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing vormt een bijlage en daarmee een onderdeel van dit herzieningsplan. Voor wat betreft de regels en verbeelding behorende bij het perceel Holset 62 wordt korthedshalve verwezen naar de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.



2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het perceel Holset 62 is gelegen aan de weg Holset in het gelijknamige en 160 zielen tellende buurtschap. Het perceel is op onderstaande luchtfoto in de rode cirkel weergegeven:



De weg Holset vormt de verbindingsweg tussen de Vaals-Vijlenerweg en de Klaasvelderweg. Ter plekke van het plangebied vormt de weg Holset een noord-zuid georiënteerd bebouwingslint met overwegend vrijstaande woningen. Nabij het plangebied buigt de weg in noordwestelijke richting af. Ter plaatse van het plangebied splitst de weg zich eveneens in een oostelijke zijtak. Deze zijtak



omringt het 'centrum' van Holset en ontsluit als zodanig drie horecagelegenheden en de kerk van Holset (Lambertuskerk). De afbeelding ter linkerzijde toont de ligging van het perceel/pand Holset 62 ter plaatse waar het tracé van de weg zich splitst.



Het plangebied ligt aan de oostzijde van de weg Holset. Deze oostzijde kenmerkt zich door een bebouwingslint van hoofdzakelijk vrijstaande woningen. De westzijde is nagenoeg bebouwingvrij. Dit resulteert in een weids uitzicht ter plaatse van het plangebied in westelijke richting. Op de navolgende afbeelding ter linkerzijde is dit verschil tussen de oost- en westzijde goed te zien. De afbeelding ter rechterzijde toont het weidse uitzicht vanuit het pand Holset 62.



De directe omgeving van het plangebied kent een afwijkende bebouwingsstructuur. Waar de overige bebouwing aan de weg Holset voornamelijk vrijstaande woningen betreft is ter plaatse van het plangebied sprake van een geclusterde bebouwingsstructuur. Hierbij is met name sprake een sterke bouwkundige vervlechting van de panden Holset 60, 62 en 68. De navolgende afbeelding toont het pand Holset 62 te midden van deze belendingen.



3 Toetsing aan de wijzigingsregels

Zoals aangegeven in paragraaf 1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing is het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gekoppeld aan een aantal randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden luiden als volgt:

- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, niet onevenredig worden beperkt;
- er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishoudkundige situatie;
- de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monumentaal of beeldbepalend pand is;
- het aantal woningen bedraagt niet meer dan de reeds aanwezige bedrijfswoning(en).

In de navolgende passages worden bovengenoemde randvoorwaarden verantwoord. De beoordeling of er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid en of er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu van de omgeving gebeurt aan de hand van een verantwoording van diverse milieuaspecten.

3.1 Milieuaspecten in relatie tot een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid en een beoordeling van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen

3.1.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

In onderhavig geval is weliswaar sprake van een bestemmingswijziging, maar deze leidt in milieuhygiënisch opzicht niet tot een meer of minder milieugevoelige bestemming dan thans reeds het geval is. De horecabestemming met inbegrip van een woonfunctie in de vorm van een bedrijfswoning wordt gewijzigd in een pure woonbestemming waarbinnen de uitoefening van een horecabedrijf niet langer is toegestaan. Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' moet worden aangenomen dat de bodemkwaliteit in afdoende mate in beeld is gebracht om te kunnen constateren dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de in het bestemmingsplan toegewezen bestemmingen en bijbehorende functies. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan daarmee achterwege blijven.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit geen beperkingen oplevert voor onderhavige wijziging en kan worden voldaan aan de wijzigingsrandvoorwaarde dienaangaande.

3.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

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 ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Wet geluidhinder

Een woning wordt in het kader van de Wgh tot de geluidgevoelige bestemmingen gerekend. Derhalve zijn de in de Wgh genoemde grenswaarden van toepassing. De aan het plangebied grenzende weg Holset is een 30 km-weg. Dergelijke wegen hebben geen geluidzone en hoeven derhalve in het kader van de Wet geluidhinder niet getoetst te worden. De meest dichtbijgelegen gezoneerde weg betreft de Vaals-Vijlenerweg. De geluidzone van deze weg bedraagt 200 meter binnen bebouwde kom en 250 meter buiten bebouwde kom. Onderhavig plangebied is buiten deze zone gelegen. Het projectgebied is eveneens niet binnen de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein of de invloedssfeer van een spoorlijn gelegen. Onderhavig plan voldoet daarmee aan de Wet geluidhinder.

Een goede ruimtelijke ordening

Daarnaast moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidsbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen.

In de nabijheid van onderhavig plangebied zijn enkele horecabedrijven gelegen. Ten aanzien van de aldaar toegestane horeca-activiteiten geldt op basis van de VNG-publicatie een aan te houden richtafstand van 10 meter tot geluidgevoelige bestemmingen. Als aan deze richtafstand wordt voldaan kan worden gesteld dat er zonder meer sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de in gebruik zijnde horecabedrijven wordt aan deze richtafstand voldaan zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft de afstand tot de belendende horecabestemming op het perceel Holset 68 geldt dat ook deze horecabestemming middels de herzieningen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zal worden gewijzigd in een niet-horecabestemming en als zodanig geen beoordeling meer vergt.

Ten aanzien van de horecabestemming op het perceel Holset 60 geldt dat op dit perceel al geruime tijd geen horeca-activiteiten meer worden ontplooid. Desalniettemin biedt het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid tot uitoefening van horeca-activiteiten en mag de bestemmingswijzigingen van het perceel Holset 62 niet leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen. Dienaangaande geldt het volgende. De afstanden die in de brochure worden aanbevolen, gelden in beginsel tussen de perceelsgrens van een bedrijf en de gevel van een woning die is gelegen in een rustige woonwijk. Indien de omgeving is aan te merken als gemengd gebied, kunnen de richtafstanden volgens de VNG-brochure met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van een goed woon- en leefklimaat. Dit zou betekenen dat de richtafstand wordt verlaagd van 10 meter tot 0 meter. Tot een gemengd gebied worden onder andere gebieden met een matige tot sterke functiemenging, lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid en gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur zijn gelegen gerekend. Op schaalniveau van het buurtschap Holset is het plangebied direct gelegen langs de hoofdinfrastructuur, zijnde de weg Holset, en is rondom het plangebied reeds sprake van een relatief sterke functiemenging. Deze constatering rechtvaardigt



het verlagen van de richtafstand met één afstandsstap en er mag dan ook worden uitgegaan van een minimaal te hanteren afstand van 0 meter tot het perceel Holset 60. Aan deze eis wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen beperkingen oplevert voor onderhavige wijziging en kan worden voldaan aan de wijzigingsrandvoorwaarde dienaangaande.

3.1.3 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 (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 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het



Bevi gewerkt aan een Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Naar verwachting zal dit in 2013 in werking treden.

Beoordeling plangebiedgebied

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van transportroute voor gevaarlijke stoffen. Een nadere invulling van de verantwoordingsplicht van het GR alsmede het treffen van risicoreducerende maatregelen wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Buisleidingen

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van een buisleiding. De dichtstbijzijnde buisleiding betreft een hogedrukgasleiding van de Gasunie (Z-502-01-KR-012). Deze leiding bevindt zich op ruim 1,2 kilometer van onderhavig plangebied en levert derhalve geen beperkingen op.

Hoogspanningslijnen

In of nabij het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gesitueerd.

Risicovolle bedrijven

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen risicovolle bedrijven gesitueerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de bestemmingswijzigingen en kan worden voldaan aan de wijzigingsrandvoorwaarde dienaangaande.

3.1.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

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

Deze nieuwe 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. Een woning is niet aangewezen als gevoelige bestemming; het besluit gevoelige bestemmingen is op dit plan derhalve niet van toepassing.

Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende 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 betekende 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 worden uitgevoerd. Uit deze lijst blijkt dat woningbouwlocaties met minder dan 1.500 nieuwe woningen, in geval van één ontsluitingsweg, zonder toetsing aan de grenswaarden kunnen worden uitgevoerd. Op basis van de regeling NIBM kan dan ook worden geconcludeerd dat de bestemmingswijziging in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er kan derhalve worden voldaan aan wijzigingsrandvoorwaarde dienaangaande.

3.1.5 Overige milieuaspecten

Geurhinder

Rekening houdende met de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt tussen geurgevoelige bestemmingen en horecafuncties zoals hotels en restaurants een richtafstand van 10 meter. Deze richtafstand wordt gerespecteerd. Behoudens de in Holset aanwezige horecabedrijven zijn er geen overige geurhinder veroorzakende bedrijven aanwezig. Het aspect geurhinder is in voldoende mate onderzocht en vormt geen belemmering voor onderhavige bestemmingswijziging. Er kan derhalve worden voldaan aan de wijzigingsrandvoorwaarde dienaangaande.

Lichthinder

Het plan betreft de toevoeging van een lichthindergevoelige bestemming. Er zijn evenwel geen lichthinder veroorzakende functies in de nabijheid van het plangebied aanwezig zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Trillingshinder

Het plan betreft de toevoeging van trillingsgevoelige bestemming. Er zijn evenwel geen trillingen veroorzakende functie in de nabijheid van het plangebied aanwezig zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat het wijzigen van de bestemming 'Horeca' in de bestemming 'Wonen' ter plekke van het perceel Holset 62 niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu van de omgeving, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt en er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

3.2 Waterhuishoudkundige situatie

De gemeente Vaals valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving. Eén van de beleidsterreinen die in dit document aan de orde komt is het stedelijke waterbeheer. In het waterbeheerplan zijn onder andere de richtlijnen opgenomen voor het omgaan met hemelwater binnen een plangebied. De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingstijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing net geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop



- naar oppervlaktewater is mogelijk;
- het gebruik van uitlogende materialen / chemische bestrijdingsmiddelen / strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.

Gemeenten hebben op basis van het provinciale beleid een verantwoordelijkheid om duurzaam om te gaan met hemelwater. In het Provinciaal Waterplan Limburg is opgenomen dat maximaal afgekoppeld wordt, mits doelmatig. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd: hergebruik – infiltratie in de bodem – afvoer naar oppervlaktewater – afvoer naar de riolering. Bij afvoer via de riolering wordt de voorkeur gegeven aan een verbeterd gescheiden stelsel. Afkoppelen van verhard oppervlak levert de nodige voordelen op, zoals minder riooloverstortingen, een betere werking van zuiveringsinstallaties, een natuurlijker afvoerregime van de beken, aanvulling van het grondwater en een vermindering van kosten door schoon hemelwater niet meer te transporteren en te zuiveren. Afhankelijk van de lokale mogelijkheden, aard en gebruik van het oppervlak en mogelijke verontreinigingen, wordt bepaald wat de meest duurzame oplossing is voor de afvoer van het hemelwater. Zo gelden voor industrieterreinen andere oplossingen dan voor woonwijken.

Watertoets

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 ruimtelijke onderbouwingen. 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. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen en vergelijkbare ruimtelijke documenten te worden ingediend bij het watertoetsloket indien het plan meer behelst dan enkel een interne functiewijziging en het plan gelegen is in of nabij een kanaal, het rivierbed van de Maas, een waterwingebied, een grondwaterbeschermingsgebied, inundatiezones of droogdalen. Een watertoets is eveneens noodzakelijk indien er lozing van (regen)water op oppervlaktewater plaatsvindt, bij de toepassing van diepte-infiltratie en wanneer het verhard oppervlak van de nieuwbouw meer dan 2.000 m² bedraagt.

In onderhavig geval is geen sprake van een toename van het verharde oppervlak en is het plangebied niet gelegen in of nabij één van bovengenoemde gebieden. Het plan heeft daarmee geen gevolgen voor de waterhuishouding of het watersysteem en het uitvoeren van een watertoets is dan ook niet noodzakelijk.

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect water geen belemmering vormt en er kan worden voldaan aan de wijzigingsrandvoorwaarde dienaangaande.

3.3 Natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden

De natuurlijke waarde van een gebied is de aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door het voorkomen van planten en dieren die zichzelf onder invloed van klimaat, geomorfologie, hydrologische, bodemkundige gesteldheid en al dan niet beïnvloed door menselijke aanwezigheid, in stand houden. 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



ationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen.

In de voorliggende situatie is enkel sprake van een bestemmingswijziging. Er is geen sprake van nieuwbouw, verbouwing of aanpassingen van de inrichting van de buitenruimte die van invloed kunnen zijn op beschermde plant- en diersoorten. Tevens wordt de aanwezigheid van bijzondere flora en fauna in het nagenoeg compleet verharde plangebied niet waarschijnlijk geacht. Het aspect flora en fauna en daarmee de natuurlijke waarden van het plangebied vormen derhalve geen belemmering voor onderhavig plan en er kan derhalve worden voldaan aan de wijzigingsrandvoorwaarde dienaangaande.

De abiotische waarde is de waarde, die een gebied ontleent aan het voorkomen van bijzondere aardkundige en hydrologische verschijnselen en/of processen. Onderhavig wijzigingsplan is van generlei invloed op de aardkundige en hydrologische verschijnselen en/of processen in of nabij het plangebied. De abiotische waarde vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig plan en er kan derhalve worden voldaan aan de wijzigingsrandvoorwaarde dienaangaande.

De landschappelijke waarde is de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens). Onderhavig wijzigingsplan is van generlei invloed op de landschappelijke waarde van het gebied. De landschappelijke waarde vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig plan en er kan derhalve worden voldaan aan de wijzigingsrandvoorwaarde dienaangaande.

3.4 Sloop overtollige bedrijfsbebouwing

Van de wijzigingsbevoegdheid mag gebruik worden gemaakt wanneer de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monumentaal of beeldbepalend pand is. In onderhavig geval is enkel sprake van de aanwezigheid van een hoofdbouw dat in zijn huidige verschijningsvorm gehandhaafd zal blijven. Van de aanwezigheid van overige bedrijfsbebouwing is geen sprake. De sloopverplichting van overtollige bedrijfsbebouwing levert dan ook geen belemmering op voor onderhavig plan en er kan derhalve worden voldaan aan de wijzigingsrandvoorwaarde dienaangaande.

3.5 Aantal woningen

De wijzigingsbevoegdheid is gekoppeld aan de voorwaarde dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan de reeds aanwezige bedrijfswoning(en). In onderhavig geval blijft het aantal woningen gelijk. Door de wijziging in de bestemming 'Wonen' wordt de aanwezige bedrijfswoning, als functie binnen de horecabestemming, vervangen door één reguliere woning. Er wordt dan ook voldaan aan de wijzigingsrandvoorwaarde dienaangaande zodat deze randvoorwaarde geen belemmering oplevert voor het plan.

Resumé

Resumerend kan worden geconcludeerd dat aan alle wijzigingsrandvoorwaarden kan worden voldaan. Het wijzigen van de bestemming 'Horeca' in de bestemming 'Wonen' ter plaatse van het perceel Holset 62 is dan ook toegestaan.



4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de plannen 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. Anderszins wil in dit geval zeggen dat de gemeente een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij. In deze lijst is onder 6.2.1 sub d. aangegeven dat een bouwplan voor de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro worden gezien. In onderhavig plan is sprake van de 'verbouwing' tot één woning zodat voor dit plan geen exploitatieplan of exploitatieovereenkomst dient te worden opgesteld.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals reeds eerder aangegeven zal de wijziging van de bestemming ter plaatse van het perceel Holset 62 niet middels een apart wijzigingsplan en bijbehorende wijzigingsprocedure worden vormgegeven maar zal de wijziging onderdeel uitmaken van de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Vaals. De tegen deze herziening openstaande rechtsmiddelen zijn derhalve ook op onderhavig wijzigingsvoorstel van toepassing.

