

# **Bestemmingsplan**

- Toelichting -

Schuurmolenweg 5 te Vaals

gemeente Vaals



## Bestemmingsplan

Schuurmolenweg 5 te Vaals

gemeente Vaals

|                |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| Onderdeel:     | Toelichting                         |
| IDN-nummer:    | NL.IMRO.0981.BPschuurmolenweg5-VG01 |
| Rapportnummer: | M167323.006.R1/SVE                  |
| Opdrachtgever: | de heer H. Bickendorff              |
| Opsteller:     | drs. S.J. van de Venne              |
| Status:        | vastgesteld                         |
| Datum:         | 14 februari 2022                    |

### Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4  
6367 JE Voerendaal  
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2  
6095 BE Baexem  
T (0475) 459 260

Lindestraat 48  
5721 XP Asten  
T (0493) 690 944

[info@aelmans.com](mailto:info@aelmans.com)

[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)

KvK 14091320  
BTW NL8170.53.189.B.01  
Bankrekening 11.52.94.244  
BIC RABONL2U  
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)



# Inhoud

|          |                                                                                         |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>                                                                   | <b>7</b>  |
| <b>2</b> | <b>Plangebied en planontwikkeling.....</b>                                              | <b>9</b>  |
| 2.1      | Ligging plangebied.....                                                                 | 9         |
| 2.2      | Beoogde planontwikkeling.....                                                           | 10        |
| 2.2.1    | Permanente woning Schuurmolenweg 5b .....                                               | 11        |
| 2.2.2    | Logies voor arbeiders .....                                                             | 11        |
| 2.3      | Ruimtelijk-visuele effecten.....                                                        | 12        |
| <b>3</b> | <b>Planologisch-juridische situatie .....</b>                                           | <b>13</b> |
| 3.1      | Bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013’.....                                                | 13        |
| 3.2      | Strijdigheden planontwikkeling.....                                                     | 13        |
| <b>4</b> | <b>Beleid .....</b>                                                                     | <b>15</b> |
| 4.1      | Rijksbeleid.....                                                                        | 15        |
| 4.1.1    | Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                                                   | 15        |
| 4.1.2    | Conclusie Rijksbeleid .....                                                             | 16        |
| 4.2      | Provinciaal beleid .....                                                                | 16        |
| 4.2.1    | Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) .....                                         | 16        |
| 4.2.2    | Omgevingsverordening Limburg 2014.....                                                  | 17        |
| 4.2.3    | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                              | 18        |
| 4.2.4    | Limburgs Kwaliteitsmenu .....                                                           | 18        |
| 4.2.5    | Provinciaal woonbeleid .....                                                            | 19        |
| 4.2.6    | Conclusie provinciaal beleid .....                                                      | 20        |
| 4.3      | Gemeentelijk beleid .....                                                               | 20        |
| 4.3.1    | Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul ..... | 20        |
| 4.3.2    | Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....                                                  | 20        |
| 4.3.3    | Visie Vaals Verbindt .....                                                              | 21        |
| 4.3.4    | Conclusie gemeentelijk beleid .....                                                     | 23        |
| <b>5</b> | <b>Milieutechnische aspecten .....</b>                                                  | <b>25</b> |
| 5.1      | Bodem .....                                                                             | 25        |
| 5.2      | Geluid .....                                                                            | 25        |
| 5.3      | Milieuzonering.....                                                                     | 26        |
| 5.4      | Luchtkwaliteit .....                                                                    | 26        |
| 5.4.1    | Algemeen.....                                                                           | 26        |
| 5.4.2    | Het besluit NIBM .....                                                                  | 27        |

|          |                                               |           |
|----------|-----------------------------------------------|-----------|
| 5.4.3    | Besluit gevoelige bestemmingen.....           | 27        |
| 5.4.4    | Conclusie .....                               | 27        |
| 5.5      | Externe veiligheid .....                      | 27        |
| 5.5.1    | Beleid.....                                   | 27        |
| 5.5.2    | Beoordeling externe veiligheidsrisico's ..... | 29        |
| 5.5.3    | Conclusie externe veiligheid.....             | 30        |
| <b>6</b> | <b>Overige ruimtelijke aspecten.....</b>      | <b>31</b> |
| 6.1      | Archeologie.....                              | 31        |
| 6.1.1    | Algemeen.....                                 | 31        |
| 6.1.2    | Archeologische verwachtingswaarden .....      | 31        |
| 6.1.3    | Conclusie archeologie.....                    | 32        |
| 6.2      | Kabels en leidingen.....                      | 32        |
| 6.3      | Verkeer en parkeren.....                      | 32        |
| 6.3.1    | Verkeersstructuur.....                        | 32        |
| 6.3.2    | Parkeren .....                                | 33        |
| 6.3.3    | Conclusie verkeer en parkeren .....           | 33        |
| 6.4      | Waterhuishouding.....                         | 33        |
| 6.4.1    | Nationaal waterplan .....                     | 33        |
| 6.4.2    | Provinciaal beleid .....                      | 34        |
| 6.4.3    | Watertoets Waterschap Limburg .....           | 34        |
| 6.4.4    | Conclusie waterhuishouding .....              | 34        |
| 6.5      | Natuurbescherming.....                        | 35        |
| 6.5.1    | Natuurnetwerk .....                           | 35        |
| 6.5.2    | Natura2000.....                               | 35        |
| 6.5.3    | Flora- en fauna.....                          | 36        |
| 6.5.4    | Conclusie natuurbescherming .....             | 36        |
| 6.6      | Duurzaamheid .....                            | 37        |
| <b>7</b> | <b>Uitvoerbaarheid.....</b>                   | <b>39</b> |
| 7.1      | Grondexploitatie.....                         | 39        |
| 7.1.1    | Algemeen.....                                 | 39        |
| 7.1.2    | Exploitatieplan.....                          | 39        |
| 7.2      | Planschade.....                               | 40        |
| <b>8</b> | <b>Planstukken .....</b>                      | <b>41</b> |
| 8.1      | Algemeen.....                                 | 41        |
| 8.2      | Toelichting, regels en verbeelding.....       | 41        |
| 8.2.1    | Toelichting .....                             | 42        |
| 8.2.2    | Regels .....                                  | 42        |
| 8.2.3    | Verbeelding .....                             | 43        |

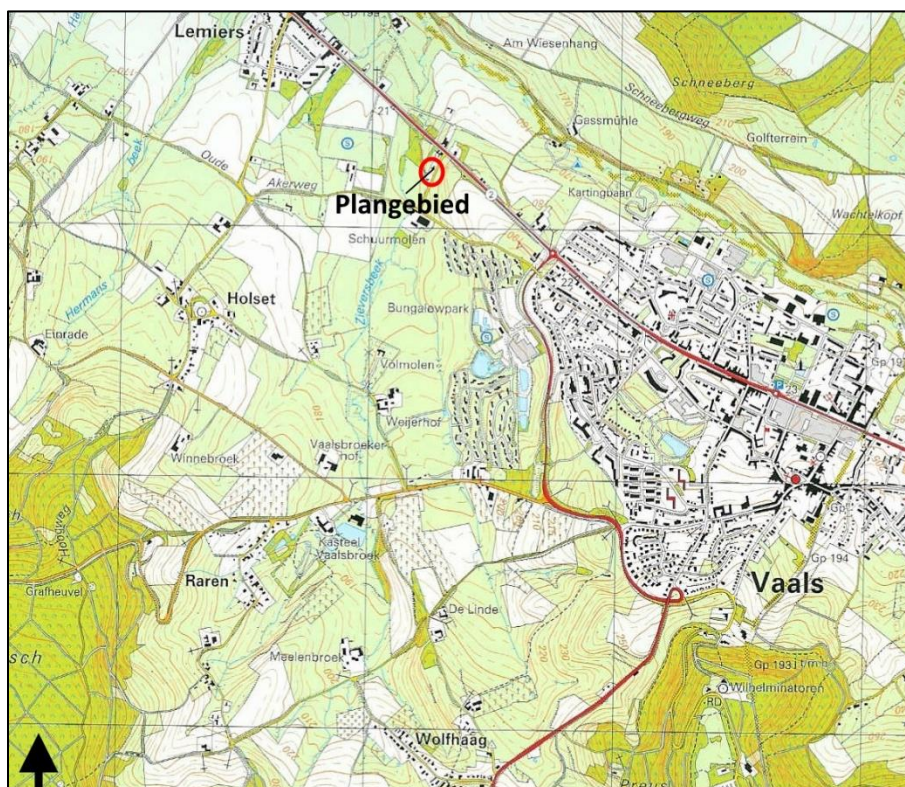
|          |                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>9</b> | <b>Vooroverleg, inspraak en formele procedure .....</b> | <b>45</b> |
| 9.1      | Inleiding .....                                         | 45        |
| 9.2      | Vooroverleg .....                                       | 45        |
| 9.3      | Inspraak .....                                          | 45        |
| 9.4      | Formele procedure .....                                 | 46        |
| 9.4.1    | Algemeen .....                                          | 46        |
| 9.4.2    | Zienswijzen .....                                       | 46        |
|          | <b>Bijlagen .....</b>                                   | <b>47</b> |





# 1 Inleiding

De heer en mevrouw Bickendorff (hierna: initiatiefnemers) zijn woonachtig op het adres Schuurmolenweg 5 te (6291 NP) Vaals. Naast de eigen bewoning wordt ter plekke (op de verdiepingvloer) een woonruimte verhuurd aan een derde. Betreffende woonruimte betreft huisnummer 5b. De souterrain wensen initiatiefnemers te gaan benutten voor logies voor arbeiders.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Gelet op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is ter plekke van onderhavig plangebied slechts één woning toegestaan. Voorts is het gebruik van de souterrain als logies voor arbeiders niet mogelijk.

De gemeente Vaals heeft kenbaar gemaakt dat per abuis de woning met huisnummer 5b niet positief bestemd is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt een correcte planologisch-juridische regeling opgenomen, waardoor deze woning, naast woning met huisnummer 5, positief wordt bestemd.

Voorts heeft de gemeente onder voorwaarden principemedewerking toegezegd aan het mogelijk maken van logies voor arbeiders in de souterrain. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het opnemen van een planologisch-juridische regeling op basis waarvan logies voor arbeiders in de souterrain mogelijk wordt gemaakt.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.



## 2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het planvoornemen beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het plan.

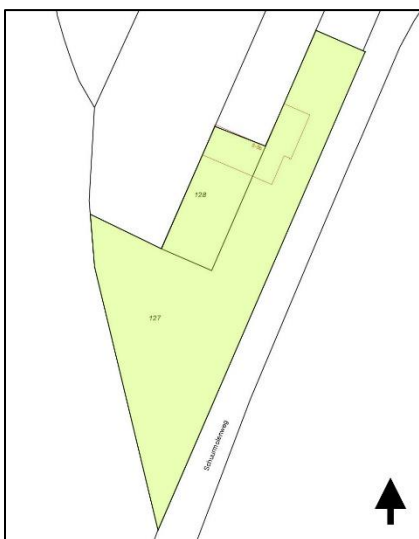
### 2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Schuurmolenweg 5 te Vaals. De Schuurmolenweg is een zijweg die de N278 (Lemiers Rijksweg) als het ware verbindt met de Oude Akerweg.



Luchtfoto met  
aanduiding plangebied

Kadastraal betreft het plangebied de percelen gemeente Vaals – sectie H – nummers 127 en 128.



Uittreksel kadastrale kaart met aanduiding plangebied



De bestaande situatie ter plekke van het plangebied wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto's straatbeeld plangebied (bron: Google Streetview, september 2015)

## 2.2 Beoogde planontwikkeling

Voorliggende planontwikkeling is tweeledig, namelijk:

1. het correct planologisch-juridisch regelen van de bestaande permanente woning met huisnummer 5b;
2. het vastleggen van een regeling in het bestemmingsplan voor logies voor arbeiders.

### 2.2.1 Permanente woning Schuurmolenweg 5b

Ter plekke van onderhavig plangebied bevinden zich in de bestaande situatie twee permanente woningen. Behoudens de woning met huisnummer 5, is tevens het woonhuis met huisnummer 5b aanwezig. Initiatiefnemers verhuren deze woning aan een derde. Blijkens gegevens van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en de CBS-lijst van oktober 2012 is de woning Schuurmolenweg 5b – naast de woning met huisnummer 5 – formeel aanwezig. Desondanks is de aanwezigheid van twee permanente wooneenheden ter plekke van onderhavig plangebied in het aldaar vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013’ niet correct verwerkt.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt een correcte planologisch-juridische regeling vastgelegd waarmee beide huisnummers op een juiste wijze zijn bestemd.

### 2.2.2 Logies voor arbeiders

Initiatiefnemers hebben de gemeente Vaals onder andere verzocht om medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van logies voor arbeiders in een gedeelte van hun woning. Ter plekke van de souterrain is een tweetal ‘appartementen’ aanwezig, die daarvoor geschikt te maken zijn. De gemeente heeft kenbaar gemaakt bereid te zijn om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het gebruik van dit deel van het pand als logies voor arbeiders.

De daarbij genoemde voorwaarden luiden als volgt:

1. *het moet gaan om ‘logies’ als bedoeld in artikel 1.34 van de gemeentelijke beleidsregel ‘Buitenplanse afwijkingmogelijkheden gemeente Vaals 2014’: ‘het bedrijfsmatig aanbieden van (nacht)verblijf, waarbij een (deel van een) gebouw als onzelfstandige wooneenheid/wooneenheden word(t)(en) gebruikt en waarbij het kenmerk is dat de betreffende persoon zijn hoofdverblijf elders heeft (bv. arbeidsmigranten)’.*

Door initiatiefnemers wordt het hiervoor beschreven ‘logies’ beoogd. Betreffende definitie zal worden opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

2. *Logies moeten inpandig worden gerealiseerd in vrijkomende bestaande bebouwing met een woonfunctie, die is gelegen binnen dan wel buiten de bebouwde kom; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan.*

De te realiseren logies voor arbeiders is inpandig in de souterrain van de woning van initiatiefnemers. Uitbreiding van bebouwing is niet aan de orde.

3. *Er is géén sprake van woningsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige wooneenheden.*

De ruimten bedoeld voor logies voor arbeiders zullen geen zelfstandig functionerende wooneenheden worden. In voorliggend bestemmingsplan worden binnen onderhavig plangebied maximaal twee permanente wooneenheden vastgelegd, te weten de bestaande woningen met huisnummers 5 en 5b.

4. *De verhuurder heeft ter plaatse zijn hoofdbedrijf.*

Initiatiefnemers zijn de verhuurders van de ruimten voor logies voor arbeiders en zijn woonachtig in huisnummer 5.

5. *Per woning mogen maximaal 2 onzelfstandige wooneenheden worden toegevoegd.*

In de souterrain zijn momenteel twee 'woonruimten' aanwezig, welke beiden voor logies voor arbeiders geschikt zullen worden gemaakt. In voorliggend bestemmingsplan wordt vastgelegd dat maximaal twee onzelfstandige wooneenheden aanwezig mogen zijn ter plekke van het plangebied.

6. *De ruimten die voor logies voor arbeiders gebruikt gaan worden dienen te voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot onder andere brandveiligheid, daglichttoetreding, geluid, oppervlakte, hoogte, ventilatie, e.d..*

Een eerste inventarisatie van een bouwkundige heeft uitgewezen dat de ruimten geschikt zijn c.q. geschikt te maken zijn voor het beoogde gebruik en daarbij (kunnen) voldoen aan de wettelijke vereisten conform het Bouwbesluit. Betreffende aspecten zijn aan de orde in het kader van de concrete vergunningprocedure, die op basis van voorliggend bestemmingsplan kan worden opgestart.

7. *Er dient op eigen terrein voorzien te worden in de noodzakelijke (extra) parkeerplaatsen.*

Binnen onderhavig plangebied bestaat afdoende ruimte om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 6.3 van voorliggende toelichting.

8. *Er mogen op geen enkele manier ruimten ontstaan die in het kader van de BAG-regelgeving voor een huisnummer in aanmerking komen.*

Zie ook hiervoor onder voorwaarde '3'.

9. *Er dient een planschadeovereenkomst te worden ondertekend door initiatiefnemers.*

Betreffende overeenkomst is tussen initiatiefnemers en de gemeente Vaals gesloten.

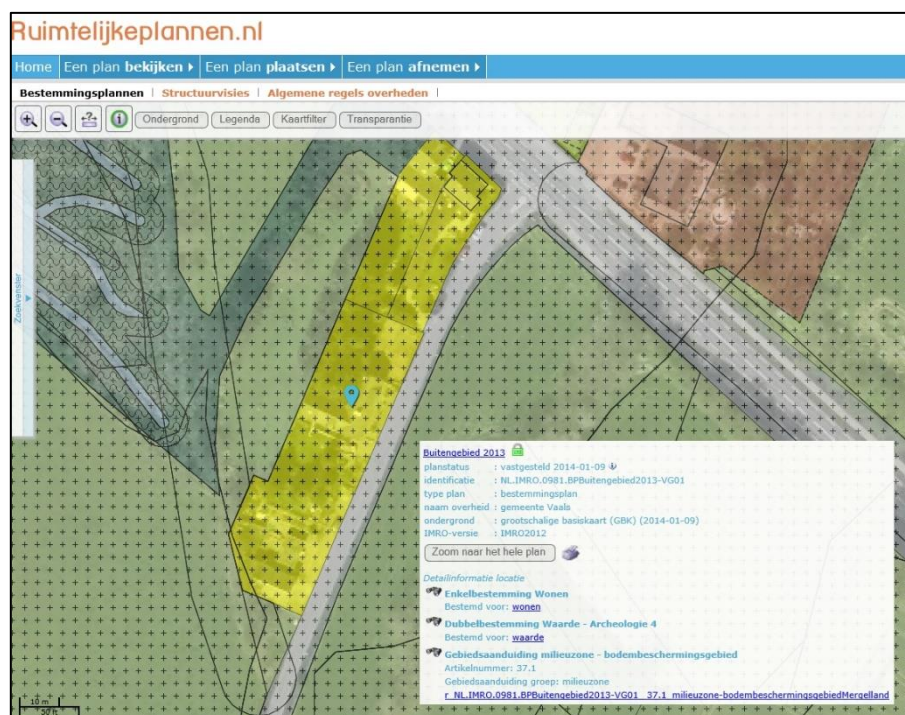
## 2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Bij voorliggende planontwikkeling is primair sprake van (1) een 'administratieve correcte' van een formeel bestaande woning (Schuurmolenweg 5b) en (2) een gebruikswijziging van een deel van de bestaande woning met huisnummer 5 ten behoeve van logies voor arbeiders. Beide zaken betreffen primair inpandige zaken, waarbij geen uitbreiding van bebouwing plaatsvindt. Dientengevolge zullen geen ruimtelijk-visuele effecten optreden vanwege voorliggende planontwikkeling.

## 3 Planologisch-juridische situatie

### 3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Ter plekke van onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals op 16 december 2013, van kracht. Op grond van dat bestemmingsplan vigeert voor het plangebied hoofdzakelijk de bestemming 'Wonen'; geheel zuidelijk en westelijk is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' van toepassing.



Uitsnede vigerend  
bestemmingsplan  
'Buitengebied 2013' ter  
plekke van plangebied

Verder zijn ter plekke van onderhavig plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Ecologische hoofdstructuur (EHS)' en 'Waarde – Kwetsbaar reliëf', alsook de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' van toepassing.

### 3.2 Strijdigheden planontwikkeling

Binnen de bestemming 'Wonen' is één woning toegestaan. Ter plekke van onderhavig plangebied is sprake van feitelijk twee woningen; daartoe wordt middels voorliggend bestemmingsplan een correcte planologisch-juridische regeling geboden. Binnen de bestemming 'Wonen' is op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' logies voor arbeiders niet toegestaan; voor dit beoogd gebruik van de Schuurmolenweg 5 wordt middels voorliggend bestemmingsplan een regeling vastgelegd.





## 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014), en het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul', en de 'Visie Vaals Verbindt'.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI staat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal, waarmee wordt bedoeld dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

In de NOVI wordt gebruik gemaakt van afwegingsprincipes bij het maken van keuzes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie dient oog te zijn voor omgevingskwaliteit;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan bieden;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarmee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Daarbij wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de

NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast wordt gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

In de NOVI wordt ten aanzien van Zuid Limburg aangegeven dat de regio sociaaleconomische en fysieke opgaven heeft die van betekenis zijn in een bijzondere grensoverschrijdende omgeving (met regio's rond het Duitse Aken, het Waalse Luik en het Vlaamse Hasselt). De opgaven die te maken hebben met bereikbaarheid (drielandentrein), circulaire economie (Chemelot) en bevolkingsdaling (voormalige mijnstreek) zijn stuk voor stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg. Een rijksrol is daarbij noodzakelijk.

#### 4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

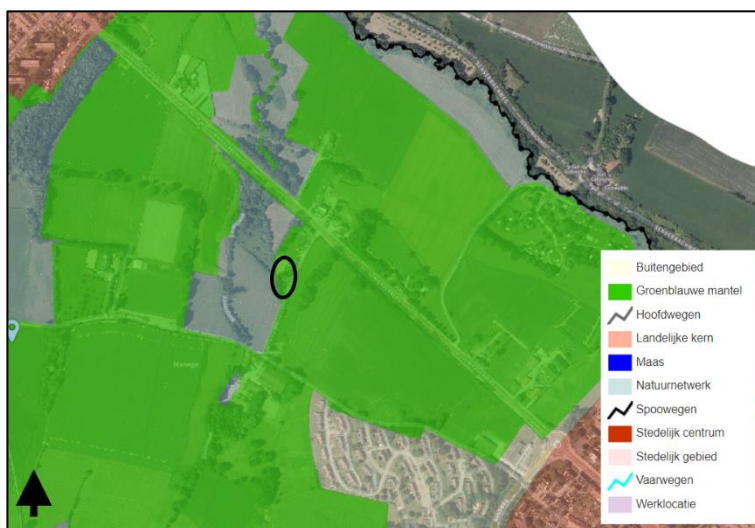
Voorliggende planontwikkeling is niet strijdig met het vigerende Rijksbeleid.

### 4.2 Provinciaal beleid

#### 4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 juli 2022 in werking. De provincie moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie heeft in dat verband het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (OvL2014) vervangen door de Omgevingsvisie Limburg (hierna ook: de POVI). De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving worden in de Omgevingsvisie meegenomen.

De zoneringen op grond van het POL2014 zijn in de POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. Daarbij zijn de 'zilvergroene natuurzone' en de 'bronsgroene landschapszone' samengevoegd tot de 'Groenblauwe mantel'.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met ligging plangebied

De 'groenblauwe mantel' betreft de gebieden die als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg zijn gelegen. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen. De focus ligt hier op het versterken van het klimaat-adaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. Die bebouwde gebieden maken geen deel uit van de groen- blauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.

Verder wordt in de ontwerp POVI de behoefte aan passende, voldoende en betaalbare huisvesting voor buitenlandse werknemers onderkend. Het voorzien in dergelijke behoefte past binnen de ambitie binnen de Euregio, waarbinnen wordt gestreefd naar het ten volle benutten van de economische kansen van de regio. Versterking van de grensoverschrijdende agglomeratievorming is een speerpunt in het beleid.

Voorliggende planontwikkeling is – gelet op de POVI – niet strijdig met dit provinciale beleidskader.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden'  
Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging  
plangebied

#### Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Omdat in casu primair sprake is van het correct planologisch-juridisch regelen van twee reguliere (burger)woningen en het inpandig mogelijk maken van logies voor arbeiders, heeft voorliggende planontwikkeling geen gevolgen voor eventuele (kern)kwaliteiten in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

#### **4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderhavig project betreft het correct planologisch-juridisch regelen van één extra woning binnen bestaande bebouwing en het mogelijk maken van logies voor arbeiders. Op basis van jurisprudentie is bepaald dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggend project wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

#### **4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu**

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. De gemeente Vaals heeft het kwaliteitsmenu vertaald in de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en

Valkenburg aan de Geul'. Daarop wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Het LKM is voor voorliggende planontwikkeling niet van toepassing. Geen sprake is van 'een (nieuwe) functie die een nieuw ruimtebeslag op het maagdelijke buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaat' (bron: beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu 2012', provincie Limburg).

#### **4.2.5 Provinciaal woonbeleid**

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.

De gemeenteraad van Vaals heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 17 oktober 2016. Onderhavig plan met betrekking tot het correct regelen van de woning met huisnummer 5b

voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

#### **4.2.6 Conclusie provinciaal beleid**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied hoofdzakelijk van toepassing zijnde provinciale zonering 'Bronsgroene landschapszone' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Ook zijn voor voorliggende planontwikkeling de ladder van duurzame verstedelijking en het 'Limburgs Kwaliteitsmenu' niet van toepassing.

Het provinciale woningbouwbeleid verwijst naar de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Daarop wordt in paragraaf 4.3 ingegaan.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul**

De gemeente Vaals beschikt, in samenwerking met de gemeenten Gulpen-Wittem en Valkenburg aan de Geul, over een gemeentelijke structuurvisie voor haar grondgebied. In deze structuurvisie worden de strategische keuzes met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeentegrens voor de lange termijn (15 jaar) vastgelegd.

In de structuurvisie wordt niet specifiek ingegaan op onderhavig plangebied. In z'n algemeenheid is opgenomen dat het plangebied is gelegen binnen de 'flauwe hellingen en droogdalen'.

In de structuurvisie is tevens een gemeentelijke uitwerking gegeven van de provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu': het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'. Dit beleid is in beginsel van toepassing buiten de rode contouren.

Omdat bij voorliggende planontwikkeling primair sprake is van in pandige functiewijzigingen, heeft de intergemeentelijke structuurvisie geen belemmerende werking.

#### **4.3.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg**

Op 17 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Vaals ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), dat eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening

houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Eén van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

In de structuurvisie wordt bij 'nieuwe woningbouwinitiatieven' middels een voetnoot het navolgende aangegeven:

'Legalisatie van illegale woningsplitsingen en/of administratieve correcties worden niet gezien als nieuwe woningbouw, maar het weergeven van een feitelijke situatie. Hierdoor kan de woningvoorraad soms af- of toenemen. Dit kan ook betekenen dat de transformatieopgave licht toeneemt. Hiervoor hoeft echter niet gecompenseerd te worden zoals bedoeld onder beleidsafpraak VI.'

De gemeente Vaals heeft kenbaar gemaakt dat het correct planologisch-juridisch regelen van de woning Schuurmolenweg 5b een administratieve correctie betreft. Betreffende woning staat op de CBS-lijst van oktober 2012. Vanwege deze omstandigheid is ten behoeve van voorliggende planontwikkeling (woning)compensatie niet aan de orde.

#### **4.3.3 Visie Vaals Verbindt**

Op 29 juni 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de 'Visie Vaals Verbindt'. Dit is een visie op transitie, een mix tussen enerzijds inzichten/opvattingen van degenen die aan de totstandkoming ervan hebben meegewerkt en anderzijds vooral ook een droombeeld, een wenkend perspectief aan de horizon, een inspiratiebron om de Vaalser gemeenschap positieve impulsen te geven.

De inhoudelijke kern van de transitievisie is gelegen in de zogenaamde transitiepaden. Een transitiepad betreft een mogelijke weg om vanuit de huidige situatie naar een wenselijk toekomstbeeld te komen. De visie onderkent op dit moment een 10-tal transitiepaden, te weten:

*1. Mensen van buiten aantrekken:*

Jongeren en mensen/gezinnen uit de zogenaamde ‘middenklasse’, o.a. met behulp van passende woonmilieus, winkels, restaurants, openbaar vervoer, evenementen maar vooral ook verbindingen maken met jongeren/nieuwkomers.

*2. Duurzaam kapitaal aantrekken:*

Zowel kapitaal in financiële zin (investeerders, subsidies) als ook duurzame verbindingen, ondernemers met hart voor de samenleving, mensen die duurzaam blijven meedoen.

*3. Levenslang leren & ontwikkelen:*

Cultuur ontwikkelen, waarin ‘zoeken-leren-experimenteren’ tot gemeengoed wordt in de gehele gemeenschap, onderwijs, kennis en economie verbindend is (zelfs over landsgrenzen heen).

*4. Ontmoetingsplaatsen creëren:*

Ondersteunen dat mensen zich (spontaan) kunnen ontmoeten helpt verbindingen tot stand te brengen, o.a. middels ontmoetingsruimten, delen van werkplekken, thema-bijeenkomsten.

*5. Armoede bestrijden:*

Integrale aanpak van armoede vanuit sociaal-economische maar ook educatieve invalshoek, begeleiding in opleiding en ontwikkeling.

*6. Mobiliteit verduurzamen:*

(EU-)regionale aanpak van de vraag naar verduurzaming van de mobiliteit en Vaals als proeftuin voor elektrisch vervoer, auto's, fietsen etc..

*7. Nieuwe bestuursstijl aanwenden:*

Zowel besturen vanuit regionaal perspectief als ook de schakel naar wijk- en buurtniveau vanuit gemeentelijk perspectief, met een wendbare en lerende bestuursstijl en gemeentelijke organisatie.

*8. Impulsen op het gebied van wonen, leefbaarheid en veiligheid:*

Woonaanbod en –milieus in samenspraak met de inwoners afstemmen op de behoeften;

*9. Werken en ondernemen vernieuwen:*

Mogelijk maken van nieuwe vormen van (digitaal) werken en ondernemerschap, ondersteund door een ecosysteem van netwerken en voorzieningen.

*10. Ontspannen en gezond leven stimuleren:*

Vaals als een omgeving waar je energie van krijgt, recreatie en vitaliteit hand in hand gaan.



Onderhavig specifiek planvoornemen is – mede gelet op de algemene transitiepaden – niet strijdig met de transitievisie.

#### **4.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid**

Het correct planologisch-juridisch regelen van de woning met huisnummer 5b en het mogelijk maken van twee onzelfstandige eenheden voor logies voor arbeiders binnen onderhavig plangebied is – gelet op vorenstaande uiteenzetting – niet strijdig met het gemeentelijke beleid.



## 5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

### 5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij voorliggende planontwikkeling is geen sprake van een planologische functiewijziging. De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd, waarbij enkel een woning op de verdiepingvloer correct planologisch-juridisch wordt geregeld alsmede logies voor arbeiders in de souterrain van de woning wordt mogelijk gemaakt.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

### 5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Dit geluid dient te worden beschouwd indien een bestemmingsplan nieuwe verblijfsruimten mogelijk maakt danwel indien een nieuwe geluidgevoelige bestemming wordt gerealiseerd.

Vanwege voorliggende planontwikkeling is sprake van een woningsplitsing, hetgeen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Omdat het plangebied is gesitueerd binnen de wettelijke geluidzone van de N278 is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai verricht. De rapportage van betreffend onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Op grond van het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- Omdat de gevelbelasting bedraagt 49 dB vanwege de N278, hetgeen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB impliceert. Zodoende dient een hogere grenswaarde te worden verleend. Het ontwerp besluit van de hogere grenswaarde is opgenomen in bijlage 1;
- De maximale gecumuleerde waarde bedraagt 51 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'redelijk' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat de cumulatieve geluidbelasting kleiner of gelijk is aan 53 dB, is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een

binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

### 5.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Voorliggend plangebied is niet gelegen in de nabijheid van bedrijfsmatige activiteiten waarvoor hinderafstanden gelden. Milieuzonering vormt geen belemmeringen.

### 5.4 Luchtkwaliteit

#### 5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;

- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

#### **5.4.2 Het besluit NIBM**

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden. In de regeling NIBM is aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Bij voorliggende planontwikkeling wordt per saldo één woning toegevoegd.

Tevens is bij onderhavig plan geen sprake van extra verkeersgenererende werking, zodat de grenswaarde van de luchtkwaliteit niet worden overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.284 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling NIBM is.

#### **5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen**

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing op onderhavige planontwikkeling.

#### **5.4.4 Conclusie**

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

### **5.5 Externe veiligheid**

#### **5.5.1 Beleid**

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico's: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De  $10^{-6}$ -contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

### **Groepsrisico**

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

### **Verantwoording van het groepsrisico**

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

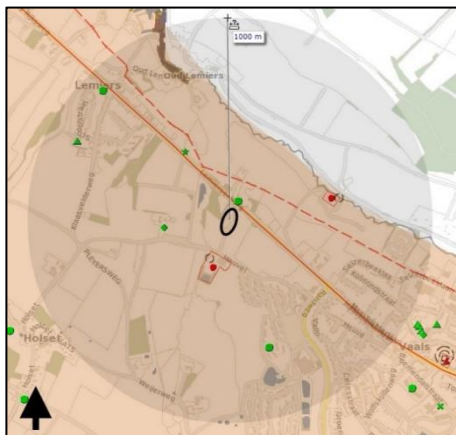
De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de  $10^{-8}$  plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

### 5.5.2 Beoordeling externe veiligheidsrisico's

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig kwetsbaar object mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

#### Risicovolle inrichtingen (Bevi)

In de omgeving van onderhavig plangebied is sprake van een aantal risicovolle inrichtingen. Op de twee meest nabijgelegen inrichtingen wordt hierna ingegaan:

##### *Manege Otermans*

Op ruim 100 meter zuidelijk van onderhavig plangebied is de terreingrens van 'Manege Otermans' aan de Oude Akerstraat 12 aanwezig. Aldaar is een bovengrondse propaantank aanwezig met een capaciteit van 5.000 liter. Gelet op de daarvoor te hanteren plaatsgebonden risicocontour (20 meter) vormt deze inrichting geen belemmeringen voor onderhavig plangebied.

##### *Camping Hoeve de Gastmolen*

Voorts is op ruim 450 meter (noord)oostelijk van het plangebied de terreingrens van 'Camping Hoeve de Gastmolen' gelegen. Ook daar is sprake van een bovengrondse propaantank. Deze heeft een capaciteit van 3.000 liter en kent een plaatsgebonden risicocontour van 20 meter. Ook deze inrichting vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

#### Transportroutes (Bevt)

Vanwege de ligging van onderhavig plangebied op circa 50 meter afstand van de Rijksweg N278, en zodoende binnen het invloedsgebied van deze weg, geldt de regelgeving op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

De N278 betreft een N-weg waarover structureel transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Risico's bij ontwikkelingen binnen 200 meter afstand van een transportroute voor gevaarlijke stoffen moeten worden beoordeeld overeenkomstig het gestelde in de Handreiking risicoanalyse transport (HART). Bij voorliggende planontwikkeling kan worden volstaan met het toepassen van de

vuistregels uit het HART.

Over de N278 is sprake van een beperkt aantal transporten met gevaarlijke stoffen. De transporten die plaatsvinden, houden verband met het aanwezige tankstation in Vaals. Gelet de Hart (versie 1.2, d.d. 11 januari 2017) is onderhavig plangebied gelegen in een omgeving met incidentele woonbebouwing. Binnen dergelijke omgeving wordt uitgegaan van een personendichtheid van 5 personen per hectare. Als gevolg van voorliggende planontwikkeling neemt deze personendichtheid niet in relevante mate toe.

Verder blijkt op basis van tabel 1-7 van de bijlage bij het HART dat, indien sprake is van het realiseren van gevoelige functies op een afstand van meer dan 20 meter van een transportroute, geen drempelwaarde van toepassing is. Het aspect externe veiligheid vormt zodoende geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

Voorts is in het kader van voorliggende planontwikkeling advies gevraagd aan de veiligheidsregio. De Brandweer Zuid-Limburg heeft middels brief d.d. 15 maart 2017 (kenmerk: 2017.1081.0010) haar advies uitgebracht. Betreffend advies is bijgevoegd als **bijlage 2**. Geadviseerd is om (nood)uitgangen en vluchtroutes te ontwerpen van de risicobron af en een brandkraan te plaatsen ter hoogte van het plangebied op maximaal 40 meter (ten zuiden) van de hoofdingang. Deze aspecten kunnen in het kader van de op basis van voorliggend bestemmingsplan aan te vragen omgevingsvergunning nader worden uitgewerkt.

#### **Buisleidingen (Bevb)**

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Op ruim 175 meter ten noorden van onderhavig plangebied bevindt zich een ondergrondse gasleiding van de Nederlandse Gasunie. Betreffende leiding is tevens planologisch-juridisch verankerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. De letaliteitsgrenzen (van de 1 en 100 %) van deze leiding liggen op respectievelijk 70 en 40 meter. De aanwezigheid van de leiding vormt in beginsel – vanwege de grotere afstand – geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

In verband met de buisleiding zal advies worden gevraagd aan de veiligheidsregio.

### **5.5.3 Conclusie externe veiligheid**

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is, omdat de binnen het plangebied aanwezige mensen geen zorgbehoevenden zijn. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



## 6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

### 6.1 Archeologie

#### 6.1.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

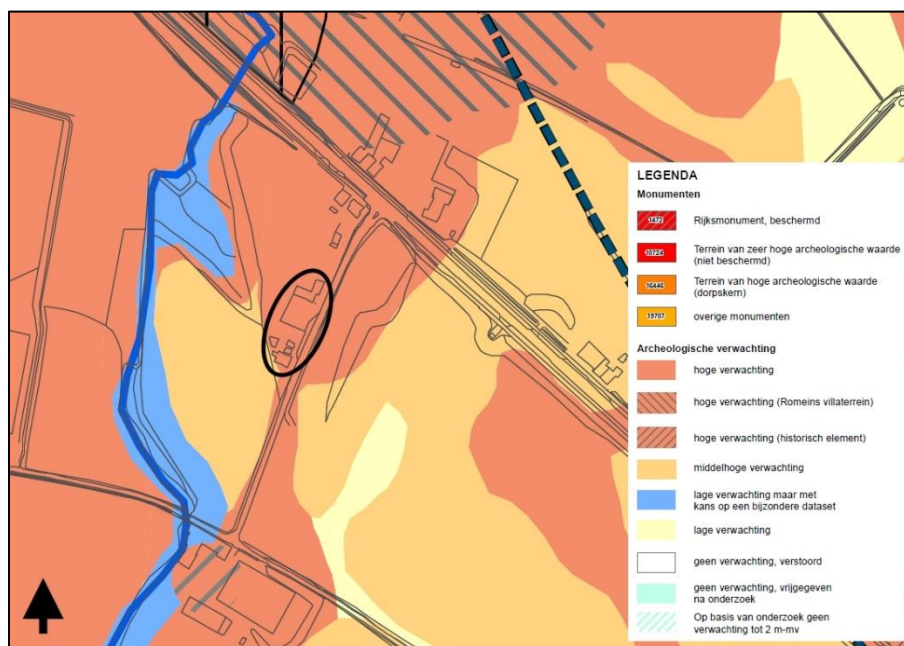
Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

#### 6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Vaals beschikt over archeologisch beleid en daarbij behorende archeologische verwachtingskaart. Uit bestudering van de kaart blijkt dat onderhavig plangebied is gelegen in een terrein met een hoge verwachting. Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' vastgelegd. Op grond van die dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek te worden verricht indien nieuwe bodemverstoring dieper reikt dan 30 centimeter én het te verstoren oppervlak groter is 500 m<sup>2</sup>.

Voorliggende planontwikkeling behelst primair het correct regelen van huisnummer 5b en het (in pandig) mogelijk maken van logies voor arbeiders. Archeologisch onderzoek behoeft derhalve niet te worden verricht. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' wordt – overeenkomst het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' – overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.



Uitsnede archeologische  
beleidskaart met  
aanduiding plangebied

### 6.1.3 Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

## 6.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen is evident. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

## 6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

### 6.3.1 Verkeersstructuur

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling behoeven geen aanpassingen te worden verricht aan de bestaande verkeersstructuur ter plekke.

### 6.3.2 Parkeren

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling is sprake van één grondgebonden woning, één gestapelde woning, en twee eenheden voor logies voor arbeiders. Met in acht name van de CROW kencijfers zijn circa 5 parkeerplaatsen afdoende. Deze parkeerbehoefte dient te kunnen worden opgevangen binnen de eigen perceelsgrenzen.

Gelet op de grootte van onderhavig plangebied is voldoende ruimte beschikbaar voor het kunnen stallen van circa 5 voertuigen. Schetsmatig is dit gevisualiseerd in navolgende figuur.



Schetsmatige weergave potentiële parkeerruimte binnen de bestemming 'Wonen'

### 6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op vorenstaande vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

## 6.4 Waterhuishouding

### 6.4.1 Nationaal waterplan

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

#### **6.4.2 Provinciaal beleid**

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

#### **6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg**

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Bij voorliggende planontwikkeling is primair sprake van een correcte regeling voor woning huisnummer 5b en het (in pandig) mogelijk maken van logies voor arbeiders. Van extra (dak- en/of erf-)verharding is geen sprake. Er vinden geen veranderingen plaats ten aanzien van de bestaande afvoer van afval- en hemelwater. Een advies van het waterschap behoeft niet te worden verkregen.

#### **6.4.4 Conclusie waterhuishouding**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting alsmede de aard van voorliggende planontwikkeling vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen.

## 6.5 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

### 6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied overwegend gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone'. Primaire natuurontwikkeling wordt nagestreefd binnen de 'Goudgroene natuurzone' en 'Zilvergroene natuurzone' (het 'Natuurnetwerk').



Kaart 'Natuur' met aanduiding plangebied

### 6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'.

In mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen welke een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben. Het PAS mag immers niet meer gebruikt worden als basis voor toestemmingverlening voor activiteiten en plannen die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie.

Met inachtneming van deze problematiek heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een 'Factsheet Woningbouwplannen, stikstof en Natura 2000-gebieden' geïntroduceerd. In dit rapport wordt aangegeven dat ook bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden beoordeeld of de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen significant negatieve effecten zouden kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied.

Tevens wordt (bijvoorbeeld) aangegeven dat woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan, dient een voortoets te worden uitgevoerd. In een voortoets moet de vraag beantwoord worden of op grond van objectieve gegevens op voorhand kan worden uitgesloten dat een plan of project op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Of er sprake is van significant negatieve effecten hangt onder andere af van de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden en de vraag welke gevolgen de toename van de stikstofdepositie heeft voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is circa 1,5 kilometer ten zuidwesten van onderhavig plangebied gelegen en betreft het 'Geuldal'. Gelet op de aard van onderhavig planvoornemen en de afstand, alsook het feit dat er geen dierhuisvesting mogelijk wordt gemaakt middels voorliggend bestemmingsplan, vormt het Natura2000-gebied 'Geuldal' geen belemmeringen. Gelet op de aard van voorliggende planontwikkeling kan worden geconcludeerd dat er géén sprake zal zijn van stikstofdepositie op stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen worden uitgesloten.

### **6.5.3 Flora- en fauna**

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Ter plekke van het onderhavige plangebied zelf is – blijkens de provinciale natuurgegevens – geen sprake van waargenomen (beschermden soorten) broedvogels, vegetatie en/of flora en fauna. Voorts is primair sprake van een correcte regeling voor huisnummer 5b en in pandige functiewijziging ten behoeve van logies voor arbeiders. Van een mogelijke verstoring van beschermden flora en/of fauna is zodoende geen sprake.

### **6.5.4 Conclusie natuurbescherming**

Gelet op de aard van voorliggende planontwikkeling behoeven belemmeringen vanwege natuurbescherming niet te worden verwacht. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het plangebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

## 6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan is primair sprake van inpassende functiewijzigingen. Indien bouwkundige aspecten aan de orde zijn, zullen deze verder worden uitgewerkt in een eventuele aanvraag voor verkrijgen van een omgevingsvergunning. Door de gemeente Vaals zal op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.





## 7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### 7.1 Grondexploitatie

#### 7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

#### 7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Vaals sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

## **7.2 Planschade**

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Vaals sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Vaals.

## 8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Schuurmolenweg 5 te Vaals' van de gemeente Vaals bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

### 8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

### 8.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

### 8.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

### 8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  - o Begrippen
  - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - o Bestemmingen
  - o Voorlopige bestemmingen
  - o Uit te werken bestemmingen
  - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - o Anti-dubbeltelregel
  - o Algemene bouwregels
  - o Algemene gebruiksregels
  - o Algemene aanduidingsregels
  - o Algemene afwijkingsregels
  - o Algemene wijzigingsregels
  - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
  - o Algemene procedureregels
  - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  - o Overangsrecht
  - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Voorst is aangesloten bij de inhoud van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals.

### **8.2.3 Verbeelding**

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.



## 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

### 9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### 9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de provincie. De provincie heeft per email d.d. 29 november 2018 (**bijlage 3**) kenbaar gemaakt geen aanleidingen te zien om over te gaan tot het indienen van een zienswijzen ten aanzien van voorliggende planontwikkeling.

### 9.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Vaals heeft kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te starten.

## 9.4 Formele procedure

### 9.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft met ingang van 10 september 2021 tot en met 21 oktober 2021 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.



## Bijlagen

1. Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 8 september 2020 (kenmerk: M202307.001.R1/GGO);
2. Advies Brandweer Zuid-Limburg d.d. 15 maart 2017 (kenmerk: 2017.1081.0010);
3. Advies provincie Limburg ex artikel 3.1.1 Bro d.d. 29 november 2018.



