

**Bijlage 1 bij raadsvoorstel en -besluit**

**Zienswijzennota**

**Bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'**

(NL.IMRO: NL.IMRO.0981.HerzBuitengebied2021-VG01)

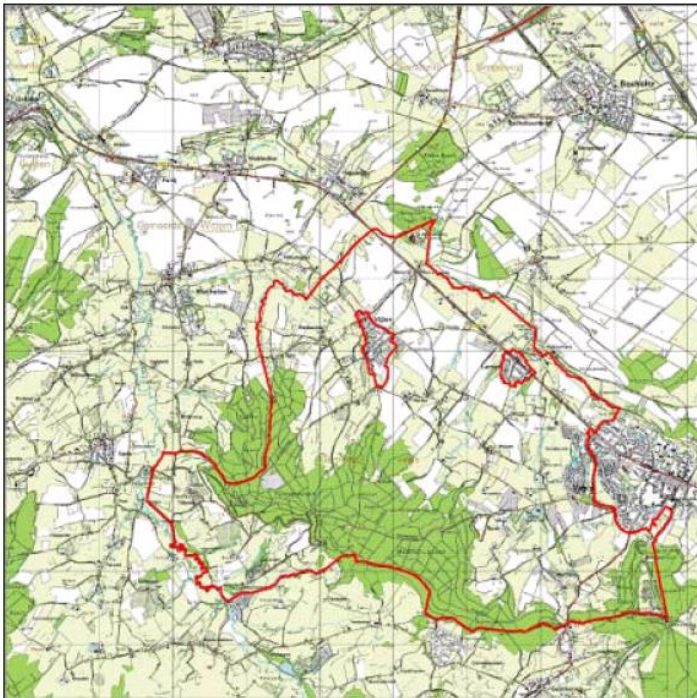
## 1.1 Inleiding

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals is vastgesteld op 9 januari 2014 en daarna, in verband met een aantal ruimtelijke ontwikkelingen, gerepareerd op 29 juni 2015. Nu het (gerepareerde) bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals al enkele jaren 'in gebruik' is, zijn daarin enkele omissies geconstateerd. Tevens is gebleken dat de verbeelding en de regels van het geldende bestemmingsplan op een aantal punten niet geheel op elkaar aansluiten; er zijn discrepanties tussen de verbeelding en de regels. Tot slot zijn er in de afgelopen periode enkele nieuwe ontwikkelingen / initiatieven geweest, die om een planologisch-juridische verankering vragen. Derhalve is besloten het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' te herzien.

Daarbij geldt als uitgangspunt dat het (vastgestelde) bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader vormt, dat een eventuele toetsing door de bestuursrechter kan doorstaan.

### *Ligging plangebied*

Het plangebied omvat het merendeel van het buitengebied van de gemeente Vaals. In onderstaande afbeelding is het plangebied (bij benadering) in breder verband te zien.



*Figuur 1: plangebied*

Het plangebied 'Herziening Buitengebied 2013' wordt 'aan de buitenzijde' deels begrensd door de gemeentegrens - die gedeeltelijk ook landsgrens is - en de komgrens van de kern Vaals. De stedelijke gebieden Lemiers, Vaals en Vijlen vallen buiten het plangebied.

## 1.2 Ontvangen zienswijzen (ontvankelijkheid)

De openbare kennisgeving over de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft plaats gevonden middels publicatie in de Staatscourant (Stscrt. 2021, Nr. 33867), Gemeenteblad (2021, nr. 204972) en in het Vaalser Weekblad van 2 juli 2021, alsmede op de gemeentelijke website.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 2 juli 2021 voor een periode van 6 weken (tot en met 12 augustus 2021) ter inzage gelegen en is gelijktijdig gepubliceerd op

www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Binnen deze periode zijn zienswijzen ontvangen door:

- 1. Bergs Advies namens eigenaren van Harles 19, pro forma zienswijze per mail d.d. 28 juli 2021, vervolgens per post d.d. 28 juli 2021 (ons kenmerk: 21.0005843), ontvangen op 2 augustus 2021, uitstel verleend tot en met 27 augustus 2021, zienswijze (inhoudelijk) ontvangen op 25 augustus 2021 (ons kenmerk: 21.0006110)
- 2. Eigenaar van Cottessen 12-13, twee zienswijzen per mail ontvangen d.d. 1 augustus 2021 en 5 augustus 2021 (ons kenmerk: 21.0005748 en 21.0005839), herstel verzuim verstuurd op 6 augustus 2021, zienswijze per post ontvangen op 17 augustus 2021 met kenmerk 21.0005983 en 21.0005982.
- 3. Eigenaar van Holset 57, twee zienswijzen per post d.d. 1 augustus 2021 (ons kenmerk: 21.0005842 & 21.0005842), ontvangen 2 augustus 2021.
- 4. Eigenaren van Mamelis 21 te Lemiers, zienswijze per mail ontvangen d.d. 12 augustus, brief herstel verzuim verstuurd op 13 augustus 2021, zienswijze per post ontvangen op 24 augustus 2021 (ons kenmerk: 21.0006091).
- 5. Eigenaren van Vijlenstraat 18 te Vijlen, twee zienswijzen per post d.d. 6 augustus 2021, ontvangen op 12 augustus 2021 (ons kenmerk: 21.0005928 en 21.0005929)
- 6. Eigenaren van Cottessen 10c, zienswijze per post d.d. 9 augustus 2021, ontvangen 11 augustus 2021 (ons kenmerk: 21.0005936).
- 7. Eigenaren van Holset 61, zienswijze per post d.d. 6 augustus 2021, ontvangen op 12 augustus 2021 (ons kenmerk: 21.0005938).
- 8. Eigenaren van Oude Akerweg 12, zienswijze per post d.d. 12 augustus 2021, ontvangen op 13 augustus 2021 (ons kenmerk: 21.0005974)

Daarnaast zijn enkele opmerkingen op het plan ontvangen, waarvan is aangegeven dat deze niet als zienswijzen dienden te worden aangemerkt. Deze zijn ambtelijk beoordeeld en van een reactie voorzien.

#### *Termijn van verzending*

Voor wie schriftelijke zienswijzen per post indient, geldt de verzendtheorie. Zienswijzen zijn tijdig ingediend, indien ze binnen de termijn zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen (analoge toepassing van artikel 6:9 lid 2 Algemene wet bestuursrecht). De verzendtheorie is enkel van toepassing op verzending per post.

Voor wat betreft het verzoek om een nadere termijn voor aanvulling van de gronden, geldt dat de gemeenteraad geen termijn mag gunnen die de wettelijke (6 weken) termijn van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) overschrijdt. Dat is in strijd met afdeling 3.4 van de Awb. Wel mogen pro-forma zienswijzen worden ingediend. Hoewel het kenbaar maken van niet nader toegelichte (pro forma) bezwaren onvoldoende is om 'zienswijzen' in te brengen als bedoeld in artikel 3:15 van de Awb, volgt uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (o.a. Afdeling 25 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1299) dat het zorgvuldigheidsbeginsel in dat geval vereist dat de indiener van de binnen de wettelijke termijn ingebrachte pro forma bezwaren, onverwijld in de gelegenheid wordt gesteld om deze binnen twee weken van gronden te voorzien.

Deze termijn van 2 weken is bij onderhavig plan iedereen gegund die uiterlijk 12 augustus 2021 een pro forma zienswijze heeft ingediend.

#### *Wijze van verzending*

Volgens artikel 2:15 Awb kan een bericht naar een bestuursorgaan worden verzonden, voor zover het bestuursorgaan kenbaar heeft gemaakt dat deze weg is geopend. In dit geval konden zienswijzen (in verband met de omvang van het plangebied) niet per email worden

ingediend, hetgeen de betreffende indieners schriftelijk is medegedeeld. Daarbij is kenbaar gemaakt dat zienswijzen enkel per post en voor het einde van de termijn (uiterlijk 12 augustus 2021) konden worden ingediend, bij gebreke waarvan de zienswijze niet-ontvankelijk kunnen worden verklaard.

### **Ontvankelijkheid**

Gelet op het voorgaande zijn alle zienswijzen tijdig en op de juiste wijze ontvangen en derhalve in zoverre ontvankelijk.

### *Samenvatting en anonimisering*

Hierna zijn de zienswijzen samengevat (en geanonimiseerd) weergegeven en van een antwoord voorzien; deze zienswijzennota vormt een integraal onderdeel van het besluit tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Dat de ingediende zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

In de Zienswijzennota komt u het begrip ‘reclamant’ tegen. Hiermee worden de indieners van zienswijzen bedoeld. Het woord ‘reclamant’ kan betrekking hebben op zowel mannelijke als vrouwelijke personen, alsmede op bedrijven, instanties en verenigingen.

### **1.3 Nota van zienswijzen**

#### **ZIENSWIJZE 1 (ingediend door Bergs Advies namens eigenaren van Harles 19)**

##### ***Samenvatting zienswijze***

De zienswijze heeft betrekking op de dubbelbestemming 'Waarde - Erosieremmend element', die ter plaatse van de weg Harles en ter plaatse van de paardenweides aan de overzijde van de locatie Harles 19 is opgenomen.

De voor 'Waarde - Erosieremmend element' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en uitbreiding van waterremmende en erosiebeperkende landschapselementen. In artikel 30.2.1. is een verbod opgenomen voor een aantal werken en werkzaamheden. Deze zijn slechts toelaatbaar indien door deze werken en/of werkzaamheden (dan wel de gevolgen daarvan) de waarden van waterremmende en erosiebeperkende landschapselementen niet onevenredig worden aangetast.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet:

- welke waterremmende of erosiebeperkende landschapselementen ter plaatse van de percelen van cliënt aanwezig zijn en;
- wat de waarde is van deze landschapselementen.

Volgens reclamant ontbreekt een duidelijke argumentatie voor het opnemen van de dubbelbestemmingen. Bovendien lijkt er sprake van willekeur: de dubbelbestemming is zowel opgenomen ter plaatse van groenelementen als ook ter plaatse van de meest noordelijke inrit van de bedrijfslocatie van cliënt en eveneens ter plaatse van de ontsluiting naar de paardenweides. Verzocht wordt de dubbelbestemmingen (sowieso ter plaatse van de inritten) te schrappen, dan wel de waarde van de betreffende landschapselementen te beschrijven.

##### ***Gemeentelijke reactie***

Zoals in paragraaf 3.2.16 van de toelichting is verwoord is de (planologische) aanwijzing en aanleg c.q. instandhouding van erosiewerende maatregelen eens te meer van belang om de effecten van de klimaatverandering het hoofd te kunnen bieden.

In het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2013 is in artikel 29 van de planvoorschriften reeds een dubbelbestemming 'Waarde – erosieremmend element' opgenomen. De gronden binnen deze bestemming zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor de instandhouding en uitbreiding van waterremmende en erosiebeperkende landschapselementen. Gebruiksvormen die de buffering en infiltratie belemmeren worden derhalve binnen deze dubbelbestemming – net als in het vigerend plan – aan regels gebonden en een aanlegvergunningstelsel koppelt een vergunningplicht aan bepaalde werken en werkzaamheden die erosie kunnen versterken. In het bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2013 zijn een aantal aanvullende locaties van deze dubbelbestemming voorzien, aangezien deze in het huidige bestemmingsplan ontbreken.

Basis voor de opname van de dubbelbestemming is gelegen in de bescherming van de bestaande elementen en daarnaast in het beschermen van de, in het kader van de herinrichting Mergelland-Oost uitgevoerde c.q. aangelegde, landschapselementen. Onderdeel van de Herinrichting vormen onder andere de aanleg van lijnvormige natuur- en landschapselementen in de vorm van bv. bermverbredingen- en verbeteringen en lijnvormige beplanting in hellende gebieden. De locatiekeuze, inrichting en aard en omvang van de lijnvormige elementen waren binnen het landinrichtingsplan voorbehouden aan de Landinrichtingscommissie en haar adviseurs. Voor grondeigenaren (inclusief gemeenten)

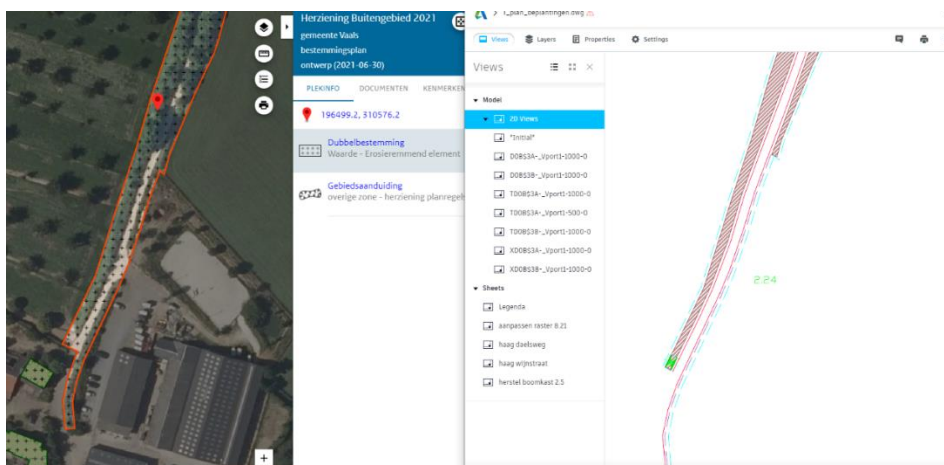
was binnen het plangebied Mergelland-Oost geen inspraak voorzien met betrekking tot dit onderdeel. Daarbij heeft de commissie geadviseerd om de betreffende elementen in het plan op te nemen, hetgeen in de gemeente Vaals nog niet overal was gebeurd.

Ter plekke van Harles 19 betreft het onder meer de bestaande geprofileerde, watervoerende grasbaan in de hoogstamboomgaard (sectie F, nr. 606) ten behoeve van de in de noord-oostelijke gelegen regenwaterbuffer alsmede de langs de weg gelegen bermbeplanting bestaande uit bomen en struiken (F580 en F609).

Behalve dat dergelijke elementen een bijdrage leveren aan het behoud en de ontwikkeling van de verscheidenheid van natuur en landschap, zorgen deze samen met een op het reliëf afgestemde kavelindeling tevens voor een vergrote sponswerking van het gebied. Door de elementen infiltreert o.a. meer water van betere kwaliteit, waardoor de verdroging in bron en kwelzones afneemt alsmede de oppervlakkige afstroming en daarmee samenhangende erosie, piekafvoeren in de beken en de vermessing van het oppervlaktewater vermindert.

Daarbij is overigens niet vereist dat overal feitelijk elementen aanwezig zijn, zoals de zienswijze lijkt te impliceren; de dubbelbestemming is immers mede bestemd voor de instandhouding en uitbreiding van waterremmende en erosiebeperkende landschapselementen. Bovendien is de feitelijke situatie niet doorslaggevend; bijvoorbeeld door inboet, droogte en vraat kan feitelijk in het veld een ander beeld bestaan dan op de plankaart is voorzien. Overigens betekent dit ook niet dat opname van een dergelijke dubbelbestemming de – voorgenomen – bedrijfsontwikkeling zonder meer belemmert. Wel dient er bij bepaalde werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning is benodigd, te worden beoordeeld dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de waarden van waterremmende en erosiebeperkende landschapselementen.

Wel is geconstateerd dat abusievelijk het element ter plaatse van de weg en daarmee ook bij de inritten, op de verbeelding niet juist is weergegeven. Dit zal worden aangepast, waarbij de dubbelbestemming ter plaatse van de beide inritten wordt verwijderd. Concreet betekent dit dat de dubbelbestemming ten oosten van de weg wordt verwijderd als in de rechter DWG-file is weergegeven en aan de westzijde van de weg eindigt bij de inrit (rechts als groen vlakje weergegeven) naar de hoogstamboomgaard.



Afbeelding: dubbelbestemming als weergegeven op [www.ruimtelijkeplannen](http://www.ruimtelijkeplannen) (links) en zoals op te nemen in het vast te stellen plan (rechts)

## Conclusie

De zienswijze leidt met inachtneming van het voorgaande tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **ZIENSWIJZE 2 (ingediend door eigenaar van Cottessen 12-13)**

### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant heeft twee zienswijzen ingediend, die hieronder gezamenlijk zullen worden behandeld.

1. De eerste zienswijze heeft betrekking op het perceel Cottessen 12. Reclamant merkt op dat bij Cottessen 12 een vergunde overkapping is gerealiseerd op het recreatieterrein ten noorden van Cottessen 12. Dit gebouw is als bebouwd oppervlak in de contourenkaart / plankaarten van ruimtelijkeplannen.nl en het bestemmingsplan niet als zodanig opgenomen. Verzocht wordt dit bouwwerk op te nemen in het plan en te bestemmen als dagrecreatie.

2. De tweede zienswijze heeft betrekking op het perceel Cottessen 13:

- a) Reclamant stelt dat het bij Cottessen 13 nu mogelijk wordt 3 recreatiewoningen binnen de contour van de huidige schuur te realiseren. Reclamant verzoekt om op te nemen dat maximaal 6 recreatiewoningen ter plaatse zijn toegestaan. Dit gelet op het feit dat het mogelijke bebouwbare oppervlak (bijgebouwen) voor Cottessen 13 is vergroot tot 475 m<sup>2</sup>, vanwege een aanpassing van het bouwvlak als compensatie voor twee in het verleden afgebroken gebouwen. Gezien de perceelsgrootte en de volumes van de oorspronkelijke afgebroken en de huidige gebouwen en het nog te bebouwen perceel in relatie tot de maximale oppervlakte van recreatie woningen, wordt verzocht het maximaal toegestane aantal recreatiewoningen te verhogen van 3 naar tenminste 6.

Tevens wordt verzocht om correctie van het bouwvlak conform de afmetingen in het huidige bestemmingsplan Buitengebied.

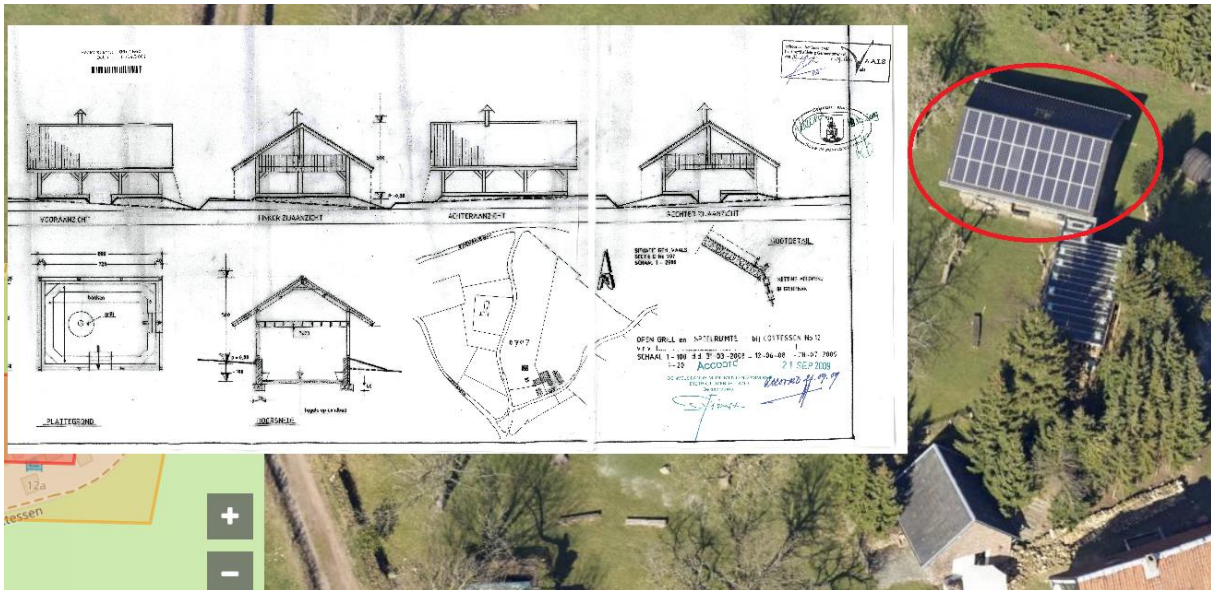
- b) Tot slot wordt verwezen naar de opgenomen erosieremmende strook op het perceel, hetgeen een na de herindeling (2020) teruggekochte strook betreft langs de Tenboscherweg. Vanwege de mogelijk beperkende invloeden, wordt verzocht deze strook te verwijderen.

### **Gemeentelijke reactie**

#### **Ad 1**

Het door reclamant genoemde bouwwerk is gelegen binnen de bestemming 'Recreatie'. Uit de gemeentelijke archieven blijkt dat op 1 augustus 2008 een bouwvergunning met kenmerk (HB 080252/08.i.0703) is verleend voor 'het oprichten van een overkapping / speelruimte op het perceel Cottessen 12 te Vijlen'. Uit de tekening blijkt dat het een overkapping betreft met banken en een grill.

Op 19 oktober 2009 is een bouwvergunning (met kenmerk: RB090307/09i.1660) verleend voor het 'gewijzigd uitvoeren van de op 1 augustus 2008 verleende bouwvergunning voor het oprichten van de overkapping/speelruimte op het perceel Cottessen 12 te Vijlen'. Blijkens het aanvraagformulier betreft het een gewijzigde uitvoering met 'een veilige afscheiding van de bovenverdieping door borstwering van hout en verlenging van het dak (overstek) zodat de regen minder binnen waait':



Afbeelding: het betreffende bouwwerk

Het door reclamant genoemde bouwwerk is gelegen binnen de bestemming 'Recreatie'. Op grond van artikel 11.2 van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' zijn binnen deze bestemming gebouwen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt deze bepaling niet, hetgeen tot uiting komt in de redactie van art. 11.2.3 van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 1.27 van het bestemmingsplan Buitengebied is een bijbehorend bouwwerk een "uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak". Deze definitie komt overeen met de begripsomschrijving van het begrip 'bijbehorend bouwwerk' in het Besluit omgevingsrecht. Blijkens de toelichting bij het Bor worden onder 'bijbehorend bouwwerken' ook begrepen overkappingen die vanwege het ontbreken van wanden niet als gebouw aangemerkt kunnen worden.

Gelet op het voorgaande is sprake van een 'bijbehorend bouwwerk' en dient hiervoor een bouwvlak te worden opgenomen. Voor wat betreft het gebruik als speelruimte/bbq-ruimte geldt dat dit, gezien de verleende omgevingsvergunningen, valt aan te merken als 'recreatief medegebruik'. In zoverre is de gevraagde nadere aanduiding als 'dagrecreatie' naar het oordeel van de raad niet aan de orde.

### Ad 2a

a. In het bestemmingsplan buitengebied 2012 (vastgesteld 16 april 2012) is ter plaatse van de bestaande schuur op het voorterrein van Cottessen 13, de maatvoerings-aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen: 3' opgenomen.

De daaropvolgende bestemmingsplannen zijn voor wat betreft het toegestane aantal recreatiewoningen op dit perceel conserverend van aard. Wel is geconstateerd dat het maximaal toegestane aantal recreatiewoningen (voor onderhavig perceel: 3 recreatiewoningen) digitaal niet zichtbaar is. Deze fout is op meerdere percelen in het buitengebied geconstateerd en wordt met dit veegplan hersteld. Daarbij dient het onderhavig adres Cottessen 13 te worden toegevoegd aan bijlage 1 van de toelichting, waarin de betreffende percelen zijn benoemd.



Voor wat betreft de verzochte wijziging om ten minste 6 recreatiewoningen te bestemmen, overweegt de raad het volgende. Een dergelijk aantal recreatiewoningen is binnen het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan. De enkele verwijzing naar de perceelsgrootte en de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maakt niet, dat enkel om die reden 6 recreatiewoningen dienen te worden bestemd. Er is bovendien geen sprake van een voldoende concreet initiatief, waarbij de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een dergelijk aantal recreatiewoningen – mede in het kader van gemeentelijk en provinciaal beleid – kan worden beoordeeld. Door het ontbreken van een bouwplan kunnen o.a. de stedenbouwkundige, cultuurhistorische, ecologische effecten (onder meer in het kader van de verkeersaantrekkende werking) en natuur- en landschappelijke effecten niet worden gewogen. Dit knelt te meer gelet op de ligging van het perceel Cottessen 13 in zeer kwetsbaar natuur- en landschappelijk gebied (het perceel is omgeven door Ecologische hoofdstructuur en Natura 2000-gebied).

In zoverre is op voorhand onduidelijk of een dergelijke ontwikkeling binnen de planperiode kan c.q. zal worden verwezenlijkt. Bovendien wordt overwogen dat niet is gebleken dat de huidige planregeling op dit punt onvoldoende mogelijkheden biedt voor de exploitatie van het bedrijf van reclamant. Gelet op het voorgaande acht de raad de gevraagde wijziging van de recreatieve bestemming niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

#### **Bouwvlak**

Voor wat betreft de opmerking dat het bouwvlak in het bestaande bestemmingsplan groter is dan nu weergegeven, wordt overwogen dat de omvang van het bouwvlak niet is gewijzigd. Opgemerkt daarbij wordt dat het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2013 alleen op de in de Herziening genoemde punten wijzigt. Enkel is op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' in de recreatieve bestemming op Cottessen 13 de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen: 3' opgenomen (zie hiervoor onder 2a). In zoverre leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Ad 2b**

Reclamant verzoekt verder tot verwijdering van de op zijn eigendom opgenomen dubbelbestemming 'Waarde erosieremmend element', welk eigendom een na de herindeling (2020) teruggekochte strook grond betreft langs de Tenboscherweg.

Opname van deze dubbelbestemming is gelegen in het Landinrichtingsplan voor de herinrichting Mergelland-Oost en het daarop volgende plan van toedeling. De strook eigendom die reclamant heeft teruggekocht, betreft kadastraal perceel gemeente Vaals, sectie G, nr. 473. Gebleken is dat dit perceel tot aan het plan van toedeling deel uitmaakte van een bomenrij die langs de Ten Boscherweg was aangebracht. Naar aanleiding van een destijds door reclamant ingestelde bezwaar zijn enkele bomen voor de (ontsluiting van de) bedrijfslocatie Cottessen 13 vervallen c.q. nooit aangeplant. Daarnaast is geconstateerd dat de opgenomen dubbelbestemming verder reikt dan het te beschermen element in het veld.

In zoverre kan opname van de dubbelbestemming op perceel sectie G, nr. 473 vervallen en dient de dubbelbestemming te worden aangepast aan de kadastrale grenzen van sectie G, nr. 472.

#### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande wordt het bestemmingsplan ten aanzien van het perceel Cottessen 13 gewijzigd in die zin, dat het maximaal toegestane aantal van 3 recreatiewoningen wordt vermeld in bijlage 1 van de toelichting. Daarnaast zal de dubbelbestemming 'Waarde – Erosieremmend element' worden verwijderd van het perceel

kadastraal bekend, gemeente Vaals sectie G, nr. 473 en wordt de dubbelbestemming voor het overige begrensd overeenkomstig de kadastrale grenzen van sectie G, nr. 472.

Voorts wordt op Cottessen 12 een bouwvlak opgenomen rondom de achtergelegen vergunde overkapping / speelruimte. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

### **ZIENSWIJZE 3 (ingediend door de eigenaar van Holset 57)**

#### **Samenvatting zienwijze**

Reclamant heeft twee zienwijzen ingediend, die hierna gezamenlijk zullen worden behandeld:

1. De eerste zienwijze heeft betrekking op Holset 55-57-59-61.
  - A) Reclamant vraagt zich af waarom ter plaatse geen bedrijfswoningen zijn toegestaan. Verder geeft reclamant aan dat er in het ontwerp-bestemmingsplan ter plaatse van Holset 57 4 burgerwoningen aanwezig mogen zijn, en verzoekt om planologisch maximaal 5 woningen te bestemmen, aangezien dit in het verleden al is gevraagd. Het pand is groot en makkelijker te exploiteren en/of verkopen, indien het gesplitst zou mogen worden.
  - B) Voorts is de rode belijning van het blok Holset 55-57-59-61 niet juist, aangezien het west-schop ontbreekt en dit steeds onlosmakelijk onderdeel is geweest van het blok en ook nog eens monumentaal.
2. De tweede zienwijze heeft betrekking op de opgenomen aanduiding 'Recreatiewoning' op Holset 61. Reclamant merkt op dat op grond van een vergunning uit 2000 een berging aanwezig mag zijn, en dat hij nu begrepen heeft dat er een (exploitatie)vergunning is afgegeven voor een vakantiewoning, welke nooit ter inzage heeft gelegen.

Een dergelijke vergunning mocht volgens reclamant niet worden afgegeven, alleen al niet omdat de recreatiewoning geen ontsluitingsweg heeft. Verder is het aspect planschade van toepassing.

#### **Gemeentelijke reactie**

##### **Ad 1a Holset 55-57-59-61**

Allereerst wordt opgemerkt dat de aanleiding voor opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' primair is gelegen in het herstellen van enkele geconstateerde omissies en discrepanties tussen verbeelding en regels van het bestemmingsplan Buitengebied en niet in het opnemen van diverse nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor wat betreft de vraag over de aanduiding 'Bedrijfswoning – uitgesloten' wordt opgemerkt dat deze aanduiding reeds in het huidige bestemmingsplan Buitengebied vigeert. De raad ziet geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen, nu ter plaatse 4 burgerwoningen aanwezig zijn. In zoverre sluit het bestaande gebruik aan bij de planvoorschriften en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft het verzoek om bedrijfswoning(en) en/of een vijfde burgerwoning te bestemmen geldt dat geen sprake is van een voldoende concreet initiatief, waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid – mede in het kader van gemeentelijk en provinciaal beleid – kan worden beoordeeld. Het door reclamant aangevoerde – voornamelijk: financiële – argument dat het pand dan in de toekomst makkelijker is te verkopen vormt in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen doorslaggevend argument voor het wijzigen van het bestaande planologisch kader op dit punt. Daarbij wordt overwogen dat door het ontbreken van een concreet bouwplan o.a. de stedenbouwkundige c.q. cultuurhistorische aspecten (gevolgen voor het rijksmonument) niet kunnen worden gewogen. Evenmin kan worden beoordeeld of een dergelijke woningsplitsing / -toevoeging voldoet aan de uitgangspunten van het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsbeleid en of een aanvullende vijfde burgerwoning op deze locatie in het buitengebied, in zoverre een 'kwalitatieve toevoeging' vormt aan de bestaande woningvoorraad.

Gelet op het voorgaande is onvoldoende duidelijk of een dergelijke ontwikkeling binnen de planperiode kan c.q. zal worden verwezenlijkt en ziet de raad geen aanleiding om een aanvullende burgerwoning te bestemmen.

### **Ad 1b Contouren**

Onduidelijk is waar reclamant exact op doelt met de 'rode omlijning'. Indien hier wordt verwezen naar de contouren van het Rijksmonument van Holset 57, geldt dat deze op basis van navraag door reclamant in het verleden inmiddels zijn aangepast.

Cultuurhistorische waardevolle gebouwen zoals rijksmonumenten zijn in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013 planologisch aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie'. Uit ambtelijke navraag bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is gebleken dat de contour van het rijksmonument diende te worden gewijzigd. Op basis van de door de Rijksdienst verkregen informatie is de contour van het rijksmonument in het ontwerp-bestemmingsplan verwerkt door het aanpassen van de contour van de genoemde dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie':



Afbeelding: contouren dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

In zoverre is de zienswijze van reclamant ongegrond.

Wel geldt dat het schop, als onderdeel van het rijksmonumentaal hoofdgebouw, ten onrechte niet in het bouwvlak is opgenomen. Gebouwen zijn grond van de planvoorschriften uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Dit zal bij de vaststelling worden aangepast, waarbij de contour van het bouwvlak gelijk zal worden gelegd met de contour van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. De zienswijze is op dit punt gegrond.

### **Ad 2 Recreatiewoning op Holset 61**

Voor wat betreft het gestelde ten aanzien van de recreatiewoning, wordt het volgende opgemerkt.

Op 12 september 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor het vervangen van een buitenberging op het perceel Holset 61.

Op 5 december 2012 is vervolgens ten aanzien van de betreffende berging een vergunning verleend als bedoeld in art. 2.28 lid 1 APV voor het exploiteren van een horecabedrijf (appartement met terras) aan het adres Holset 61 te 6295 ND Vijlen. Onder 'horecabedrijf' in de zin van de APV wordt een vakantiewoning begrepen. Bekendmaking van de vergunning heeft plaatsgevonden in het Vaalser Weekblad van 14 december 2012. Daarbij was het voor belanghebbenden mogelijk om binnen 6 weken bezwaar in te dienen.

Ten tijde van afgifte van de exploitatievergunning voor het in 2011 vergunde gebouw was het bestemmingsplan Buitengebied 2012 (vastgesteld 16 april 2012) van toepassing met de

bestemming Natuur – landgoed. Op grond van art. 9.1 onder d van dit bestemmingsplan zijn de voor de Natuur – landgoed aangewezen gronden onder meer bestemd voor verblijfsrecreatie met bijbehorende voorzieningen.

In 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied opnieuw vastgesteld (16 december 2013). Daarbij zijn recreatiewoningen die als (neven)activiteit voorkomen bij bijv. burgerwoningen en agrarische bedrijven en waarvoor een vrijstellingsprocedure is gevolgd, op de verbeelding aangeduid. In art. 9.2.1 onder c is in dat kader bepaald, dat ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' *uitsluitend de bestaande gebouwen worden gebruikt ten behoeve van de verblijfsrecreatie, waarbij de bouwmassa niet mag worden vergroot, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal recreatiewoningen is toegestaan*.

Met inachtneming van de verleende exploitatievergunning en in het kader van een consequente en voor eenieder kenbare wijze van bestemmen, acht de raad een aanduiding 'recreatiewoning' op de locatie Holset 61 aangewezen. Derhalve is hiervoor in het ontwerp een aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen.

Zoals genoemd betreft het een recreatiewoning voor maximaal 4 personen waarvoor reeds in 2012 een exploitatievergunning is verleend.

#### *Verkeer/parkeren/overig*

Reclamant stelt dat de recreatiewoning geen ontsluitingsweg heeft. Indien en voor zover reclamant hiermee bedoelt dat de recreanten met hun voertuigen ten onrechte gebruik maken van zijn kadastrale perceel, geldt het volgende. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestaat voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling van een bestemmingsplan in de weg staat, alleen aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit, waarbij de bewijslast wordt beheerst door de in die procedure geldende regels (Afdeling 30 januari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BY9957).

In het onderhavige geval maken de eigenaren van Holset 57, 59 en 61 gebruik van dezelfde inrit. Uit de zienswijze blijkt niet dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering, inhoudende dat de gasten van de eigenaren van de betreffende woningen c.q. de recreanten – mede gezien de in 2012 verleende exploitatievergunning en het feit dat de recreanten al jarenlang gebruik maken van de betreffende inrit – deze inrit niet mogen gebruiken, dan wel dat dit verkeerskundig tot onaanvaardbare situaties leidt.

Volledigheidshalve heeft de raad contact gehad met verkeersbureau Royal Haskoning-DHV ten aanzien van de ontsluiting, verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. DHV heeft aangegeven dat voor wat betreft de verkeersafwikkeling geldt, dat de aansluiting van de woningen Holset 57 – 59 – 61 op de openbare weg (erftoegangsweg buiten de bebouwde kom, 60 km weg) verkeerskundig goed mogelijk is. De uitrit betreft alleen het verkeer van de woningen en de recreatiewoning, waardoor het verkeersaanbod laag is. Doordat de aansluiting een onverharde weg betreft, is bovendien voldoende duidelijk dat het een uitrit betreft en dat het overig verkeer voorrang heeft. Gezien de ligging van de uitrit in de binnenbocht en de aanwezige heg is het weliswaar lastiger om te beoordelen of er verkeer vanuit Vaals komt aangereden waaraan voorrang gegeven moet worden, echter dit is een reeds bestaande situatie. DHV acht de planologische aanduiding van de recreatiewoning verkeerskundig echter niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de *benodigde parkeerplaatsen* wordt de aanwezige parkeerplaats, gelet op de kleinschaligheid van de recreatiewoning (4 personen), door DHV voldoende geacht om aan de parkeervraag te voldoen.

Ten aanzien van de toename in verkeersbewegingen is DHV - aansluitend bij CROW-publicatie 381, 'Toekomstbestendig Parkeren' en de daarin genoemde categorie 'bungalowpark (huisjescomplex)' – van oordeel dat voor een bungalow in het buitengebied (niet stedelijk), die op enige afstand ligt van bijbehorende voorzieningen als winkels e.d., gerekend moet worden op 4,6 - 4,8 verkeersbewegingen per dag. In zoverre is sprake van een kleinschalige, recreatieve ontwikkeling met een beperkte toename aan verkeersbewegingen.

Gelet op het voorgaande is het planologisch verankeren van de recreatiewoning gelet op de verkeersafwikkeling, de beperkte toename van de verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte naar het oordeel van de raad niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Niet is gebleken dat bij de ontsluitingssituatie sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering waardoor het plan op dit onderdeel niet zou kunnen worden vastgesteld.

#### *Planschade*

Voorop staat dat het eventueel indienen van een planschadeverzoek een separate procedure betreft, die aan vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Voor wat betreft het door reclamant aangehaalde planschadeaspect, blijkt uit een uitgevoerde planschaderisicoanalyse bovendien dat (een eventuele tegemoetkoming in de) schade op nihil is beraamd en de planwijziging in zoverre economisch uitvoerbaar is.

#### **Conclusie**

De zienswijze leidt voor wat betreft de aanpassing van het bouwvlak als hiervoor verwoord, tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## ZIENSWIJZE 4 (ingediend door de eigenaren van Mamelis 21)

### **Samenvatting zienswijze**

Reclamanten kunnen zich verenigen met de opname van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden 3'. Ten aanzien van de exacte contouren van de op Mamelis 21 opgenomen dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie, waarmee het bestaande rijksmonument planologisch is aangeduid, hebben reclamanten nadere informatie opgevraagd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Uit de verkregen informatie (bij de zienswijze gevoegde mail met bijlagen) blijkt dat de contouren van het Rijksmonument anders lopen dan in het (ontwerp-)bestemmingsplan weergegeven. Verzocht wordt om de contouren zoals door de Rijksdienst in de reactie aangegeven, over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied.

### **Gemeentelijke reactie**

Feitelijk bestaat het verschil tussen de door reclamanten aangegeven en de momenteel in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen contour, uit de schuur aan de noordzijde van de hoeve en 2 delen van de hoeve aan de noordoostzijde, die in het ontwerp-bestemmingsplan niet zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie'. In de door reclamanten bij de zienswijze overlegde informatie van de Rijksdienst is aangegeven dat het een 'contour niet bij besluit vastgesteld' betreft (linker afbeelding hieronder, blauwe contour).

Naar aanleiding van de zienswijze is bij de Rijksdienst geïnformeerd hoe deze contour dient te worden geduïd, en of dit dient te leiden tot aanpassing van de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' in het ontwerp-bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied'.

De Rijksdienst heeft aangegeven dat uit onderzoek in hun archief en uit navraag bij de specialist agrarisch erfgoed is gebleken, dat de schuur aan de noordzijde er al ten tijde van de aanwijzing van het monument stond en dat er geen sprake is van sloop en/of vernieuwing. De schuur maakt daarmee volgens de Rijksdienst onderdeel uit van het rijksmonument. Ten aanzien van de overige delen (hieronder rechter afbeelding in groen aangegeven) heeft de Rijksdienst eveneens aangegeven, dat deze vallen onder de bescherming van het monument. De zienswijze leidt in zoverre tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde cultuurhistorie' met inachtneming van het voorgaande wordt aangepast, door de hieronder in groen aangeduide delen van het gebouw te voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde cultuurhistorie'.



Afbeelding: aan te passen contour dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' (groene arcering, bij benadering)

## **ZIENSWIJZE 5 (ingediend door eigenaren van Vijlenstraat 18 te Vijlen)**

### **Samenvatting zienwijzen**

Reclamanten hebben twee zienswijzen ingediend, die hieronder gezamenlijk zullen worden behandeld.

1. Reclamanten zijn eigenaar van het perceel Vijlenstraat 18 en de daarop gelegen vakwerkwoning alsmede van de tot vakantiewoning gerenoveerde (en vergunde) voormalige schuur. De eerste zienswijze betreft het gebruik van de op het perceel Vijlenstraat 18 aanwezige recreatiewoning. In het ontwerp-bestemmingsplan is aan de vakantiewoning de aanduiding 'recreatiewoning' toegekend. Reclamanten stellen, onder verwijzing naar de begripsomschrijving van 'recreatiewoning' (art. 2.94) en de gebruiksregels (art. 15.5 onder e), waarin permanente bewoning van een recreatiewoning tot strijdig gebruik wordt gerekend, dat deze regels het onmogelijk maken om de recreatiewoning weer zelf te gebruiken en voor zekere tijd permanent te gaan bewonen. Volgens reclamanten vormt dit een ongepaste inperking van het recht en mogelijkheid om het eigendom zelf te kunnen gebruiken. Verzocht wordt om een aanpassing van de regels, bv. door art. 15.5 onder f als volgt aan te passen: "voor permanente bewoning van een recreatiewoning, anders dan door bewoners van een op hetzelfde kadastrale perceel gelegen woning".

2. De tweede zienswijze betreft een verzoek om op basis van de toegezegde principemedewerking van het college van B&W, het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen, op dat de aangevraagde uitbreiding van de bestaande carport met een afsluitbare dichte berging binnen het herziene bestemmingsplan past. Verzocht wordt het bouwvlak en de enkelbestemming 'wonen' ter hoogte van de noordgevel van de bestaande carport met minimaal 6 bij 6 meter (minimaal 36 m<sup>2</sup>, liefst iets ruimer) uit te breiden ten koste van de bestemming 'Agrarisch met Waarden'.

### **Gemeentelijke reactie**

#### **Ad 1 Verzoek tot aanpassing planregeling**

Het college van B&W heeft op 11 augustus 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor:

- a) Het afwijken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013 voor het wijzigen van het gebruik van een monumentale schuur (atelier naar vakantiewoning) op het perceel Vijlenstraat 18 te Vijlen, kadastraal bekend gemeente Vaals sectie F, nr. 37, en
- b) Het handelen met gevolg voor beschermde monumenten.

Het planologisch kader ter plaatse is het bestemmingsplan Buitengebied met de bestemming Wonen. De aanvraag omgevingsvergunning was in strijd met de voorschriften als bedoeld in artikel 14.5 onder e van het bestemmingsplan, omdat in dit artikel bepaald is dat recreatieve bewoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding- recreatiewoning" niet is toegestaan. Een dergelijke aanduiding was op het perceel Vijlenstraat 18 niet aanwezig.



Bij besluit van 19 december 2014 (kenmerk: HZ WABO 2014-0205/14.0004925) heeft het college voor wat betreft de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo art. 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo en artikel 38.1 onder g van het bestemmingsplan Buitengebied een omgevingsvergunning verleend, voor het gebruik van het bijbehorend bouwwerk (schuur) als recreatiewoning.

Een 'recreatiewoning' betreft volgens het bestemmingsplan 'een gebouw (...) bestemd om uitsluitend door een of meerdere personen, die zijn/ hun hoofdverblijf elders heeft/ hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond, met dien verstande dat er sprake is van wisselende bewoning'. Verder omschrijft het bestemmingsplan 'permanente bewoning' als 'indien één of meerdere personen een woning al dan niet tijdelijk gebruiken als (hoofd)verblijf in de zin van artikel 1:10 BW - zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan - dan wel anderszins gebruiken voor niet-recreatieve doeleinden'.

Naar aanleiding van de verleende omgevingsvergunning uit 2014, waarbij in afwijking van het bestemmingsplan het gebruik als recreatiewoning is toegestaan, is in het ontwerp-bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' de recreatiewoning als zodanig aangeduid middels een functieaanduiding. Een en ander is in overeenkomst met de systematiek en voor een ieder kenbare wijze van bestemmen van recreatiewoningen in het bestemmingsplan Buitengebied.

Gelet op het voorgaande volgt uit de begripsomschrijvingen van het begrip 'recreatiewoning' en 'permanente bewoning' in onderlinge samenhang met de verleende omgevingsvergunning al, dat een recreatiewoning niet permanent bewoond mag worden. Volledigheidshalve is in art. 15.5 onder f van het ontwerp-bestemmingsplan aanvullend verwoord dat permanente bewoning expliciet als strijdig gebruik wordt aangemerkt. In zoverre wordt het standpunt van reclamanten dat deze aanpassing in de planvoorschriften een ongepaste inperking vormt van het recht en mogelijkheid om het eigendom zelf te kunnen gebruiken, niet gevolgd. Dergelijk gebruik was al niet toegestaan.

Aanvullend wordt daarbij nog gewezen op het feit dat binnen de bestemming Wonen als uitgangspunt slechts 1 woning is toegestaan (art. 14.2) en dat sprake is van een bijbehorend bouwwerk bij de woning, waarbij op grond van het vigerende artikel 14.5 onder f van het bestemmingsplan Buitengebied 'permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken' reeds wordt aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik.

Ook om die reden acht de raad het (mede gelet op mogelijke precedentwerking) niet aangewezen dat de planregels ten aanzien van de recreatiewoning op de door reclamanten voorgestelde wijze, in het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' worden gewijzigd.

## **Ad 2 Verzoek tot aanpassing verbeelding**

De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Op 21 december 2020 heeft het college van B&W van Vaals een vooroverleg omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de bestaande carport op het perceel Vijlenstraat 18 te Vijlen.

Bij brief van 5 mei 2021 heeft het college van B&W van Vaals kenbaar gemaakt op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3" van de Wabo beginselmedewerking te willen

verlenen aan het bouwplan, op voorwaarde dat uit een aan te leveren ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze onderbouwing is aangeleverd (**bijlage II** bij deze nota).

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat door het bouwplan geen onevenredige aantasting ontstaat van het woon- en leefklimaat in de direct omgeving. Er bestaan (mede naar aanleiding van een beoordeling door de RUD-Zuid Limburg) geen milieu hygiënische belemmeringen tegen het bouwplan en het bijbehorend bouwwerk wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd. Niet is gebleken dat het woon- en leefklimaat ter plaatse door oprichting van het bouwwerk onevenredig wordt aangetast.

Daarnaast is het plan voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg, welke op 6 april 2021 heeft ingestemd met het plan, onder voorwaarde van compensatie op basis van het door hen verstrekte advies. Dit omdat de bestaande haag wordt gehandhaafd en de bebouwing gedeeltelijk in de grond is gepositioneerd zodat de aantasting van het straatbeeld (het zicht op de vakwerkwijze) zo min mogelijk wordt aangetast.

Het plan is tevens beoordeeld door de welstandcommissie. De commissie is van mening dat het volume, op de op tekening aangegeven plaats, gerechtvaardigd is. Het uitbreiden of verschuiven van het volume in de richting van het monument acht de commissie uit stedenbouwkundig én monumentaal oogpunt niet wenselijk. Daarnaast is het plan afgestemd met en akkoord bevonden door de provinciaal rayonplanoloog.

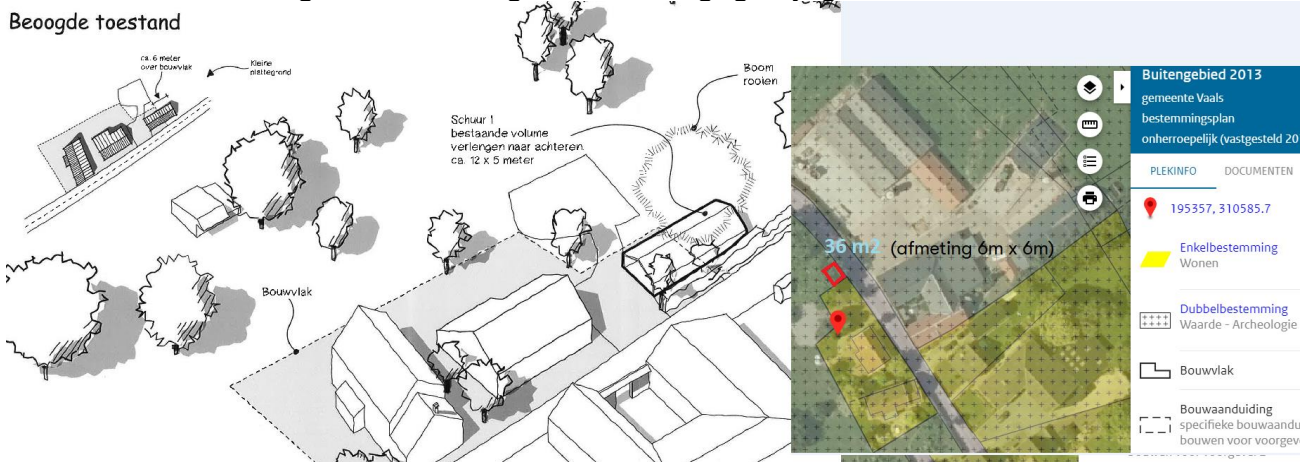
Gelet op het voorgaande is de ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld, wordt het plan niet in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening en zal het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd worden vastgesteld.

## Conclusie

De zienswijze onder 1 leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze onder 2 leidt met inachtneming van het voorgaande tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Dit betekent concreet dat het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' als volgt wordt gewijzigd:

- Toelichting: de ruimtelijke onderbouwing met bijlages (brief gemeente Vaals d.d. 5 mei 2021 en advies Stichting Kwaliteitscommissie d.d. 12 april 2021, **bijlage II**) wordt bij de toelichting van het bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2013 gevoegd.
- Verbeelding: de verbeelding wordt als volgt gewijzigd:



Afbeelding: de beoogde uitbreiding van de bestemming Wonen met 36 m<sup>2</sup> (6m x 6m, rode vierkantje)

## **ZIENSWIJZE 6 (ingediend door de eigenaren van Cottessen 10c)**

### **Samenvatting zienswijze**

De zienswijze richt zich tegen de locatie Cottessen 11 e en f te Vijlen en bestaat uit een aantal onderdelen:

- 1) In de bij het bestemmingsplan gevoegde ruimtelijke onderbouwing, die dient ter motivering van de functiewijziging op Cottessen 11 e en f van de recreatieve bestemming naar Wonen, is overwogen dat ter plaatse van Hoeve Bellet (Cottessen 10c) een paardenhouderij is toegestaan die op een afstand van minder dan 25 meter is gelegen ten opzichte van de beoogde woningen en dat van een dergelijke paardenhouderij nooit sprake is geweest.

Reclamant stelt dat nu het bestemmingsplan Cottessen 10c in beroep onlangs is vernietigd (en dus de bestaande bestemming AW-NL met aanduiding 'paardenhouderij') blijft gelden, de afstand van 25 meter tot de vergunde en bestemde paardenhouderij, in acht dient te worden genomen en dat rekening dient te worden gehouden met de minimale afstand tussen woningen en dierenverblijven. De motivering is in zoverre naar het oordeel van reclamant niet juist.

- 2) Reclamant stelt dat nu sprake is van een verkeersgeneratie van 10 extra voertuigbewegingen en de eigenaren van Cottessen 11 zich in het kader van het bestemmingsplan Cottessen 10c zeer bezorgd hebben getoond over de toename aan stikstofdepositie op het Natura2000 gebied Geuldal, de toename van die verkeersbewegingen inzichtelijk dient te worden gemaakt, zodat duidelijk is dat wel of geen effect optreedt. De conclusie in par. 5.5. (als gevolg van de functieverandering treden geen effecten op) is te kort door de bocht en niet gemotiveerd.
- 3) Reclamanten hebben geen moeite met de op te richten bergingen, echter verzoeken de gemeente om gelijke gevallen gelijk te behandelen. Een verzoek van reclamanten om een kleine terrasoverkapping te realiseren in de prive-tuin bij Cottessen 10c, is in het verleden afgewezen vanwege het ontbreken van bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak. Rondom het monument dienen dezelfde regels te gelden voor het realiseren van bijgebouwen.

### **Gemeentelijke reactie**

#### **Ad 1**

Bij uitspraak van 4 augustus 2021 (kenmerk: 202001 557/1/R2) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit d.d. 16 december 2019 van de gemeenteraad van Vaals, vernietigd. In dat besluit heeft de raad het bestemmingsplan 'Cottessen 10c te Vijlen' vastgesteld. De Afdeling heeft de raad opgedragen om binnen 26 weken na verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen, een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Door deze recente uitspraak is de eerder aangeleverde onderbouwing voor wat betreft de realisatie van de mini-camping op Cottessen 10c, niet meer volledig actueel, zij het dat de raad voor het perceel Cottessen 10c nog een nieuw besluit dient te nemen.

Initiatiefnemer van Cottessen 11<sup>e</sup>/f heeft in verband met de beoogde functiewijziging van de beide recreatiewoningen naar permanente woningen, een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd die bij het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' is gevoegd.

Als reactie op de ontvangen zienswijze en in zoverre ter aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing heeft initiatiefnemer een notitie d.d. 30 augustus 2021 (projectnummer: 172172) overlegd, waarin is verwoord dat de omzetting naar reguliere woningen voor wat betreft de milieuzonering geen effect heeft op de planologische situatie van Cottessen 10c en het ter plaatse geldende woon- en leefklimaat (**bijlage III** bij deze nota). Tevens is daarbij gemotiveerd, dat geen sprake is van een toename van de verkeersbewegingen als aangegeven in punt 2 van de zienswijze.

Met inachtneming van het voorgaande en de door initiatiefnemer aangedragen aanvullende reactie heeft de raad de situatie ter plaatse opnieuw beoordeeld en daarbij onder meer advies gevraagd aan de Regionale Uitvoeringsdienst Zuid Limburg (RUD, **bijlage III**) en overlegd met verkeerskundig bureau RoyalHaskoning-DHV (DHV).

#### *Milieuzonering*

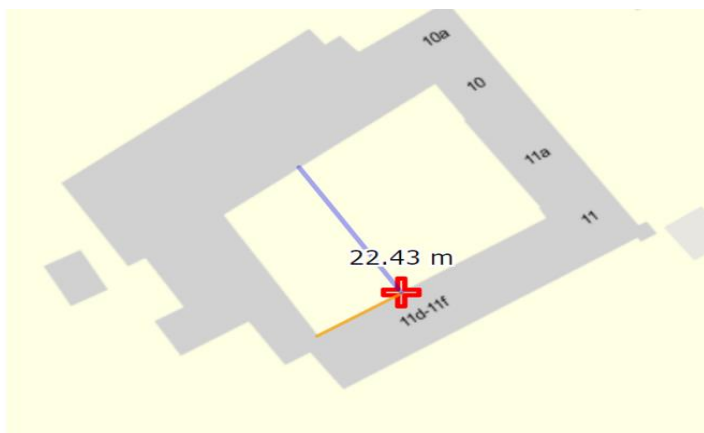
Voor wat betreft de in de zienswijze in het kader van de milieuzonering aan te houden afstand van 25 meter tot de op Cottessen 10c aangeduide 'paardenhouderij', neemt de raad allereerst het volgende in aanmerking.

Zoals de raad reeds op 14 april 2021 ter zitting bij de Afdeling bestuursrechtspraak heeft verwoord, is de aanduiding 'paardenhouderij' aan het perceel Cottessen 10c per abuis toegekend. Op grond van de op 9 december 2002 verleende milieuvergunning voor Cottessen 10c is slechts het houden van 5 paarden toegestaan. Daarbij geldt, zoals de Afdeling in haar uitspraak heeft overwogen, dat niet aannemelijk is geworden dat in de op het perceel Cottessen 10c aanwezige paardenstal met paardenboxen, ten tijde van de vaststelling van het plan meer dan 3 paarden aanwezig waren. Van een (grootschalige) productiegerichte paardenhouderij is op het betreffende perceel in zoverre naar het oordeel van de raad nooit sprake geweest.

#### *Beoordeling*

Reclamant stelt dat de in het kader van milieuzonering in acht te nemen afstand van 25 meter voor de paardenhouderij tot gevoelige objecten, dient te worden gerespecteerd.

De raad overweegt dat de op Cottessen 10c opgenomen functie 'paardenhouderij' – anders dan initiatiefnemer van Cottessen 11<sup>e</sup>/f in zijn memo van 31 augustus 2021 stelt – in onderhavige situatie op een afstand van ca 22 meter (en daarmee op minder) dan 25 meter afstand van de woningen Cottessen 11<sup>e</sup>/f is gelegen (afbeelding). Daarmee wordt voor wat betreft het aspect Geur niet voldaan aan de afstand van 30 meter van de VNG"-brochure "Bedrijven en Milieuzonering".



Afstand 11<sup>e</sup> naar bedrijf Cottessen 10c

Mede echter gezien het advies van de RUD overweegt de raad, dat de bedrijfsvoering voor wat betreft het aspect geur in het kader van milieuwetgeving wordt bepaald door de dichtstbijzijnde woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat recreatiewoningen geurgevoelige objecten zijn (Afdeling 3 augustus 2011, 201100912/1/M2). Dit betekent dat reeds in de huidige situatie de vakantiewoningen Cottessen 11 e/f geurgevoelige objecten zijn. Door de functiewijziging van recreatiewoning naar woonbestemming verandert in zoverre niets. De geurrechten van het bedrijf Cottessen 10c worden als zodanig dan ook niet aangetast.

Ook de aan te houden richtafstand voor het aspect geluid (50 meter) wordt niet gehaald. Hiervoor dient naar het oordeel van de raad te worden overwogen, dat de geluidruimte van Cottessen 10c wordt bepaald door de afstand tot de bestaande woningen. Zoals volgt uit het RUD rapport, bedraagt de afstand van de woning Cottessen 11a tot de ingang van de camping 19.36m. De afstand van Cottessen 11d tot de dichtstbijzijnde standplaats van de camping bedraagt 35.37m.

De afstand van de twee beoogde woningen Cottessen 11 e/f tot de ingang van de camping en de dichtstbijzijnde kampeerstandplaats is derhalve groter dan de afstanden tot de voor het bedrijf maatgevende woningen Cottessen 11a en 11d. Beide beoogde woningen liggen tussen de twee bestaande woningen in en dus op een grotere afstand van de ingang van de camping en campingstandplaats.

Uit het geluidrapport van Econsultancy (kenmerk: 9465.001) d.d. 22 april 2019 dat ten grondslag lag aan het (deels vernietigde) bestemmingsplan Cottessen 10c, blijkt dat het bedrijf (Cottessen 10c) kan voldoen aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit voor de dichtstbijzijnde woningen Cottessen 11a en 11 d. Aangezien de twee beoogde woningen Cottessen 11 e/f op grotere afstand liggen van de bedrijfsactiviteiten, wordt ook op deze adressen voldaan wordt aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit. De twee beoogde woningen tasten de geluidruimte van het bedrijf Cottessen 10c niet aan. De zienswijze van reclamant leidt met inachtneming hiervan niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de afweging in het kader van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen op Cottessen 11 e/f, overweegt de raad volledigheidshalve dat met inachtneming van het RUD rapport niet blijkt dat ter plaatse van de woningen Cottessen 11e en f sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In zoverre vormt de ontwikkeling op Cottessen 11 e/f naar het oordeel van de raad geen extra beperking voor Cottessen 10c en leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Ad 2**

Reclamant stelt dat nu sprake is van verkeersgeneratie van 10 extra voertuigbewegingen, de toename van die verkeersbewegingen inzichtelijk dient te worden gemaakt voor wat betreft mogelijk effecten op het Natura 2000 gebied.

In diens reactie van 31 augustus 2021 stelt initiatiefnemer – in tegenstelling tot hetgeen is gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing – van Cottessen 11e/f, dat de functieverandering in werkelijkheid niet zal leiden tot extra verkeersbewegingen. Enerzijds niet, omdat de aangehouden norm voor een recreatiewoning bij een bungalowpark niet toepasbaar zou zijn als referentiesituatie van de recreatiewoningen op Cottessen 11e en 11f, en anderzijds niet omdat de gehanteerde norm voor een woning (huurhuis, vrije sector) eveneens niet één op één toepasbaar is voor de beoogde permanente woningen. De woningen zouden enkel geschikt zijn voor de rust- en ruimtezoeker zonder kinderen, dus de één- en tweepersoonshuishoudens, en dergelijke huishoudens zouden minder verkeer genereren dan grotere huishoudens met kinderen. Daarbij heeft initiatiefnemer in een

aanvullend reactie per mail aangegeven, dat de woningen zijn te beschouwen als (huur)appartementen: ze hebben één gezamenlijke toegang met daarachter een centraal halletje waaraan de voordeuren van de eenheden zijn gelegen. Het oppervlak van beide eenheden bedraagt circa 70 à 80 m<sup>2</sup>; de huurprijs zal in het goedkopere tot middeldure segment zijn. Kijkend naar de CROW cijfers voor een 'huurappartement, midden/goedkoop' is de norm 3,7 tot 4,5 mvt/etm per eenheid. Dit aantal impliceert een gelijkblijvend dan wel beperkt afnemend aantal mvt/etm t.o.v. de 4,6 tot 4,8 mvt/etm per recreatiewoning. Nu geen sprake is van een toename van verkeersbewegingen, kunnen significante effecten op het Natura 2000 gebied worden uitgesloten, aldus initiatiefnemer.

Gelet op het voorgaande heeft de raad contact gezocht met verkeerskundig adviesbureau Royal Haskoning-DHV ('DHV'), om de reactie van initiatiefnemer ten aanzien van de verkeersbewegingen nader te beoordelen.

#### *Beoordeling DHV*

In een reactie heeft DHV aangegeven, dat de door initiatiefnemer aangegeven eerste afwijking (meer verkeersbewegingen bij de bestaande recreatiewoningen ten opzichte van door het CROW is voorgesteld), aannemelijk is. De categorie die in de CROW (publicatie 381) voor het bepalen van de verkeersproductie en parkeervraag het dichtst in de buurt komt van een recreatiewoning, is "bungalowpark (huisjescomplex). De bijbehorende verkeersproductie ligt volgens de CROW voor een bungalow in het buitengebied/niet stedelijk tussen 2,6 en 2,8 verkeersbeweging per dag per woningen. Hierbij is in de CROW normen gerekend dat de bungalow op een vakantiepark ligt met bijbehorende voorzieningen, zoals een supermarkt en sportmogelijkheden. Dat is bij Cottessen 11 niet geval waarbij de verkeersproductie hoger ligt, omdat bezoekers van de recreatiewoning ook voor deze voorzieningen de auto dienen te pakken. Aannemelijk is dan ook dat bezoekers hiervoor één extra keer per dag gebruik maken van de auto, hetgeen resulteert in een verwachte verkeersproductie van de recreatiewoning van 4,6 tot 4,8 verkeersbewegingen per dag.

Ook de tweede door initiatiefnemer gemotiveerde afwijking ten aanzien van de norm voor de burgerwoningen, wordt door DHV verkeerskundig aannemelijk geacht. De beperkte omvang, de gecombineerde ingang en de prijs zijn waarden die in de regel gelden voor appartementen en minder voor reguliere woningen, maar CROW geeft geen duidelijke indicatie waaraan een appartement of woning moet voldoen om binnen een bepaalde groep te worden opgenomen. DHV is van oordeel dat gelet op de omschrijving van initiatiefnemer, de voorgestelde parkeernorm (appartement, huur, middensegment) aansluit bij de situatie van Cottessen 11 e/f en acht het aannemelijk dat verkeersgeneratie van de huidige situatie (recreatiewoningen) en de nieuwe situatie (permanente woningen) gelijk is aan de toekomstige situatie.

Gelet op het voorgaande is de raad van oordeel, dat voor de omzetting van de recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning, sprake is van een gelijkblijvend c.q. beperkt afnemend aantal verkeersbewegingen en dat in zover significante effecten kunnen worden uitgesloten.

#### **Ad 3**

Reclamant stelt geen bezwaar te hebben tegen het oprichten van bergingen ter plaatse van Cottessen 11 e /f, maar dat gelijke gevallen wel gelijk behandeld moeten worden.

Voor wat betreft het oprichten van bouwwerken op het perceel van reclamant op Cottessen 10c geldt, dat hier sprake is een andere bestemming en dat de ruimtelijke uitgangspunten ten aanzien van toegestane bebouwing ter plaatse in zoverre verschillen van de situatie ter plaatse van Cottessen 11e/f. De zienswijze leidt reeds om die reden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding en regels). De hiervoor beschreven overwegingen en uitgangspunten gelden met inachtneming van het RUD-advies ter vervanging c.q. aanvulling op de overwegingen in de betreffende paragrafen 4.3 (milieuzonering) en 5.3 (verkeer en parkeren) van de ruimtelijke onderbouwing van Cottessen 11<sup>e</sup>/f.

Gelet op het vorenstaande wordt enkel de ruimtelijke onderbouwing Cottessen 11<sup>e</sup>/f, behorende bij de toelichting op het bestemmingsplan buitengebied gewijzigd.

## ZIENSWIJZE 7 (ingediend door de eigenaren van Holset 61)

### **Samenvatting zienswijze**

Reclamanten zijn verbaasd dat de in het ontwerp-bestemmingsplan weergegeven aanduiding 'Recreatiewoning', thans pas op de verbeelding wordt opgenomen. Reeds in 2011 en 2012 hebben reclamanten aanvragen voor exploitatievergunningen ingediend, die de gemeente ook heeft verleend. Verder zijn geen verdere eisen door de gemeente gesteld, zodat reclamanten ervan uitgingen dat dit ook automatisch in het bestemmingsplan zou worden verwerkt. Reclamanten verzoeken met inachtneming van het voorgaande om de recreatiewoning in het bestemmingsplan op te nemen.

### **Gemeentelijke reactie**

Op 12 september 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor het vervangen van een buitenberging op het perceel Holset 61.

Op 5 december 2012 is vervolgens ten aanzien van de betreffende berging een vergunning verleend als bedoeld in art. 2.28 lid 1 APV voor het exploiteren van een horecabedrijf (appartement met terras) aan het adres Holset 61 te 6295 ND Vijlen. Onder 'horecabedrijf' in de zin van de APV wordt een vakantiewoning begrepen. Bekendmaking van de vergunning heeft plaatsgevonden in het Vaalser Weekblad van 14 december 2012. Daarbij was het voor belanghebbenden mogelijk om binnen 6 weken bezwaar in te dienen.

Ten tijde van afgifte van de exploitatievergunning voor het in 2011 vergunde gebouw was het bestemmingsplan Buitengebied 2012 (vastgesteld 16 april 2012) van toepassing met de bestemming Natuur – landgoed. Op grond van art. 9.1 onder d van dit bestemmingsplan zijn de voor de Natuur – landgoed aangewezen gronden onder meer bestemd voor verblijfsrecreatie met bijbehorende voorzieningen.

In 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied opnieuw vastgesteld (16 december 2013). Daarbij zijn recreatiewoningen die als (neven)activiteit voorkomen bij bijv. burgerwoningen en agrarische bedrijven en waarvoor een vrijstellingsprocedure is gevolgd, op de verbeelding aangeduid. In art. 9.2.1 onder c is in dat kader bepaald, dat ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' *uitsluitend de bestaande gebouwen worden gebruikt ten behoeve van de verblijfsrecreatie, waarbij de bouwmassa niet mag worden vergroot, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal recreatiewoningen is toegestaan*.

Met inachtneming van de verleende exploitatievergunning en in het kader van een consequente en voor iedereen kenbare wijze van bestemmen, acht de raad een aanduiding 'recreatiewoning' op de locatie Holset 61 aangewezen. Derhalve is hiervoor in het ontwerp een aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen.

Zoals genoemd betreft het een recreatiewoning voor maximaal 4 personen waarvoor reeds in 2012 een exploitatievergunning is verleend.

Volledigheidshalve heeft de raad verkeersbureau Royal Haskoning-DHV om advies gevraagd ten aanzien van de actuele ontsluiting, verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. DHV heeft per email verwoord dat voor wat betreft de verkeersafwikkeling geldt, dat de aansluiting van de woningen Holset 57 – 59 – 61 op de openbare weg (erftoegangsweg buiten de bebouwde kom, 60 km weg) verkeerskundig goed mogelijk is. De uitrit betreft alleen het verkeer van de woningen en de recreatiewoning, waardoor het verkeersaanbod laag is. Doordat de aansluiting een onverharde weg betreft, is bovendien voldoende duidelijk dat het een uitrit betreft en dat het overig verkeer voorrang heeft. Gezien de ligging van de uitrit in de binnenbocht en de aanwezige heg is het weliswaar lastiger om te beoordelen of er verkeer vanuit Vaals komt aangereden waaraan voorrang gegeven moet worden, echter dit



is een reeds bestaande situatie. DHV acht de planologische aanduiding van de recreatiewoning verkeerskundig echter niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de *benodigde parkeerplaatsen* wordt de aanwezige parkeerplaats, gelet op de kleinschaligheid van de recreatiewoning (4 personen), door DHV verkeerskundig voldoende geacht om aan de parkeervraag te voldoen.

Ten aanzien van de toename in *verkeersbewegingen* is DHV - aansluitend bij CROW-publicatie 381, 'Toekomstbestendig Parkeren' en de daarin genoemde categorie 'bungalowpark (huisjescomplex)' – van oordeel dat voor een bungalow in het buitengebied (niet stedelijk), die op enige afstand ligt van bijbehorende voorzieningen als winkels e.d., gerekend moet worden op 4,6 - 4,8 verkeersbewegingen per dag. In zoverre is sprake van een kleinschalige, recreatieve ontwikkeling met een beperkte toename aan verkeersbewegingen.

Uit een toets door de RUD-Zuid Limburg aan de systematiek uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en bijbehorende modellering van de geluidsbronnen (voertuigen recreanten, worstcase 6 bewegingen per etmaal, 10 km/uur), volgt dat er ruimschoots voldaan wordt aan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van stap 2. Enkel het piekgeluidniveau wordt overschreden (dichtslaan autoportieren, toename van 6 per etmaal), echter hier is in de bestaande situatie reeds sprake van door de aanwezige bewoners en daarbij dient in de bestaande situatie ook het aanwezige wegverkeer te worden verdisconteerd. Gezien de kleinschaligheid van de 'ontwikkeling' valt ook voor het overige, mede gezien het ontbreken van klachten over de afgelopen jaren, redelijkerwijs geen aantasting te verwachten van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

### **Conclusie**

Gelet op het voorgaande is het planologisch verankeren van de recreatiewoning gelet op de verkeersafwikkeling, de beperkte toename van de verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte naar het oordeel van de raad niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Uit een uitgevoerde planschaderisicoanalyse blijkt bovendien dat (een eventuele tegemoetkoming in de) schade op nihil is beraamd.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding recreatiewoning blijft gehandhaafd.

## **ZIENSWIJZE 8 (ingediend door de eigenaren van Oude Akerweg 12a)**

### **Samenvatting zienswijze**

Reclamanten kunnen zich niet volledig met het ontwerp-bestemmingsplan verenigen. Zij hebben bij brief van 14 mei 2021 een concreet principeverzoek ingediend om hun woning met tuin op de locatie Oude Akerweg 12a te Vaals, om te vormen naar een plattelandswoning.

Bij brief van 5 juli 2021 (kenmerk: 21.0005186; zie bijlage 2) heeft het college van burgemeester en wethouders beginselmedewerking verleend aan dit verzoek.

Naar aanleiding van dit principebesluit, daaromtrent gevoerd ambtelijk overleg en met inachtneming van de inmiddels door reclamanten opgestelde planstukken, verzoeken reclamanten om de gevraagde ontwikkeling naar plattelandswoning mee te nemen in de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **Gemeentelijke reactie**

Medio 2003 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning (Oude Akerweg 12a) bij het aanwezige manegebedrijf. De functie als bedrijfswoning is echter sinds 2008/2009 niet meer aanwezig en bovendien niet meer noodzakelijk. Daar komt bij dat de huidige eigenaren van die bedrijfswoning het pand willen verkopen aan derden, welke geen relatie hebben met het naastgelegen manegebedrijf.

Bij brief van 14 mei 2021 hebben reclamanten bij het college van B&W van Vaals een principeverzoek ingediend, voor het planologisch wijzigen van de functie van woning met tuin op het perceel Oude Akerweg 12a te Vaals, naar plattelandswoning.

Dergelijk gebruik is momenteel strikt genomen niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Uit de begripsomschrijving van 'bedrijfswoning' volgt namelijk dat een dergelijke woning slechts is bedoeld voor de huisvesting van *(het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.* Zoals aangegeven is die functie niet meer aanwezig.

### **Plattelandswoning**

Voorgesteld wordt de bedrijfswoning te bestemmen als plattelandswoning in de zin van de Wet plattelandswoningen. Deze juridische regeling geeft aan dat de planologische status bepalend is voor de bescherming van een plattelandswoning. Voor inwerkingtreding van de wet was het feitelijk gebruik bepalend.

Inhoudelijk is een plattelandswoning een agrarische bedrijfswoning bij een bestaand bedrijf die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Juridisch-planologisch wordt aan een plattelandswoning echter een lager beschermingsniveau toegekend voor wat betreft geur en geluid van het aangrenzend bedrijf, dan aan een burgerwoning. Wel dient voor het overige een goed woon- en leefklimaat (onder ander voor wat betreft de luchtkwaliteit) bij de plattelandswoning te worden geborgd.

### **Procedure: opname in het bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2013**

De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Bij brief van 5 juli 2021 (kenmerk: 21.0005186) heeft het college van B&W kenbaar gemaakt beginselmedewerking te willen verlenen aan het plan, op voorwaarde dat uit een aan te leveren concept-bestemmingsplan blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Na terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' hebben reclamanten verzocht of het mogelijk is de ruimtelijke ontwikkeling in dit plan op te nemen. Daartoe is een concept-bestemmingsplan aangeleverd. Daarmee is sprake van een concreet initiatief, dat tijdig kenbaar is gemaakt en waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld.

Uit het aangeleverde bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat door de functiewijziging geen onevenredige aantasting ontstaat van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Er bestaan (mede naar aanleiding van een beoordeling door de RUD-Zuid Limburg) geen milieuhygiënische belemmeringen tegen de functiewijziging. Het plan is tevens afgestemd met de provincie Limburg. Bij monde van de rayonplanoloog is aangegeven dat vanuit provinciaal oogpunt geen bezwaren bestaan tegen het plan.

Op verzoek van de initiatiefnemer heeft de gemeente verder op 27 juli 2021 een overleg gefaciliteerd, waarbij initiatiefnemer aan de hand van de bestemmingsplanstukken de functiewijziging aan de eigenaren van het aangrenzend manegebedrijf heeft toegelicht. Daarbij is afgesproken dat de eigenaren een eventuele reactie tot 13 augustus 2021 bij de gemeente kenbaar konden maken, zodat deze eventueel deze bij de planvorming kon worden betrokken. De eigenaren hebben geen nadere reactie meer ingediend.

Gelet op het voorgaande is de ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld, wordt het plan niet in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening en zal het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd worden vastgesteld.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt met inachtneming van het voorgaande tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Dit betekent concreet dat het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' ter plaatse van de locatie Oude Akerweg 12/12a te Vaals gewijzigd wordt vastgesteld als beschreven en toegelicht in het bestemmingsplan Oude Akerweg 12a te Vaals (NL.IMRO.0981.OudeAkerweg12a).

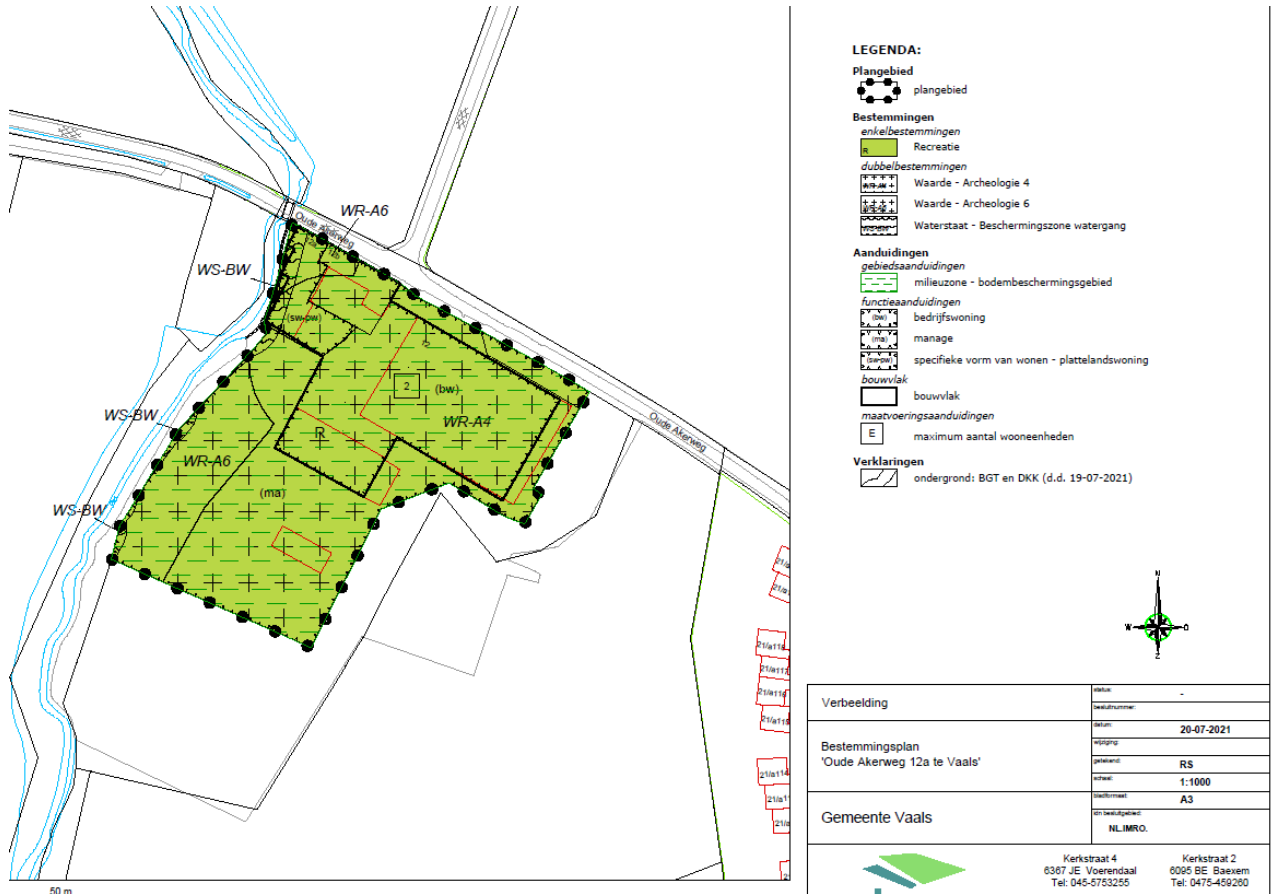
Dit betekent dat toelichting (met 3 bijlages), planregels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Oude Akerweg 12a te Vaals' in het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' worden gevoegd (zie **Bijlage IV** bij deze nota).

In de regels wordt onder meer het begrip 'plattelandswoning' toegevoegd ('een *bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting als bedoeld in artikel 1.1a, lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke door een persoon en diens huishouden, die geen binding hebben met de desbetreffende landbouwinrichting, wordt of mag worden bewoond. Een plattelandswoning wordt niet beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf*').

Tevens wordt in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Recreatie opgenomen,, dat de voor 'Recreatie' aangewezen gronden bestemd zijn voor 'wonen met bijbehorende

tuin in een bedrijfswoning door een derde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'.

De verbeelding ter plaatse van Oude Akerweg 12/12a te Vaals wordt als volgt gewijzigd:



#### 1.4 Ambtelijke wijzigingen

- *Vijlenstraat 59: vormverandering bestemming Wonen*

In het kader van een handhavingss dossier is geconstateerd dat aan de noordzijde van Vijlenstraat 59 zonder omgevingsvergunning een overkapping en verharding is gerealiseerd (totale oppervlakte ca. 65 m<sup>2</sup>). In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om aan de rechterzijde van de woning het afdak te realiseren. De bestemming 'Wonen' loopt namelijk naast de woning de helling in. In werkelijkheid is de afkap noordelijk van de woning gerealiseerd, hetgeen in strijd is met de geldende 'agrarisch met waarden'-bestemming en de dubbelbestemming 'Waarde – EHS'. Echter zorgt de bouw op deze locatie voor een minder grote aantasting van de landschappelijke kwaliteit dan wanneer deze conform bestemmingsplan aan de rechterzijde zou worden gesitueerd. In dat geval zou de oude bestaande landschappelijke structuur doorbroken worden.

Naar oordeel van het college bestaan geen doorslaggevende planologische bezwaren tegen de legalisering en betekent dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Bovendien worden door de legalisering geen belangen van derden geschaad. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen tegen legalisatie en het bijbehorend bouwwerk wordt volledig op eigen grond gerealiseerd.

Een en ander is afgestemd met en onderschreven door de rayonplanoloog van de provincie Limburg. Daarnaast is het plan voorgelegd aan de intergemeentelijke Kwaliteitscommissie. Deze heeft 7 augustus 2021 ingestemd met het plan onder voorwaarde van compensatie op basis van het door hen verstrekte advies. Op basis van de module 'Overige gebouwde functies' adviseert de commissie dat voor de 65 m<sup>2</sup> op te nemen woonbestemming een kwaliteitsbijdrage is vereist van € 2.275,-, te voldoen door storting in een kwaliteitsfonds of landschappelijke compensatie middels het toevoegen van natuurwaarden. Daarbij heeft de commissie aangegeven, dat de vergrote woonbestemming achter de woning die in het geldend bestemmingsplan is opgenomen niet reëel is in verband met de hoogteligging, en in overweging gegeven deze oppervlakte uit te wisselen met het vlak waar de initiatiefnemer thans zijn overkapping heeft gerealiseerd. Een kwaliteitsbijdrage zou dan niet noodzakelijk zijn. Met inachtneming hiervan is besloten om de gronden te bestemmen als hieronder weergegeven.

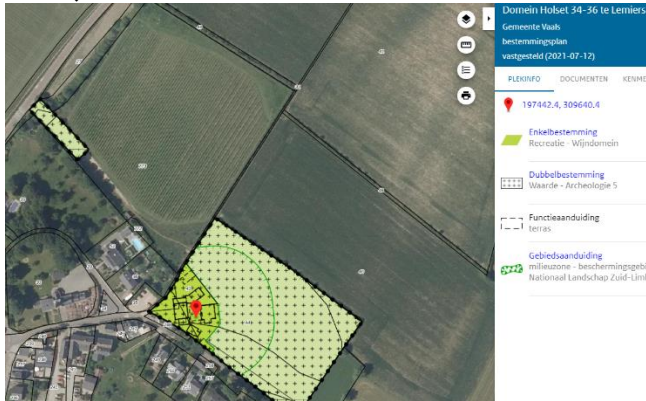
Het plan is tevens beoordeeld door de stadsbouwmeester. Deze is van mening dat het bouwwerk, op de op tekening aangegeven plaats, gerechtvaardigd is. Een dergelijk bouwwerk aan de oostzijde van de woning is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Gelet op het voorgaande wordt het bestemmingsplan gewijzigd, door aan de noordzijde het bestemmingsvlak Wonen uit te breiden (bij benadering bijgaand als rood vlak weergegeven) met ca. 65 m<sup>2</sup> en de aan de oostzijde vigerende woonbestemming te bestemmen als 'agrarisch met waarden – natuur en landschap' met dubbelbestemming 'Waarde – EHS'.



Afbeelding: wijze van bestemmen Vijlenstraat 59

- **Bestemmingsplan Holset 34-36:**  
Het perceel Holset 36 te Lemiers maakt in het ontwerp-bestemmingsplan onderdeel uit van het plangebied, waarbij ter plaatse de bestemming Wonen is opgenomen. Op Holset 34 is in het ontwerp een recreatiewoning aangeduid. Bij besluit van 12 juli 2021 heeft de gemeenteraad ter plaatse van Holset 34-36 echter het bestemmingsplan 'Domein Holset 34-36 te Lemiers' vastgesteld (NL.IMRO.0981.BPDomeinHolset34-36-VG01):



Met inachtneming hiervan dient het bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2013 te worden gewijzigd, in die zin dat het planologisch kader wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Holset 34-36 te Lemiers'.

- **Holset 10**  
Voor deze locatie is in het ontwerp-bestemmingsplan het bestaande boerderijpand onder meer voorzien van 2 separate bestemmingsvlakken, elk met de bestemming Wonen. Daarbij is het op het zuidelijk perceel, gezien de situering van de bebouwing, middels een aanduiding eveneens planologisch mogelijk gemaakt om een bijbehorend bouwwerk te realiseren vóór de voorgevellijn middels opname van de 'specifieke bouwaanduiding - bouwen voor de voorgevel 5' (par. 2.2.9 toelichting). Bij de eigenaar van het perceel bestaat het voornemen om hier een aanwezig bakhuisje terug te bouwen, met garage/overkapping.

De eigenaar heeft erop gewezen dat in de toelichting abusievelijk is opgenomen, dat de maximale oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de voorgevellijn 75 m<sup>2</sup> mag bedragen. Hoewel de toelichting geen juridische status heeft, is dit wel onjuist verwoord; conform de planvoorschriften mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwen voor voorgevel 5' voor de voorgevellijn worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt.

De toelichting wordt op dit punt aangepast. Voorts dient par. 2.2.9 voor wat betreft dit perceel te verwijzen naar art. 15.2a onder 4 in plaats van naar art. 15.2a onder 5 (welk artikelonderdeel betrekking heeft op de aanduiding 'bouwen voor de voorgevel 6').

- **Lemierserberg 35-37 Vaalserhof**  
Naar aanleiding van een handhavingszaak is geconstateerd, dat de afmetingen en de hoogtes van de in aanbouw zijnde garage afwijken van de vergunde situatie. Deze afwijkingen zijn niet (rechtstreeks dan wel middels binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid) vergunbaar op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.

In het kader van het uitgevoerde legalisatieonderzoek is gebleken dat legalisatie mogelijk is, middels enkele aanpassingen van het vigerend bestemmingsplan

Buitengebied 2013. De ruimtelijke aanvaardbaarheid is beoordeeld aan de hand van de aangeleverde ruimtelijke motivering (**bijlage V**). Hieruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Stedenbouwkundig is de stadsbouwmeester akkoord met het plan. Het voorgaande betekent concreet dat het bestemmingsplan als volgt wordt aangepast:

- 1) Aanpassing van de (situering van) het bouwvlak zodat de garage met een breedte van 7,10 meter en een lengte van 14,50 meter binnen het bouwvlak valt;
- 2) aanpassing van art. 11.2f onder 2:  
*“11.2.2 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken*  
*Regels met betrekking tot bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken: het gezamenlijk oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding:*
  1. (...)
  2. 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2', waar de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken voor al deze aangeduide vlakken tezamen maximaal ~~85 m<sup>2</sup>~~ 95 m<sup>2</sup> mag bedragen”;
- 3) het opnemen van een aanduiding op verbeelding en in de planregels voor een afwijkende maximale ondergrondse bouwdiepte van maximaal 3,45 meter (zie hieronder)) en een aanduiding voor een maximale goothoogte van 3,10 meter.



- Bij mail van 10 augustus 2021 zijn enkele tekstuele opmerkingen ontvangen ten aanzien van de toelichting ten aanzien van Cottessen 11ef (par. 3.2.13). Voor zover relevant geldt, dat de verwijzing naar Vakantiehoeve Bellet in deze paragraaf wordt geschrapt:

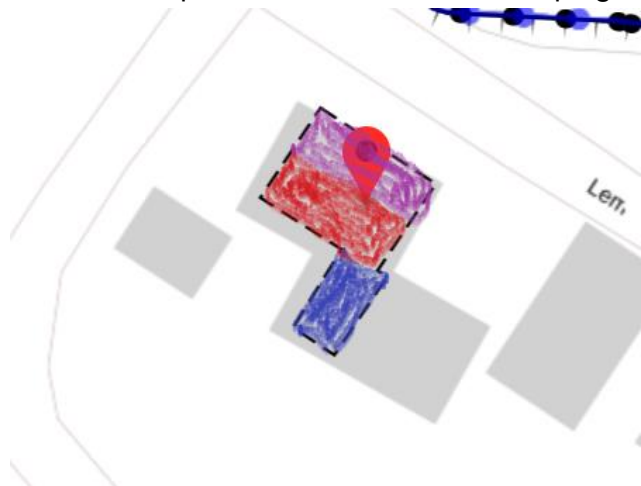
*“Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan zijn voor de locatie Cottessen 11 te Vijlen (~~Vakantiehoeve Bellet — Boerderijcamping & vakantiehuizen~~) twee recreatiewoningen (2 rw) opgenomen”.*

Tevens dient het planbureau Poderoyen de ontbrekende bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing van Cottessen 11 toe te voegen.

- Bijlage 5 (adressenlijst verblijfsrecreatie) van de toelichting kan uit het plan worden verwijderd, in de toelichting wordt niet naar deze bijlage verwezen.

- Vijlenstraat 11: ter plaatse zijn 2 recreatiewoningen vergund. In het kader van de plansystematiek dienen deze te worden aangeduid. Als zodanig tevens vermelden in bijlage 1 toelichting.
- Lemierserberg 21-23:
  1. Bij mail van 8 september 2021 (buiten de zienswijzetermijn) heeft de eigenaar van de camping aan het adres Lemierserberg 23 aangegeven, dat een op het perceel aanwezige grondgebonden woning uit 1930 (hieronder blauw aangegeven), ten onrechte een recreatieve bestemming heeft gekregen. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen naar het huidige gebruik als woning.

2. Daarnaast is door de eigenaar in eerste instantie aangegeven dat de rode en paarse vlakken 2 recreatiewoningen betreffen die op de eerste en tweede verdieping zijn gemaakt en zijn vergund, welke nu in het ontwerp-plan als een woning is aangegeven. Bij mail van 10 september 2021 heeft de eigenaar aangegeven, dat op basis van de tekening bij een bouwvergunning van 4 november 1997 dient te worden uitgegaan van 2 permanente woningen.



3. Verder zou op de begane grond het gebouw in gebruik zijn als receptie, wasserette en opslag. Dit is destijds ook vergund maar nu niet meer in het ontwerp plan terug te vinden.

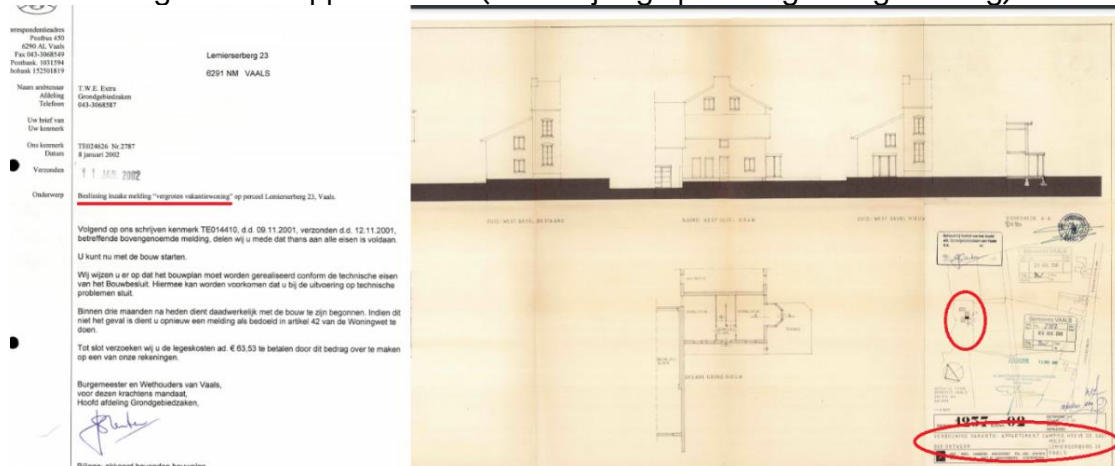
### **Gemeentelijke reactie**

De reactie is buiten de termijn ontvangen en per email ingediend. In zoverre is de reactie als zienswijze niet ontvankelijk.

Beoordeeld is of sprake is van een omissie in de planregels, welke eventueel nog als ambtelijke wijziging in het bestemmingsplan dient te worden meegenomen.

### **Ad 1 Ten aanzien van de gestelde permanente woning Lemierserberg 23 (blauw weergegeven)**

Op 11 januari 2002 (BVG5870) is een vergunning verleend voor het project 'verbouwing vakantieappartement' (omschrijving op de vergunningtekening):





In het besluit van 11 januari 2002 heeft het college u gemeld, dat met de bouw kan worden gestart. Het onderwerp van deze brief is 'beslissing inzake melding vergroten vakantiewoning op perceel Lemierserberg 23'.

Planologisch is dit deel van het gebouw steeds (sinds bestemmingsplan Buitengebied 2012) uitdrukkelijk bestemd als 'recreatiewoning'. Uw standpunt dat sprake is van een grondgebonden woning, wordt in zoverre niet gevolgd. Dit betekent dat in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied de recreatieve functie gehandhaafd blijft.

Daarbij wordt opgemerkt dat zelfs als al door verlening van de bouwvergunning van 11 januari 2002 het gebruik als reguliere, grondgebonden woning als zodanig zou zijn vergund (hetgeen wordt weersproken), dan heeft te gelden dat uit jurisprudentie (o.a. Afdeling 18 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:755 en 24 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4439) volgt, dat de enkele omstandigheid dat iemand over een bouwvergunning beschikt waaruit een gebruiksrecht voor wonen voortvloeit, niet tot het oordeel leidt dat de raad dit recht als zodanig moet bestemmen. Na inwerkingtreding van een nieuw planologisch regime waarin bepaald gebruik niet is opgenomen, komt bij de vaststelling van een daarop volgend planologisch regime in beginsel geen doorslaggevende betekenis meer toe aan de onherroepelijke bouwvergunning waaruit dat gebruiksrecht voortvloeide. Daarbij wordt zoals hiervoor opgemerkt in aanmerking genomen, dat het betreffende gebouw reeds in 3 opeenvolgende bestemmingsplannen als 'recreatiewoning' is aangeduid.

#### **Ad 2 ten aanzien van de 2 aanwezige permanente woningen Lemierserberg 23**

Uw standpunt dat op basis van de tekening behorende bij de bouwvergunning van 4 november 1997 dient te worden uitgegaan van 2 permanente woningen, wordt niet gevolgd. Uit de aanvraagformulieren en de bouwtekening, tezamen bezien, blijkt dat de bestemming/ functie vóór en na het realiseren van het bouwplan sprake is van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een camping. Van een functiewijziging ten behoeve van reguliere woonappartementen is geen sprake.

Maar zelfs als al door verlening van de bouwvergunning van 4 november 1997 een zodanig gebruik zou zijn vergund (hetgeen wordt weersproken), dan heeft te gelden dat uit de hiervoor aangehaalde jurisprudentie volgt dat de enkele omstandigheid dat iemand over een bouwvergunning beschikt waaruit een gebruiksrecht voor wonen voortvloeide, niet tot het oordeel leidt dat de raad dit recht als zodanig moet bestemmen. Derhalve overweegt de raad dat op 4 november 1997 ter plaatse 2 recreatieappartementen zijn vergund door het college van B&W. De raad is niet gehouden om een reguliere woning toe te staan.

Wel is geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan slechts 1 recreatiewoning is toegestaan, omdat op de verbeelding een expliciete maatvoering van het aantal recreatiewoningen ontbreekt. Derhalve wordt als ambtshalve wijziging meegenomen dat ter plaatse 3 recreatiewoningen zijn toegestaan en deze dienovereenkomstig op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied wordt weergegeven.

#### **Ad 3 Receptie, wasserette en opslag**

Voor wat betreft het feit dat de functies 'receptie', wasserette en opslag van de camping niet meer aanwezig zijn, wordt opmerkt dat het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2013 alleen op de in de Herziening genoemde punten wijzigt. Voor wat betreft deze functies zijn op de locatie Lemierserberg 23 geen wijzigingen beoogd.

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied is ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' kamperen toegestaan. Binnen de bestemming Recreatie mogen voorts bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bestemming worden opgericht. Een bedrijfsgebouw ten behoeve van de aan het kampeerterrein te linken activiteiten zoals de genoemde functies 'receptie , wasserette en opslag' is derhalve toegestaan (voor het voorzieningengebouw is ook een vergunning verleend op 16 juli 1991).

**Ten aanzien van de gestelde aanwezige permanente woning Lemierserberg 21**  
Volledigheidshalve heeft u per email aangegeven, dat het pand Lemierserberg 21 als woning in gebruik is.

Sinds het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is het perceel conserverend bestemd als 'Wonen'. Gelet op de regels van het bestemmingsplan is ter plaatse 1 woning toegestaan, dat op grond van artikel 2.124 van het bestemmingsplan bewoond mag worden door 1 huishouden.

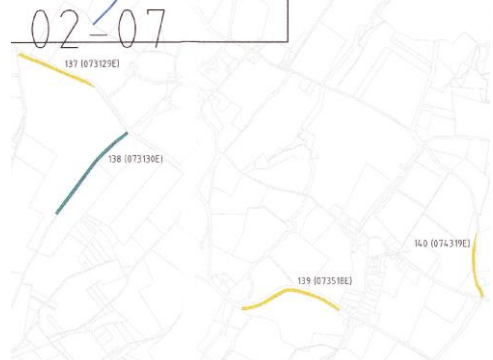


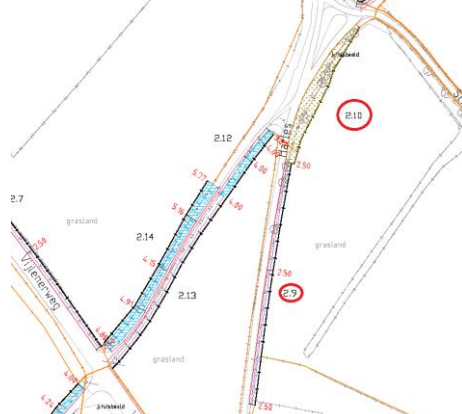
### Conclusie

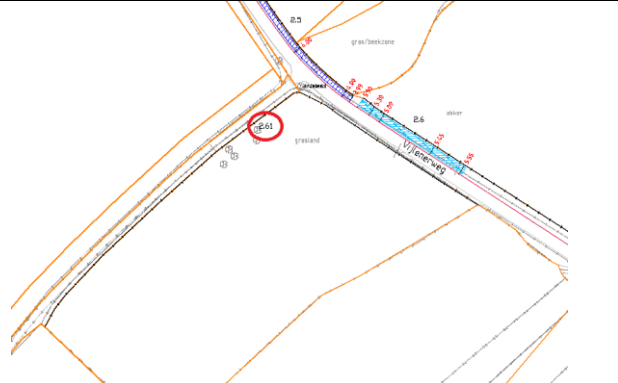
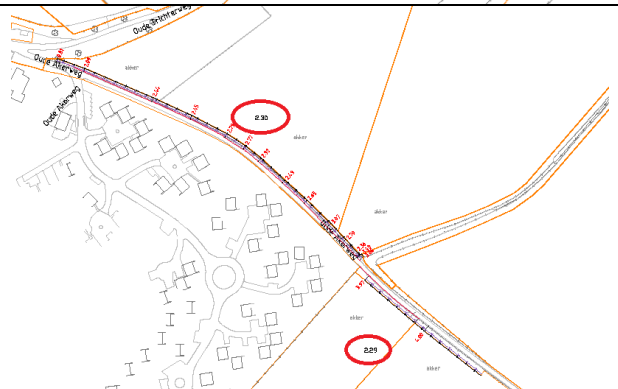
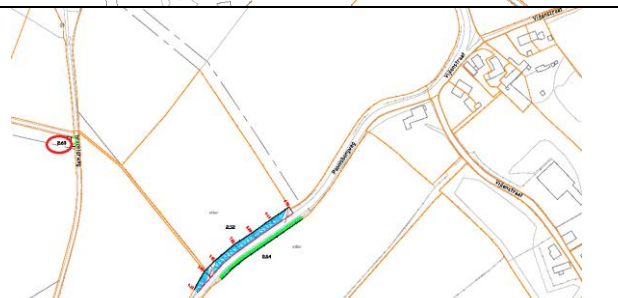
Als ambtshalve wijziging wordt opgenomen ter plaatse van Lemierserberg 23:  
Aanpassing verbeelding bestemmingsplan: toevoeging aanduiding:

Maatvoering " maximaal aantal recreatiewoningen: 3"

- Holset 21: gelet op par. 3.2.19 zijn op deze locatie nog 3 woningen aanwezig, en geen recreatiewoningen meer. Derhalve verwijderen uit bijlage 1 toelichting.
- (Tekstuele) aanpassing van artikel 6.1 (tabel herstellen bij specifieke vorm van bedrijf – viskweek). Verder tekstuele aanpassing van art. 10.2.3 (bedrijfswoningen toegestaan per bouwvlak, zie art. 10.2.1b) en binnen bestemming Natuur-landgoed aantal bedrijfswoningen/wooneenheden aanduiden op overige locaties in het plangebied.
- *Ontbrekende erosiewerende elementen*  
Geconstateerd is dat enkele erosieremmende elementen abusievelijk nog niet op de verbeelding zijn opgenomen. Het betreft de elementen op de percelen:

Kadastraal	Aanduiding Herinrichting	Beschrijving	Verbeelding
Sectie F, nr. 241	Nr. 133	(onbeplante/beplante) grasbaan	
Sectie F, nr. 410	Nr. 134	(onbeplante/beplante) grasbaan	
Sectie F, nr. 469	Nr. 136	(onbeplante/beplante) grasbaan	
Sectie F, nr. 776	Nr. 137	(onbeplante/beplante) grasbaan	
Sectie F, nr. 777	Nr. 138	(onbeplante/beplante) grasbaan	

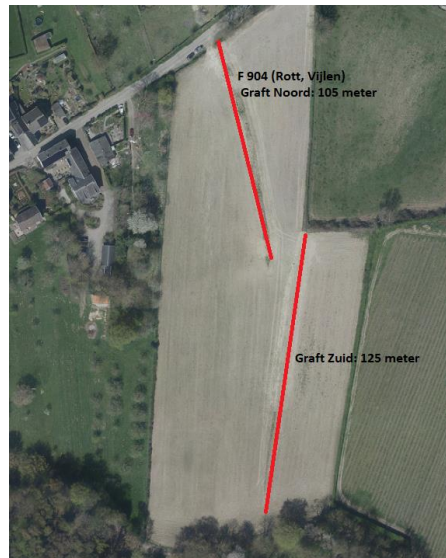
Sectie H, nr. 47	Nr. 140	(onbeplante/beplante) grasbaan	
Sectie H, nr. 348	- (bestaand)	(onbeplante/beplante) grasbaan	
Sectie H, nr 440		Bomenrij	
Sectie F, nr. 820 / 848		Onbeplante verbrede berm (2.9) en knotbomenrij (2.10)	

Sectie F, nr. 748 / 749		Afrastering (2.61)	
Sectie F, 609		Afrastering / haag, bermbreedte 2,5 m (2.29 en 2.30)	
Sectie F, nr. 31		Solitaire boom (nr. 2.60)	

- Tekstuele opmerking: het voorschrift over de maximale vloeroppervlakte (art. 15.6.2j – 15.6.2b) en het niet functioneren als zelfstandige eenheid (15.6.2 L – 15.6.2c) zijn ten onrechte dubbel opgenomen (idem in de agrarische regeling art. 4.6.2 / 5.6.2).
- *Ontbreken waarde kwetsbaar relief*  
In het bestemmingsplan Buitengebied worden middels een op de aanwezige waarden gerichte bestemming, diverse voor het Nationaal Landschap kenmerkende waarden beschermd, behouden en waar mogelijk versterkt.

Voor wat betreft de landschappelijke elementen zoals graften en holle wegen zijn deze op diverse locaties voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde 'kwetsbaar reliëf'. Uitgangspunt hiervoor vormt de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.

Mede in het kader van een handhavingstraject, ingezet door de provincie Limburg op basis van de provinciale omgevingsverordening, is gebleken dat op het perceel kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie F, nr. 904, wel twee graften aanwezig zijn, maar deze niet zijn voorzien van de genoemde dubbelbestemming 'Waarde – kwetsbaar reliëf'. Deze wordt op het betreffende perceel opgenomen. Indicatief zijn de elementen bijgaand op de afbeelding weergegeven.



- Bijlage 1 aanvullen voor wat betreft de 'vrije tekst' locaties, niet alle locaties zijn benoemd (o.a. Cottessen 13).

## BIJLAGE 1: GEANONIMISEERDE ZIENSWIJZEN

### ZIENSWIJZE 1

**Bergs Advies B.V.**  
Leveroyseweg 9a  
6093 NE Heythuysen  
Telefoon (0475) 49 44 07  
Fax (0475) 49 23 63  
E-mail info@bergsadvies.nl  
Internet www.bergsadvies.nl

GEMEENTE	
No.	
02 AUG. 2021	
Orig.	
Kopie	



BIC code:  
IBAN:  
K.v.K. Roermond nr. 1  
BTW nr. †

Aan de gemeenteraad  
van de gemeente Vaals  
p/a Sector Ruimte  
Postbus 450  
6290 AL Vaals

Datum: 28 juli 2021  
Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan  
'Herziening Buitengebied 2013'

Behandeld door: G.G.J.A. van Duijnhoven  
Kenmerk: BO-2018-001585

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u namens de heer (hierna cliënt), eigenaar van Paardenstalling ' te Vijlen, een pro forma zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' (identificatienummer NL.IMRO.0981.HerzBuitengebied2021-ON01), zoals dat vanaf 2 juli 2021 tot en met 12 augustus 2021 ter inzage ligt.

Het betreft voornamelijk een pro forma zienswijze, zonder aanvoering van alle gronden en motivering. Cliënt is nog bezig met het verzamelen van informatie ter onderbouwing van de zienswijze. Op een later tijdstip zal ik de zienswijze nader motiveren.

Ik verzoek u hiervoor ten minste 6 weken (vanaf 12 augustus) de tijd te geven.

Met vriendelijke groet,

Ir. G.G.J.A. (Gerdine) van Duijnhoven  
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling



Aan de gemeenteraad  
van de gemeente Vaals  
p/a Sector Ruimte  
Postbus 450  
6290 AL Vaals

Datum: 23 augustus 2021  
Betreft: Aanvulling pro forma zienswijze  
ontwerpbestemmingsplan  
'Herziening Buitengebied 2013'

Behandeld door:  
Kenmerk: 00-2021-004043

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u namens de heer : (hierna cliënt), eigenaar van te Vijlen, een aanvulling op de pro forma zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'. Het betreft een nadere motivatie van de zienswijze.

Cliënt exploiteert een paardenstalling aan de te Vijlen. Naast de bedrijfslocatie zijn gronden aan de overzijde van de weg in bezit, die gebruikt worden als weiland voor de paarden. De weilanden zijn beplant met bomen, zodat de paarden beschutting hebben. Op de luchtfoto op de volgende pagina zijn de weilanden, aangeplant met bomen, goed zichtbaar. De zienswijze heeft betrekking op de dubbelbestemming 'Waarde - Erosieremmend element', die ter plaatse van de weg Harles en ter plaatse van de paardenweides aan de overzijde van de locatie Harles 19 is opgenomen. In de afbeeldingen op de volgende pagina is de betreffende dubbelbestemming aangegeven.

De voor 'Waarde - Erosieremmend element' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en uitbreiding van waterremmende en erosiebeperkende landschapselementen. In artikel 30.2.1. is een verbod opgenomen voor een aantal werken en werkzaamheden. Deze zijn slechts toelaatbaar indien door deze werken en/of werkzaamheden (dan wel de gevolgen daarvan) de waarden van waterremmende en erosiebeperkende landschapselementen niet onevenredig worden aangetast.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet:

- welke waterremmende of erosiebeperkende landschapselementen ter plaatse van de percelen van cliënt aanwezig zijn en;
- wat de waarde is van deze landschapselementen.

Er is dan ook geen sprake van een duidelijke argumentatie voor het opnemen van de dubbelbestemmingen. Bovendien lijkt er sprake van willekeur: de dubbelbestemming is zowel opgenomen ter plaatse van groenelementen als ook ter plaatse van de meest noordelijke inrit van de bedrijfslocatie van cliënt en eveneens ter plaatse van de ontsluiting naar de paardenweides. Op die plekken zijn niet eens landschapselementen aanwezig.

Cliënt heeft toekomstplannen voor zijn bedrijf aan de Harles 19 en de tegenoverliggende gronden. In september vindt hierover een overleg met de gemeente plaats. Het is niet wenselijk dat de dubbelbestemming die nu in het bestemmingsplan wordt opgenomen deze plannen frustreert dan wel onmogelijk maakt. Verzocht wordt dan ook om de dubbelbestemmingen te schrappen, sowieso ter plaatse van de inritten, dan wel de waarde van de betreffende landschapselementen te beschrijven.

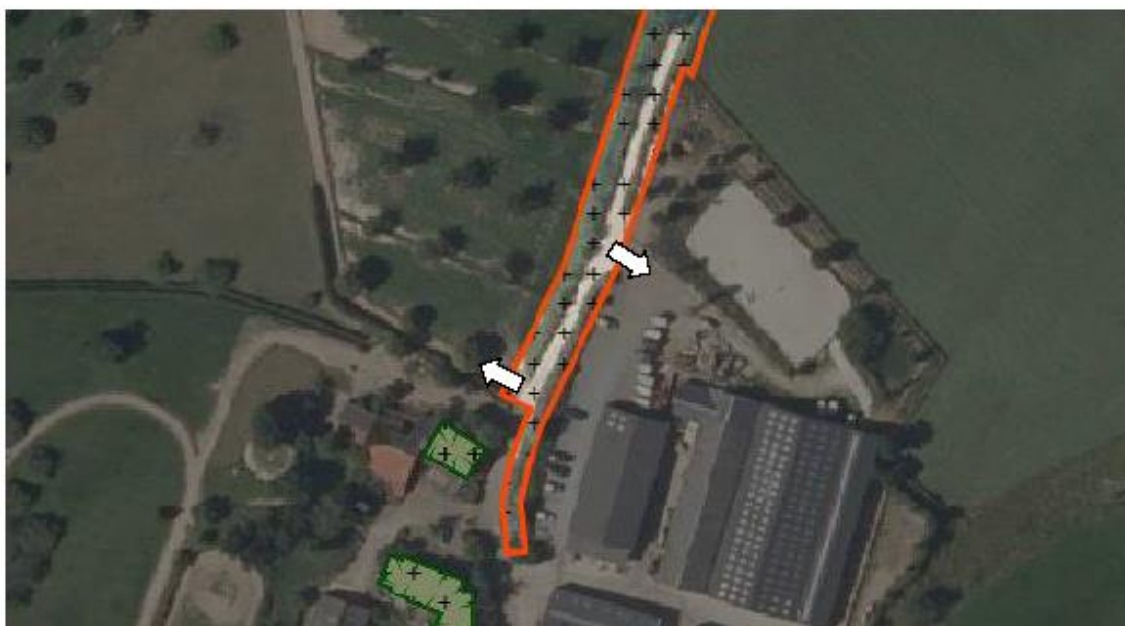


*Bedrijfslocatie Harles 19 te Vijlen met de dubbelbestemming 'Waarde - Erosieremmend element' aangeduid met een oranje lijn; ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' (bron: ruimtelijkeplannen.nl).*



*Paardenweides aan de overzijde van de bedrijfslocatie Harles 19 te Vijlen met de dubbelbestemming 'Waarde - Erosieremmend element' aangeduid met een oranje lijn; ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' (bron: ruimtelijkeplannen.nl).*





*Dubbelbestemming 'Waarde - Erosieremmend element' ter hoogte van de bedrijfslocatie Harles 19 (bron: ruimtelijkeplannen.nl). De meest noordelijke inrit van de bedrijfslocatie Harles 19 en de ontsluiting naar de paardenweides zijn met een pijl aangeduid.*

#### **Verzoek**

Ik verzoek u namens de heer \_\_\_\_\_ om deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' gewijzigd vast te stellen door de dubbelbestemmingen 'Waarde - Erosieremmend element', zoals weergegeven op pagina 2, te schrappen, sowieso ter plaatse van de inritten, dan wel de waarde van de betreffende landschapselementen specifiek te beschrijven.

Voor vragen en/of een nadere toelichting kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Ir. G.G.J.A. (Gerdine) van Duijnhoven  
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

## **ZIENSWIJZE 2**

**Van:**

**Verzonden:** donderdag 5 augustus 2021 11:32

**Aan:** info vaals <i.vaals@vaals.nl>

**Onderwerp:** Veegplan Bestemmingsplan buitengebied Vaals

Aan Burgemeester en Wethouders van de Gemeente vaals.

Hierbij verzoek ik u tot aanpassingen in het veegplan van bestemmingsplan Buitengebied Vaals.

Het betreft een overkapping met recreatieve bestemming bij Cottessen 12 die nu niet is opgenomen in bestemmingsplan.

In de bijlage treft u het verzoek aan.

Hartelijke groeten,

-----  
*BIJLAGE MAIL*

Vijlen, 1 aug. 2021

Betreft herziening bestemmingsplan Buitengebied 2021 Vaals.

Aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vaals

Graag wil ik u opmerkzaam maken op het volgende.

Bij Cottessen 12 is een vergunde overkapping gemaakt op het recreatieterrein ten noorden van Cottessen 12. Dit gebouw is als bebouwd oppervlak in de contourenkaart / plankaarten van ruimtelijke plannen en het bestemmingsplan niet als zodanig opgenomen.

Omdat u toch bezig bent met het veegplan in het oude plan bestemmingsplan Buitengebied Vaals 2013 mee te nemen verzoek ik u dit bouwwerk op te nemen in het plan en te bestemmen als dagrecreatie.

**Van:**

**Verzonden:** zondag 1 augustus 2021 10:40

**Aan:** info vaals <i.vaals@vaals.nl>

**Onderwerp:** bezwaar tegen herziening bestemmingsplan buitengebied

Geacht College,

hierbij maak ik bezwaar tegen onderdelen van de herziening bestemmingsplan buitengebied .

Zie bijlage.

Hartelijke groeten,

-----  
BIJLAGE MAIL:

Aan B en W van de gemeente Vaals.

Van Clermontplein 15

6291 AT Vaals

Vijlen, 1 aug. 2021

Betreft herziening bestemmingsplan Buitengebied 2021 Vaals.

Aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vaals

Kennis genomen van de planaanpassingen maak ik bezwaar tegen de volgende items.

Bij Cottessen 13 wordt het nu mogelijk 3 recreatiewoningen binnen de contour van de huidige schuur te realiseren. Niet rekening wordt gehouden dat de bouwvlak in het bestaande bestemmingsplan groter is dan nu weergegeven, graag correctie naar de afmetingen in het huidige bestemmingsplan

Het mogelijke bebouwbare oppervlak ( bijgebouwen) voor Cottessen 13 is vergroot tot 475 m2 vanwege een verplaatsing van het bouwperceel als compensatie van 2 in het verleden afgebroken gebouwen. Gezien de perceelsgrootte en de volumes van de oorspronkelijke afgebroken en huidige

gebouwen en nog te bebouwen perceel in relatie tot de maximale oppervlakte van recreatie woningen verzoek ik het aantal mogelijke recreatiewoningen van 3 te verhogen naar tenminste 6.

Verder is er een erosieremmende strook op mijn eigendom ingetekend, ik verzoek u deze bestemming met mogelijke beperkende invloeden te verwijderen.

Het betreft hier een na de herindeling ( 2020) teruggekochte strook langs de Tenboscherweg.

### ZIENSWIJZE 3

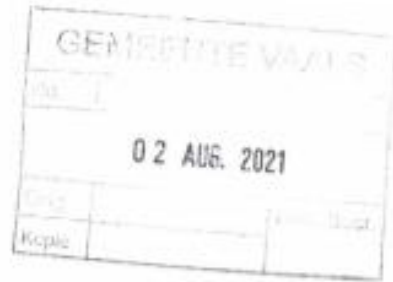
VERZOEK 5 BURGERWONINGEN I.V.M. ONTWERPBESTEMM...

about:blank?compose

AFZ.: Naam  
Adres Holse  
Postcode en woonplaats

Burgerservicenummer

AAN: GEMEENTE VAALS ATTN: B&W  
Van Clermontplein 15, Vaals *via bode in bus geworpen en per e-mail.*  
Correspondentie-adres: Postbus 450, 6290 AL, Vaals



31-07-2021

Geacht college,

ONZE REF: HOLSET 57  
BETREFT: VERZOEK 5 BURGERWONINGEN I.V.M. ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'HERZIENING BUITENGEBIED 2013'  
GEMEENTE VAALS TER INZAGE  
EN BEZWAAR M.B.T. OMLIJNING EN VERBOD BEDRIJFSWONING.

In het ontwerp staat bij het bouwblok Holset 55, 57, 59, en 61 dat er max. 4 burgerwoningen aanwezig mogen zijn, gelieve dit te veranderen in max. 5 burgerwoningen, in 2014 hebben we dit al aangekaart en na enige reuring kon toen een tweede huisnr. T.B.V. tweede woning gevraagd en verkregen worden, echter wij hebben het nooit over een vakantiewoning gehad, dit omdat in de e-mail Tue, 7 Oct 2014 13:31:56 +0200 gewag werd gemaakt van *vakantiewoning*.

Tevens is de rode omlijning niet juist van blok Holset 55, 57, 59, en 61, namelijk schop-west ontbreekt, het schop-west is steeds onlosmakelijk onderdeel geweest van het blok en ook nog eens monumentaal. Gelieve de rode lijn omlijning van blok Holset 55, 57, 59, en 61 conform de realiteit te corrigeren.

Het monumentaal pand (voormalige graanschuur) is zeer groot en gemakkelijker te onderhouden en te exploiteren/verkoppen als het in de toekomst gesplitst zou moeten worden, omdat het ongesplitst niet voor iedereen goed te bewerken is. De aard van het gebruik hangt af van wat de markt op het moment van splitsing vraagt.

Vraag 1: waarom is een bedrijfswoning niet toegestaan ? het ligt toch voor de hand dat het meer rust en veiligheid oplevert als de eigenaar of beheerder bij een toegestane exploitatie woont, of dat nou horeca, recreatie of kantoren zijn. Gaarne toelichting, voorsnog hebben we bezwaar tegen het verbod.

Met vriendelijke groeten,

Met vriendelijke groeten | Kindest Regards | Mit freundlichen Grüßen |  
Cordialement | med vänliga hälsningar | مع خالص التقدير | С уважением,

-----  
BIJLAGE MAIL

**Betreff:**FW: schop-west Holset 57 Omvang bescherming monument 36660  
**Datum:**Tue, 7 Oct 2014 13:31:56 +0200  
**Von:**  
**An:**

Geachte heer ?

Ik heb contact gehad met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Kennelijk is de Rijksdienst  C in tegenstelling tot eerdere berichtgeving aan de gemeente en informatie die bij de gemeente daaromtrent bekend was  C thans van oordeel dat het  schop  inderdaad onderdeel uitmaakt van het Rijksmonument.

Aan de verkrijging van een huisnummerbesluit dient echter een omgevingsvergunning ten grondslag te liggen. Als u voornemens bent om in het schop een vakantiewoning te realiseren (zoals u eerder al eens heeft aangegeven), dan dient eerst deze vergunning voor het wijzigen van het gebruik naar recreatiewoning te worden aangevraagd (en eventueel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wanneer u tevens bouwwerkzaamheden gaat verrichten). Aangezien een functiewijziging naar recreatiewoning op grond van ons gemeentelijk beleid slechts onder bepaalde voorwaarden mogelijk is en het verlenen van een omgevingsvergunning mede afhankelijk is van de instemming van de Rijksdienst, kunt u wellicht het beste een principeverzoek indienen.

Een principeverzoek is een tekstuele toelichting van uw voornemen, aangevuld met (schets)tekeningen (incl. maatvoering en oppervlaktes) van de (te realiseren) situatie (met daarop vermeld welke ruimtes/oppervlaktes u voor de vakantiewoning wilt gaan gebruiken, aantal personen die de Rw gaan gebruiken), en verder aangevuld met gevels en plattegronden/foto's van de bestaande toestand ter verduidelijking.

Voor het indienen van een principeverzoek worden leges (ca.  85,00) in rekening gebracht. Naar aanleiding van het principeverzoek wordt beoordeeld of het college beginselmedewerking aan het plan kan en wil verlenen. Als het college medewerking kan en wil verlenen, kunt u vervolgens een omgevingsvergunning aanvragen. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt vervolgens het uitgewerkte plan beoordeeld, waarna het college een definitief besluit neemt dat vatbaar is voor bezwaar en beroep.

Met vriendelijke groet,



AFZ.: Naam  
Adres  
Postcode en woonplaats

Burgerservicenummer

AAN: GEMEENTE VAALS      ATTN: B&W  
Von Clermontplein 15, Vaals *via bode in bus geworpen en per e-mail.*  
Correspondentie-adres: Postbus 450, 6290 AL, Vaals

GEMEENTE VAALS	
No.	
02 AUG. 2021	
Orig.	
Kopie	

01-08-2021

Geacht college,

ONZE REF.: HOLSET 61  
BETREFT: BEZWAAR TEGEN VAKANTIEWONING/EXTRA BURGERWONING TE HOLSET 61  
I.V.M. ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'HERZIENING BUITENGEBIED 2013' GEMEENTE VAALS TER INZAGE

In het ontwerp staat bij Holset 61 een vakantiewoning ingetekend, op de plek van voormalig schop-oost, vanaf 2000 was een gebouw op die plek voorzien als een berging, conform vergunning ANNO 2000, via via vernamen we dat er inmiddels een vergunning afgegeven is t.b.v. een vakantiewoning, een aanvraag of vergunning heeft nooit ter inzage gelegen, dus voornemens of feiten zijn niet regulair bekend gemaakt.

Op Tue, 20 Jul 2021 16:20:51 +0200 hebben we per e-mail Gemeente Vaals om info over de recente status van het gebouw gevraagd, tot heden geen reactie.

Alleen al vanwege het feit dat het gebouw als (vakantie)-woning geen ontsluitingsweg heeft dient/mocht geen vergunning tot (vakantie)-woning afgegeven worden, ook is het aspect planschade van toepassing.

Wij hebben derhalve gegronde bezwaren tegen een vergunning of voornemens voor bovengenoemde vakantiewoning. Voor het opheffen van onze bezwaren dient uiteraard een bevredigende oplossing gevonden te worden.

-----

Met vriendelijke groeten,

Met vriendelijke groeten | Kindest Regards | Mit freundlichen Grüßen |  
Cordialement | med vänliga hälsningar | مع خاتني للتقدير | С уважением,

## ZIENSWIJZE 4



do 12-8-2021 11:46

### Zienswijze ontwerp herziening Buitengebied 2013 (veegplan)

Aan info vaals



Antwoord op uw vraag nr. M2105 0204  
Outlook-item

Beste mevrouw, mijnheer,

Bij deze dienen wij een zienswijze in naar aanleiding van de ter inzage ligging van het ontwerp herziening Buitengebied 2013 (veegplan). Vergelijking van dit ontwerp-bestemmingsplan met het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (onherroepelijk 29-6-2015) levert wat betreft onze (agrarische) locatie 2 verschillen op:

1. Toegevoegd is een aanduiding maatvoering van maximaal 3 wooneenheden, waarmee een al meer dan 50 jaar bestaande situatie nu definitief in het bestemmingsplan wordt verankerd.  
Dat is wat ons betreft akkoord.
2. Op ons perceel liggen in beide bestemmingsplannen een aantal dubbelbestemmingen, waaronder de dubbelbestemming Waarde Cultuur-Historie. Bij deze dubbelbestemming horen ook contouren.  
Het pand Mamelis 21-23 is aangeduid en omschreven als Rijksmonument (nr 36684).  
Om zicht te krijgen op de exacte contouren van het Rijksmonument hebben wij recent informatie opgevraagd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Uit de verkregen informatie (zie bijgevoegde mail met bijlagen) blijkt dat de contouren van het Rijksmonument anders lopen dan in het (ontwerp-)bestemmingsplan zijn weergegeven. Ons verzoek is dan ook om de contouren zoals door de RCE aangegeven te verwerken in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied 2021.

Voor het overige hebben wij geen verschillen kunnen ontdekken en gaan wij er van uit dat er ook daadwerkelijk geen verschillen/wijzigingen zijn in met name oppervlakte en aanduiding/contouren van de agrarische bouwkavel, de bestemmingen en voorschriften ten aanzien van onze locatie.

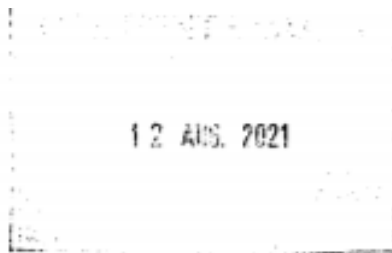
Wij vernemen graag wat uw reactie is op onze zienswijze.

Vriendelijke groet,



## ZIENSWIJZE 5 (2X)

Gemeente Vaals  
t.a.v. de sector Ruimte  
Postbus 450  
6290 AL Vaals



AANTEKENEN

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' [1]

Vijlen, 6 augustus 2021

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij dienen wij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals (NL.IMRO.0981.HerzBuitengebied2021-ON01), zoals op 2 juli 2021 gepubliceerd in Staatscourant 2021, 33867.

Wij zijn eigenaren van het perceel Vaals, sectie F, nummer 37 aan de Vijlenstraat 18 te Vijlen en de daarop gelegen vakwerkwoning en tot vakantiewoning gerenoveerde voormalige schuur. Op het perceel rusten de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarische met waarden - natuur en landschap' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. Door vorige eigenaren is de voormalige schuur gerenoveerd tot woonruimte. Op 19 december 2014 is door de gemeente Vaals omgevingsvergunning verleend voor gebruik van de gerenoveerde schuur als vakantiewoning.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt aan de vakantiewoning een nieuwe functieaanduiding 'recreatiewoning' gegeven.

Volgens [artikel 2.94](#) van de regels van het vigerende- en van het ontwerpbestemmingsplan is 'recreatiewoning' gedefinieerd als *"een gebouw, geen woonkeet, geen caravanbouwwerk of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een of meerdere personen, die zijn/ hun hoofdverblijf elders heeft/ hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond, met dien verstande dat er sprake is van wisselende bewoning"*.

In [artikel 15.1](#) van de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt nu aangegeven dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd zijn (onder andere) voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep; en voor recreatiewoning(en), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' of aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen'.

Tevens wordt in [artikel 15.5.f](#) van het ontwerpbestemmingsplan nu expliciet opgenomen dat tot een met de bestemming strijdig gebruik in ieder geval gerekend wordt het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 15.1, meer in het bijzonder (onder andere) voor permanente bewoning van een recreatiewoning.

Wij onderschrijven de intentie van het ontwerpbestemmingsplan om recreatiewoningen niet oneigenlijk te gebruiken voor permanente, zelfstandige en onafhankelijke bewoning door derden.

Echter, de voorgestelde regels van het ontwerpbestemmingsplan lijken het onmogelijk te maken dat wij, voor zekere tijd, geen gebruik maken van de verleende omgevingsvergunning om de recreatiewoning in samenhang met het kadastraal bijbehorende hoofdhuis weer zélf te gebruiken en voor zeker tijd permanent te bewonen. Dit is een ongepaste inperking van het ons recht en mogelijkheid om ons eigendom zelf te kunnen gebruiken.

Wij verzoeken u daarom de regels van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, het voorgaande in overweging nemend, bij voorbeeld door artikel 15.1. lid f van de regels aan te passen tot:  
*"voor permanente bewoning van recreatiewoningen, anders dan door bewoners van een op hetzelfde kadastrale perceel gelegen woning;"*

Wellicht is het goed om u deze zienswijze even kort mondeling (telefonisch) toe te lichten.  
Vanzelfsprekend zijn wij te alle tijden bereid u verdere informatie en inzichten te verstrekken.

Vriendelijke groet,  
\_\_\_\_\_

Gemeente Vaals  
t.a.v. de sector Ruimte  
Postbus 450  
6290 AL Vaals

AANTEKENEN

12 AUG. 2021

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' [2]

Vijlen, 6 augustus 2021

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij dienen wij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals (NL.IMRO.0981.HerzBuitengebied2021-ON01), zoals op 2 juli 2021 gepubliceerd in Staatscourant 2021, 33867.

Wij zijn eigenaren van het perceel Vaals, sectie F, nummer 37 aan de Vijlenstraat 18 te Vijlen en de daarop gelegen vakwerkwoning en tot vakantiewoning gerenoveerde voormalige schuur. Op het perceel rusten de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarische met Waarden - Natuur en Landschap' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Op 17 december 2020 is namens ons door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals een verzoek ingediend om principemedewerking te verlenen aan het bouwvoornemen om de bestaande carport ter plekke te verbouwen en aan de noordzijde uit te breiden ten behoeve van een afsluitbare opslagruimte voor materieel benodigd voor het onderhoud van de omliggende hoogstamboomgaard. En dus, om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening (in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2013), meer in het bijzonder voor het realiseren van een opslag op agrarische gronden en overschrijding van het huidige bouwvlak met circa 36 m<sup>2</sup>.

Na positief advies hierover door de Welstands- en Monumentencommissie District Mergelland (1 april 2021) en de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg (12 april 2021) heeft het college per brief van 5 mei 2021 [\[bijlage 1\]](#) positief beslist aangaande ons verzoek tot principemedewerking. Een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen en voor handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening is inmiddels in voorbereiding en zal, naar het zich laat aanzien, medio augustus 2021 worden ingediend. Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing [\[bijlage 2\]](#) waaruit blijkt dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en er geen onevenredige aantasting ontstaat van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Blijkens paragraaf 3.2.13 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' worden voor de locatie Cottessen 11e en 11f te Vijlen (Hoeve Bellet, percelen Vaals, sectie G, nummers 176 en 170) aanpassingen in het bestemmingsplan gemaakt op basis van de toegezegde principemedewerking van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals en de beschikbare planologische onderbouwing (bijlage 3 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan). Het betreft de primaire functiewijziging van twee vakantiewoningen in twee reguliere woningen, én de bouw van beoogde bijgebouwen met afwijkende maatvoering en voor de voorgevelrooilijn, in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

In analogie hiermee verzoeken wij hierbij om óók voor ons perceel, op basis van de toegezegde principemedewerking van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals, het (ontwerp)bestemmingsplan aan te passen opdat de aangevraagde uitbreiding van de bestaande carport met een afsluitbare dichte berging binnen het herziene bestemmingsplan past. Hiertoe zou het bouwvlak en de enkelbestemming 'wonen' ter hoogte van de noordgevel van de bestaande carport met minimaal 6 bij 6 meter (minimaal 36 m<sup>2</sup>, liefst iets ruimer) moeten worden uitgebreid, in mindering op de bestemming Agrarisch met Waarden.

Voor nadere informatie hierover vanuit de gemeente Vaals verwijzen wij naar de heren Martijn Jaeqx en Luc Dohmen die betrokken waren bij het verzoek om principemedewerking. Maar natuurlijk zijn ook wij vanzelfsprekend ten alle tijden bereid u verdere informatie en inzichten te verstrekken.

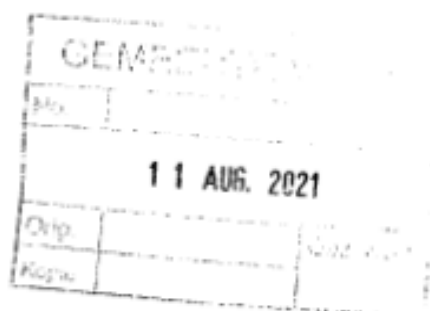
Vriendelijke groet,

bijlage 1: Toezegging medewerking gemeente Vaals bij afwijking bestemmingsplan (5 mei 2021)

bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Vijlenstraat 18 te Vijlen (21 juli 2021)

## ZIENSWIJZE 6

Gemeente Vaals  
t.a.v de gemeenteraad  
Postbus 450, 6290 AL, Vaals



Datum: 9 augustus 2021

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan buitengebied 2013'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Vanaf 2 juli 2021 ligt het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan buitengebied 2013' ter inzage. Voor wat betreft de locatie Cottessen 11 gaan we hierop in.

Het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2013' heeft onder andere betrekking op de locaties Cottessen 11e en 11f te Vijlen. De motivatie voor de ruimtelijke wijzigingen is beschreven in de 'Ruimtelijke onderbouwing Cottessen 11e en 11f te Vijlen', die als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

### **Millieuzonering**

In de ruimtelijke onderbouwing is onder paragraaf 4.3 'Millieuzonering' het volgende opgenomen:

*"In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn voor een kampeerterrain specifieke richtafstanden opgenomen. De grootste afstand die in acht dient te worden genomen, bedraagt 50 meter ten aanzien van het aspect geluid. Daarnaast geldt een minimale afstand van 30 meter tot gevoelige objecten in het kader van het aspect geur.*

*Boerderijcamping Bellet ligt op een afstand van circa 38 meter tot de beoogde woningen. Dit betreft de afstand tot de entree van de camping. De dichtstbijzijnde kampeerplek ligt op eenzelfde afstand tot de beoogde woningen. Aan de richtafstand voor geluid wordt aldus niet voldaan. Gelet op de historische situatie van de carréhoeve, een plek waar wonen en werken werd gecombineerd, en de geleidelijke omvorming van de voormalige boerderij naar een combinatie van wonen en recreatie, is sprake van een locatie waar van oudsher functiemenging aanwezig is. Deze functiemenging leidt niet tot een situatie waarbij sprake is van een gemengd gebied en de afstanden met één trede mogen*

*worden verlaagd, maar wel tot een situatie waarbij sprake is van goede ruimtelijke ordening ondanks dat niet strikt wordt voldaan aan de richtafstanden. Hierbij is tevens meegenomen dat sprake is van een kleinschalige camping welke alleen geopend is in het kampeerseizoen, tussen 15 maart en 31 oktober, en de woonfuncties worden afgeschermd door de bestaande monumentale bebouwing van de hoeve.*

*Conform het vigerende bestemmingsplan is voorts ter plekke van Hoeve Bellet een paardenhouderij toegestaan. Deze is op een afstand van minder dan 25 meter gelegen ten opzichte van de beoogde woningen. Van een dergelijke paardenhouderij is echter nooit sprake geweest.*

*Verder is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding voor Hoeve Bellet. Die planontwikkeling voorziet in het uitbreiden van de bestaande boerderijcamping met 5 plaatsen. Omdat er geen sprake (meer) is van kampeeractiviteiten ondergeschikt aan de agrarische activiteiten, dient de bestemming ter plekke gewijzigd in 'Recreatie' ten behoeve van een mini-camping. Een paardenhouderij is daarbinnen niet toegestaan. Sprake blijft van een kleinschalige camping, waarbij de motivering hiervoor ten aanzien van het aspect geluid van toepassing blijft.*

*Omgekeerd wordt boerderijcamping Bellet niet gehinderd door de beoogde ontwikkeling, omdat op kortere afstand van de boerderijcamping reeds woonbestemmingen zijn gelegen. De beoogde functieverandering wordt aldus niet maatgevend".*

Met deze motivatie zijn wij het niet eens. De familie Brouns heeft bezwaren tegen de functieverandering van boerderijcamping naar minicamping en heeft beroep aangetekend bij de Raad van State. Op 4 augustus is uitspraak gedaan. Helaas is het besluit van uw raad tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Cottessen 10c te Vijlen' vernietigd en blijft de bestaande bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' gelden. Ondanks dat een herstelmogelijkheid is geboden, is dit de juridische werkelijkheid waar wij nu mee worden geconfronteerd. Dit betekent dat wij alert zijn op mogelijke beperkingen van deze bestemming, omdat wij geacht worden in overeenstemming met deze bestemming te handelen.

De afstand van 25 meter tot de vergunde en bestemde paardenhouderij dient dan ook in acht te worden genomen. Tevens dient rekening te worden gehouden met de minimale afstand tussen woningen en dierenverblijven.

### **Stikstofdepositie**

In paragraaf 5.3 (Verkeer en parkeren) is het volgende opgenomen:

Omdat twee vakantiewoningen worden herbestemd tot burgerwoningen, is sprake van een verkeersgeneratie van 10 extra verkeersbewegingen. Deze toename aan verkeer is zodanig beperkt, dat dit op een verantwoorde en veilige wijze via de bestaande wegenstructuur kan worden afgehandeld.

Deze conclusie zal recht doen aan voor wat betreft verkeersveiligheid, maar de extra verkeersbewegingen moeten ook mogelijk zijn op basis van de Wet natuurbescherming. Op basis van eigen berekeningen van de familie Brouns als reactie op het bestemmingsplan 'Cottessen 10c te Vijlen' blijkt dat zij zeer bezorgd zijn over de toename aan stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Geuldal. Dan dient de toename aan verkeersbewegingen in elk geval wel te worden berekend, zodat duidelijk is of wel of geen effect optreedt. De conclusie in paragraaf 5.5 (als gevolg van de functieverandering treden geen effecten op) is te kort door de bocht en niet gemotiveerd.

### **Bijgebouwen**

Bij de nieuw beoogde woningen worden ook bergingen mogelijk gemaakt. Wij hebben geen moeite met het oprichten van bergingen, maar willen wel dat uw gemeente gelijke gevallen gelijk behandelt. Wij hebben ook een wens om een kleine terras overkapping te realiseren in onze privétuin bij woonhuis Cottessen 10c, in stijl passend bij de monumentale hoeve. Helaas bleek dit niet mogelijk te zijn vanwege het ontbreken van bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak, dat strak rondom de bestaande bebouwing is ingetekend. Rondom het gehele monument dienen dezelfde regels te gelden voor het realiseren van bijgebouwen.

Tot zover onze zienswijze. Mochten zaken niet duidelijk zijn, dan zijn wij graag bereid deze mondeling toe te lichten.

Voor een afspraak zijn we bereikbaar op nummer (

f via onze e-mail in

Met vriendelijke groet,

## ZIENSWIJZE 7

Gemeinde Vaals  
Von Clermontplein 15  
6290 AL Vaals

09.08.2021

GEMEENTE VAALS		
No.		
11 AUG. 2021		
Ong.		Dist. Sect.
Kopie		

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir haben festgestellt, dass ein neuer Flächennutzungsplan ausgearbeitet wird (Herzining Buitengebied 2021). Durch ein Gespräch mit den Herren Tim Keulders und Benoit Rademakers haben wir entnommen, dass die Eintragung von unserem Ferienhaus jetzt erst erfolgen soll.

Wir haben uns darüber sehr gewundert, da wir bereits in den Jahren 2011 und 2012 Genehmigungsanträge für das Ferienhaus gestellt und auch erhalten haben (APV) und sonst keine weiteren Forderungen seitens der Gemeinde an uns gestellt worden sind. Sondern ganz im Gegenteil uns gesagt worden ist, dass alles in Ordnung ist. Daher sind wir davon ausgegangen, dass damit auch wie sonst üblich, ein Eintrag von der Gemeinde im Flächennutzungsplan erfolgt. Dieser scheint jedoch im alten Plan zu fehlen.

Herr P.J. H. Baltus, der Jahre zuvor Mitglied im Gemeinderat Vaals gewesen war, und uns in der Bauphase als Architekt zur Seite stand, hat seinerzeit versichert, dass alle notwendige Anträge gestellt worden sind. Dies hat ihm damals Herr R.L.T. van Loo bestätigt.

Darüber möchten wir uns beschweren und sie bitten den alten Flächennutzungsplan zu korrigieren und unser Ferienhaus zu vermerken.

Gerne kontaktieren sie uns bei weiteren Fragen.

Vielen herzlichen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



## ZIENSWIJZE 8



**Per fax (043-3068549) en per aangetekende post!**

Afz. Kerckstraat 2, 6095 BE Boevem

De Raad van de gemeente Vaals  
T.a.v. sector Ruimte; dhr. mr. T. Keulders  
Postbus 450  
6290 AL VAALS

**Datum** 12 augustus 2021  
**Betreft** Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Herziening buitengebied 2013'  
**Ons kenmerk** M217103.005/HST  
**Uw kenmerk** Zienswijze ontwerp 'Herziening Buitengebied 2013'

Geachte leden van de raad,

Namens cliënten, dhr. \_\_\_\_\_ (hierna:  
cliënten), Oude Akerweg 12a te (6291 DA) Vaals, richt ik mij tot u met het volgende  
verzoek.

Met ingang van 2 juli 2021 ligt ontwerpbestemmingsplan 'Herziening buitengebied  
2013' (hierna: 'het Ontwerpplan') gedurende een periode van zes weken ter visie.  
Tot en met 12 juli 2021 kunnen gemotiveerde zienswijzen tegen dit Ontwerpplan  
worden ingediend.

Aangezien cliënten zich niet volledig met het Ontwerpplan kunnen verenigen maken  
zij hierbij tijdig hun zienswijze kenbaar.

Bij brief van 14 mei 2021 (kenmerk: M217103.002/ASE; zie bijlage 1) hebben  
cliënten een concreet principeverzoek ingediend om hun woning met tuin op de  
locatie Oude Akerweg 12a te Vaals om te vormen naar een plattelandswoning.  
Hiermee is sprake van een concreet en begrensd voornemen. Op het moment van  
indienen van het principeverzoek lag het Ontwerpplan nog niet ter inzage.

Bij brief van 5 juli 2021 (kenmerk: 21.0005186; zie bijlage 2) heeft het college van  
burgemeester en wethouders beginselmedewerking verleend aan dit verzoek.

Naar aanleiding van deze beginselmedewerking heeft ambtelijk overleg  
plaatsgevonden en is verzocht de wijziging van deze bestemming mee te nemen in  
het vast te stellen bestemmingsplan 'Herziening buitengebied 2013'.

Ambtelijk is aangegeven dat dit mogelijk is, op voorwaarde dat de aan te leveren stukken (verbeelding, toelichting, regels) tijdig worden aangeleverd en akkoord worden bevonden. De conceptstukken zijn vervolgens (conform afspraak) aangeleverd op 23 juli 2021. Deze stukken zijn inmiddels beoordeeld en worden op enkele onderdelen aangevuld.

Verder is van belang dat het realiseren van deze plattelandswoning op draagvlak kan rekenen van direct belanghebbenden. Omtrent het realiseren van deze plattelandswoning heeft in dat kader overleg plaatsgevonden met de burens (de eigenaren/exploitanten van het manegebedrijf op de locatie Oude Akerweg 12). Met hen zijn ook de conceptstukken van het bestemmingsplan ambtelijk besproken op 27 juli jl. Zij zijn daarmee volledig op de hoogte van dit voornemen. Naar aanleiding van dat ambtelijk overleg hebben zij cliënten laten weten dat zij hier ook medewerking aan verlenen.

Met in acht name van vorenstaande overwegingen verzoeken cliënten u op grond van de ingediende planstukken (toelichting, verbeelding en regels) voor de realisatie van een plattelandswoning op de locatie Oude Akerweg 12a te Vaals deze plattelandswoning, na ambtelijke goedkeuring van de ingediende stukken, op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Herziening buitengebied 2013'.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat omtrent dit verzoek afgelopen maanden ambtelijk vooroverleg heeft plaatsgevonden met de heren T. Keulders, L. Dohmen en M. Jaeqx.

Voor een nadere toelichting op onderhavige zienswijze kunt u contact opnemen met ondergetekende onder telefoonnummer: 0475-459260.

In het vertrouwen u hiermee de zienswijze van cliënten voldoende ter kennis te hebben gebracht, verblijft,

hoogachtend,

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

c.c: d

Bijlagen: 1) Principeverzoek d.d. 14 mei 2021 (kenmerk: M217103.002/ASE)  
2) Besluit college beginselmedewerking d.d. 5 juli 2021 (kenmerk: 21.0005186)

Per mail en per reguliere post!

Afz. Kerkstraat 4, 6367 JE Voerendaal

College van Burgemeester en Wethouders van Vaals  
Sector Ruimte; t.a.v. dhr.  
Postbus 450  
6290 AL VAALS

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baxem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg  
6367 JE Voerendaal  
(045) 575 32 55

info@aelmans.com  
www.aelmans.com

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

**Datum** 14 mei 2021

**Betreft** Principeverzoek realisatie plattelandswoning Oude Akerweg 12a te Vaals

**Oms kenmerk** M217103.002/ASE

Geacht College,

Namens cliënten, dhr. (hierna: cliënten), Oude Akerweg 12a te (6291 DA) Vaals, richt ik mij tot u met het volgende verzoek.

#### - Algemeen

Op de locatie Oude Akerweg 12 te Vaals is 'Ruitersportcentrum Otermans' gevestigd. Dit betreft een manegebedrijf waar aan de recreatieve ruiter paard- en ponyrijlessen worden gegeven en waar derden de mogelijkheid hebben om hun paard te stallen. Verder wordt er ruwvoer en stro op de locatie opgeslagen. Eveneens is in de aangrenzend gelegen weilanden ruimte aanwezig voor beweiding van de dieren.

Onderhavig manegebedrijf is gelegen in het buitengebied van Vaals en is kadastraal bekend als gemeente Vaals – sectie H – nummers 79, 86 en 87. De ligging van onderhavige locatie wordt nader gevisualiseerd in bijlage 1.

Vanaf medio 1995 werd dit manegebedrijf in VOF-verband geëxploiteerd door dhr. ..

/an

(hierna: cliënte) en hun moeder.

#### - Ontwikkelingen omtrent tweede bedrijfswoning

De bij het bedrijf behorende bedrijfswoning (Oude Akerweg 12b) wordt bewoond door de hee

Aangezien cliënte medeverantwoordelijk was voor de dagelijkse bedrijfsvoering op het bedrijf had zij ook de behoefte/noodzaak om in het kader van beheer en toezicht bij het bedrijf te wonen.



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).

Naar aanleiding van die behoefte/noodzaak is cliënte in de periode 2002/2003 in overleg getreden met uw gemeente met het verzoek om naast de op dat moment bestaande bedrijfswoning (Oude Akerweg 12b) een tweede bedrijfswoning te realiseren.

Medio 2003 is die tweede bedrijfswoning (Oude Akerweg 12a) bij Ruitersportcentrum Otermans vergund. Deze bedrijfswoning is gelegen aan de westzijde van het complex, direct grenzend aan de Zieversbeek, en kadastraal bekend als gemeente Vaals – sectie H – nummer 87. Sindsdien wordt die tweede bedrijfswoning op het bedrijf bewoond door cliënte en haar gezin.

Medio 2008 bleek dat de manegeactiviteiten onvoldoende inkomenspotentie hadden voor twee families. Er konden geen twee volwaardige inkomens worden gegenereerd uit de bedrijfsvoering. Cliënte heeft daarop noodgedwongen elders werk gezocht, haar werkzaamheden op de manege beëindigd en in die tijd is ze ook uit het bedrijf gestapt. Strikt gezien is de functionele binding van cliënte met het manegebedrijf op dat moment vervallen en diende de betreffende bedrijfswoning theoretisch gezien al een andere titel/aanduiding te krijgen.

Cliënten zijn in de daarop volgende jaren echter met hun kinderen in de bedrijfswoning op de locatie Oude Akerweg 12a blijven wonen.

Het feit dat cliënte haar werkzaamheden op de manege heeft beëindigd/moeten beëindigen en voor een baan elders heeft gekozen, heeft geleid tot spanningen in de privésfeer. Dit maakt dat cliënten zich genooddaakt voelen om te verhuizen, waarbij zij hun woning met tuin aan de Oude Akerweg 12a moeten verkopen.

#### **- Problematiek bewoning tweede bedrijfswoning**

Nadat het verkooptraject door de makelaar was opgestart, is op vrij korte termijn een koper gevonden. Daaropvolgend hebben cliënten hun woning in goed vertrouwen verkocht en zijn zij gestart met de bouw van een nieuwe woning. Achteraf is echter gebleken dat de betreffende makelaar niet op de hoogte was van het feit dat de woning Oude Akerweg 12a te Vaals een bedrijfswoning betreft en geen burgerwoning. Nu de verkoop vooralsnog geen doorgang kan vinden hebben cliënten de bouw van hun nieuwe woning noodgedwongen stil moeten leggen; met alle financiële gevolgen van dien.

Cliënten hebben de verantwoordelijkheid op zich genomen om voor de toekomstig bewoners van het pand Oude Akerweg 12a te Vaals een en ander planologisch-juridisch goed te regelen en een valide basis te creëren die reguliere bewoning van deze bedrijfswoning toe staat.

In dit verband is het omvormen van de bedrijfswoning tot een burgerwoning geen reële oplossing gelet op het feit dat de betreffende woning direct grenst aan de manege, hetgeen vanwege milieuaspecten geen haalbare situatie betreft nu niet voldaan kan worden aan de milieufstanden die daarvoor gelden. Vanuit dat oogpunt willen cliënten zich tot u wenden met voorliggend verzoek omdat de Wet plattelandswoning 2013 wel mogelijkheden biedt.

#### **Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'**

Ter plekke van de locatie Oude Akerweg 12/12a/12b is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

van kracht. Op onderhavige locatie wordt een manegebedrijf geëxploiteerd. Op basis van de uitspraak<sup>1</sup> van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 4 april 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:1096) wordt een manegebedrijf beschouwd als een landbouwinrichting. De bedrijfsvoering van de manege is immers gericht op het houden van landbouwhuisdieren, in dit geval paarden, en het verrichten van activiteiten die daarmee verband houden. Het feit dat op onderhavige locatie een landbouwinrichting wordt geëxploiteerd, wordt in planologisch-juridisch opzicht uitgedrukt door de ter plaatse geldende bestemming 'Recreatie' en de op de verbeelding opgenomen functieaanduiding 'manege'.

Bovendien is op onderhavige locatie de functieaanduiding 'bedrijfswoning' van kracht evenals de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Deze aanduidingen hebben tot gevolg dat bij het manegebedrijf twee bedrijfswoningen aanwezig mogen zijn, namelijk Oude Akerweg 12a en 12b.

De definitie van een 'bedrijfswoning' zoals opgenomen in voornoemd bestemmingsplan luidt als volgt:

**1.20 bedrijfswoning:**

*een woning, in of bij een gebouw op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;*

De bewoning door cliënten van het woonhuis aan de Oude Akerweg 12a past(e) niet (meer) binnen de definitie van een bedrijfswoning. De werkzaamheden van cliënte op het manegebedrijf zijn immers al een langere tijd beëindigd. In de praktijk was dan ook al meerdere jaren geen sprake meer van het feit dat de huisvesting van cliënte noodzakelijk was in het kader van de bedrijfsvoering. Daar komt bij dat cliënte de bedrijfswoning heeft verkocht aan een reguliere burger. Deze heeft eveneens geen functionele binding met het aangrenzend gelegen manegebedrijf (de landbouwinrichting).

Cliënten hebben de verantwoordelijkheid op zich genomen om voor de toekomstig bewoners van het pand Oude Akerweg 12a te Vaals en voor haar broer die het manegebedrijf voortzet een en ander planologisch-juridisch goed te regelen. Hieromtrent mogen in planologisch opzicht geen problemen ontstaan. Dit is als zodanig ook met de broer van cliënte besproken.

In dit verband is van belang dat het geldende bestemmingsplan geen (binnenplanse) afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden biedt om reguliere bewoning van het woonhuis Oude Akerweg 12a alsnog mogelijk te maken of van deze woning een plattelandswoning te maken. Zodoende dient buitenplans te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

### **Wet plattelandswoningen**

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen<sup>2</sup> in werking getreden. Deze Wet maakt de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk, zonder dat de

---

<sup>1</sup> Uitspraak ABRvS 201609020/1/R2, 4 april 2018

<sup>2</sup> Gepubliceerd in Staatsblad 2012, nummer 493; wijzigingen in Staatsblad 2012, nummer 493.

landbouwinrichting waar de woning toe behoorde, wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Een plattelandswoning is een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die (al dan niet afgesplitst) op grond van het bestemmingsplan door een derde mag worden bewoond, zonder dat deze derde een functionele binding heeft met het bedrijf. De Wet is mede bedoeld om bewoners, maar ook gemeente, de mogelijkheid te bieden om een als gevolg van jarenlange ontwikkelingen scheefgegroeide situatie planologisch weer afdoende te reguleren.

Nu de beoogd kopers geen functionele binding hebben met het manegebedrijf van de heer [naam] biedt het omvormen van het woonhuis Oude Akerweg 12a in een plattelandswoning soelaas. Daarbij blijft de onderliggende bestemming 'Recreatie' met de functieaanduiding 'manege' onaangeroerd en wordt enkel de functieaanduiding 'plattelandswoning' toegevoegd op de verbeelding.

In onderstaande figuur wordt met een rode omlijning aangegeven op welke gronden de functieaanduiding 'plattelandswoning' komt te rusten.



- Uitsnede kadastrale ondergrond met aanduiding beoogde 'plattelandswoning' (rode omlijning)

Omdat afgeweken dient te worden van het geldende bestemmingsplan, dient uw College aan te geven of er de bereidheid bestaat om (principe)medewerking te verlenen aan het realiseren van een 'plattelandswoning'.

Bij de afweging of een plattelandswoning wenselijk is, dient te worden beoordeeld of ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente dient een afweging te maken of een plattelandswoning wenselijk is. De gemeente Vaals beschikt niet over beleid ten aanzien van plattelandswoningen.

### **Omgevingsaspecten**

Bij de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, dienen de diverse relevante omgevingsaspecten te worden beoordeeld.

#### *Bodem*

Indien sprake is van een planologische functiewijziging en/of het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten dient te worden beoordeeld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het verzoek van cliënten impliceert geen planologische functiewijziging danwel het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten. De bestaande woning met tuin behoudt zijn huidige gebruiksfunctie (wonen met tuin). Het aspect bodem behoeft derhalve niet verder te worden beoordeeld. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

#### *Geluid (wegverkeer, spoorweg, luchtvaart)*

Bij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige objecten dient te worden beoordeeld of de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, spoorwegen, en/of luchtverkeer van invloed is op het woon- en leefklimaat in het nieuwe geluidgevoelige object. Het verzoek van cliënten impliceert niet het realiseren van een nieuw geluidgevoelig object, waardoor akoestisch onderzoek niet hoeft te worden verricht. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

#### *Milieuzonering (geur, geluid, luchtkwaliteit)*

Het voornemen van cliënten impliceert het (planologisch) afsplitsen van de (bedrijfs)woning van de bedrijfsvoering van het manegebedrijf. De Wet plattelandswoning maakt dergelijke afsplitsing mogelijk zonder dat het bedrijf waar de woning toe behoorde wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Voorliggend verzoek impliceert dan ook geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van het manegebedrijf, dat door de heer I. van den Bosch wordt geëxploiteerd.

Andersom dient uw gemeente een afweging te maken in het kader van het woon- en leefklimaat ter plekke van de af te splitsen woning.

Op grond van de regels van de Wet plattelandswoning is een plattelandswoning geen geluidsgevoelig object (voor de 'eigen' bedrijfsvoering) in het kader van de Wabo en het Activiteitenbesluit.

Ook voor het aspect geur gelden de regels van de Wet plattelandswoningen als gevolg waarvan een plattelandswoning geen geurgevoelig object is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit.

Blijkens jurisprudentie<sup>3</sup> is vorenstaande anders voor wat betreft de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen gelden ook bij plattelandswoningen, zoals volgt uit de Europese Richtlijn voor luchtkwaliteit 2008/50/EG. Dientengevolge zijn de regels van titel 5.2 Wet milieubeheer van

---

<sup>3</sup> Uitspraak ABRvS 201306630/3/R3, 4 februari 2015

toepassing en moeten deze worden getoetst.

Vorenstaande betekent dat voor alle type woningen hetzelfde beschermingsniveau geldt en dat er geen mogelijkheden zijn om flexibeler om te gaan met de luchtkwaliteitseisen bij plattelandswoningen. Voldaan moet worden aan de wettelijke grenswaarden voor lucht. Indien uw College bereid is om in principe medewerking te verlenen aan voorliggende ontwikkeling, zullen cliënten met behulp van een berekening aantonen dat het aspect luchtkwaliteit (fijn stof) geen belemmering vormt voor het omvormen van het woonhuis van cliënten in een 'plattelandswoning'.

#### *Externe veiligheid*

Indien sprake is van het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten dienen het plaatsgebonden risico en groepsrisico vanwege risicobronnen in de omgeving te worden beoordeeld. Het voornemen van cliënten impliceert niet het realiseren van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object, waardoor het aspect externe veiligheid niet verder behoeft te worden beschouwd.

#### *Archeologie*

Indien sprake is van nieuwe bodemverstoringen dient te worden beoordeeld of eventuele archeologische waarden zouden kunnen worden aangetast. Van (nieuwe) bodemverstoringen is in het kader van het voornemen van cliënten geen sprake, waardoor het aspect archeologie geen belemmeringen oplevert.

#### *Verkeer en parkeren*

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot een extra verkeersaantrekkende werking en extra parkeerbehoefte. In die situaties dient te worden beoordeeld welke gevolgen een ontwikkeling zou kunnen hebben voor de verkeersdoorstroming, -afwikkeling, en -veiligheid, alsook dient de parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein te kunnen worden opgevangen. Het voornemen van cliënten impliceert geen ontwikkeling die leidt tot een (extra) verkeersaantrekkende werking en/of parkeerbehoefte. Er kan geparkeerd worden op eigen terrein. Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmeringen.

#### *Waterhuishouding*

Het voornemen van cliënten impliceert niet het oprichten van nieuwe erf- en/of dakverhardingen. De bestaande wijze van afhandeling van afval- en hemelwater blijft ongewijzigd. Het aspect waterhuishouding vormt daarmee geen belemmeringen.

#### *Wet natuurbescherming*

Omdat bij het omvormen van de bedrijfswoning Oude Akerweg 12a in een plattelandswoning geen sprake is van bouwactiviteiten behoeft geen onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid van beschermde soorten flora en/of fauna, dan wel naar eventuele stikstofemissie in de aanleg- en gebruiksfase en de gevolgen daarvan op Natura2000 gebieden. De Wet natuurbescherming vormt dan ook geen belemmeringen.

#### Resumerend eerste beoordeling omgevingsaspecten

Gelet op vorenstaande eerste (globale) beoordeling van de diverse omgevingsaspecten wordt het omvormen van de woning Oude Akerweg 12a tot een 'plattelandswoning' mogelijk geacht met toepassing van de Wet plattelandswoning en de daaromtrent geformuleerde jurisprudentie.



Het is aan uw College om kenbaar te maken of u bereid bent om hier medewerking aan te verlenen.

Teneinde de plattelandswoning op een correcte juridische wijze te verankeren, dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen, waarbij ter plekke van de woning Oude Akerweg 12a met bijbehorend buitenterrein de aanduiding 'plattelandswoning' wordt opgenomen.

#### Resumerend

Namens cliënten verzoek ik uw College om kenbaar te maken of u bereid bent principemedewerking te verlenen aan het omvormen van de woning Oude Akerweg 12a te Vaals – bestemd voor 'bedrijfswoning' (welke reeds lange(re) tijd in gebruik is als reguliere burgerwoning) tot 'plattelandswoning'. Met het doorvoeren van deze ontwikkeling wordt een valide basis gecreëerd voor het huidige gebruik en voor de kopers van onderhavig pand. Ook zij lopen er immers tegenaan dat zij geen functionele binding hebben met het naastgelegen manegebedrijf, waardoor zij de bedrijfswoning strikt planologisch-juridisch gezien niet mogen bewonen.

Tevens wordt een gedurende jaren scheefgegroeide situatie met toepassing van de inmiddels beschikbare wetgeving ('Wet plattelandswoning') weer gereguleerd binnen het wettelijke kader. Met in achtneming van vorenstaande overwegingen verzoek ik u namens cliënten om ons te berichten of u bereid bent medewerking te verlenen aan de voor deze locatie beoogde ontwikkeling.

Tenslotte kan ik u berichten dat er omtrent dit verzoek op 11 mei jl. vooroverleg heeft plaatsgevonden met dhr. M. Jaeqx van de Sector Ruimte. Daarbij zijn de achtergronden omtrent het verzoek geschetst en is over de voorgestelde ontwikkeling gesproken en van gedachten gewisseld. Mede gezien de tijdsdruk die er op dit dossier rust heeft hij geadviseerd om in het kader van voorliggende ontwikkeling op korte termijn een principeverzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van het krijgen van de noodzakelijke beginselbereidheid.


Indien het wenselijk wordt geacht om een nadere mondelinge toelichting te geven op voorliggend verzoek, dan zijn cliënten daartoe uiteraard gaarne bereid.

Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met ondergetekende onder tel. nr. 0475-459260. Ook voor overige vragen kunt u met ondergetekende contact opnemen.

In het vertrouwen u hiermee het verzoek van cliënten voorsnog voldoende te hebben toegelicht,

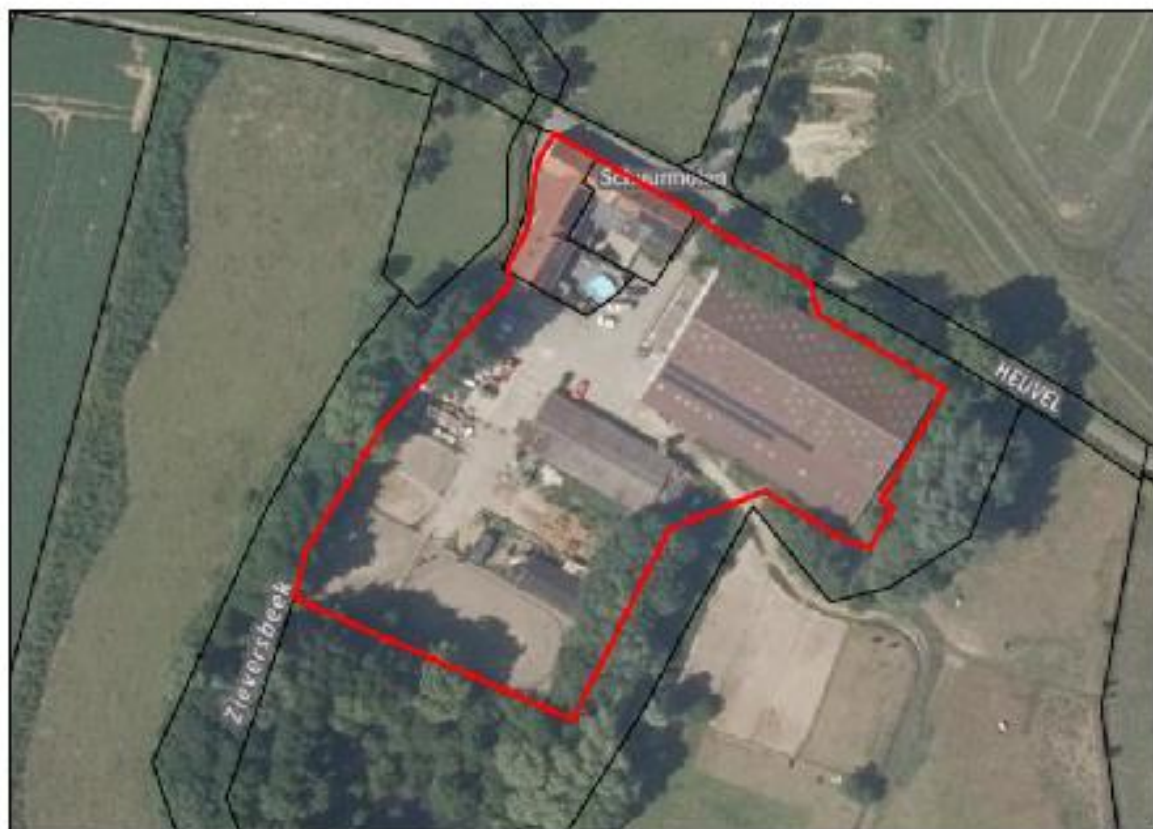
verblijft, in afwachting van uw reactie,

hoogachtend,

  
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

cc: 1

**BIJLAGE 1: LUCHTFOTO MET LIGGING OUDE AKERWEG 12/12A/12B TE VAALS**



Mevrouw t  
Broek 17  
6351 AB BOCHO.L17



**gemeente  
vaals**

**Datum**  
5 juli 2021

**Onderwerp**  
2021-005104

**Ons kenmerk**  
21.0005186  
  
Sector Ruimte  
M. Jaeger  
T 043-3068507

**Uw brief van**

**Uw kenmerk**

**Dijlge(n)**

**Verzonden**

5 JUL 2021

**Geachte ~**

Op 14-05-2020 hebben wij uw aanvraag voor een vooroverleg omgevingvergunning ontvangen voor het realiseren van een plattelandswoning op het perceel Oudr. Akerweg 12a te Vaals. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021-005104.

**Bestemmingsplan**

De aanvraag is gebaatst aan het geldende bestemmingsplan "Ruimtegebied 2013". Van toepassing zijn de bestemmingen "recreatie; archeologie 6; aard. Liding; bedrijfspand". Het plan is in strijd met de voorschriften als bedoeld in artikel 10.1 van dit bestemmingsplan omdat het gebruik van woning als Plattelandswoning in strijd is met de regels uit bestemmingsplan.

Ons college is bereid om medewerking te verlenen aan de wijziging naar Plattelandswoning omdat voor een dergelijke woning er namelijk minder beschermingsmaatregelen gelden, bijvoorbeeld wat betreft geluid en stank. Echter, voor elke toekomstige bewoner/koper zal duidelijk moeten zijn dat het om een 'plattelandswoning' gaat. Daarom zal de initiatiefnemer een procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan moeten gaan opstarten.

Wij willen onder voorwaarde meewerken aan dit verzoek omdat:

- De gemeente Vaals heeft geen beleid vastgesteld voor plattelandswoningen. Derhalve zijn er geen randvoorwaarden benoemen van het omzetten van voormalige agrarische bedrijfspand kan worden omgezet naar een plattelandswoning, welke opties daarvoor geschikt zijn en aan welke eisen de benoemde ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.
- Plattelandswoning is een juridisch-planologisch instrument waarbij wordt afgeweken van het feitelijk gebruik van een woning. Er wordt een lager beschermingsniveau toegekend aan een plattelandswoning in vergelijking met een burgerwoning.
- Nu bij de aardulding plattelandswoning op nummer 12a een derde kan wonen is het niet geheel uitgezonderd dat deze toch hinder ondervindt van de activiteiten van de manago, zeker nu deze ook geen zeggenschap of inbreng heeft over de bedrijfsvoering. In de ruimtelijke onderbouwing zal daarom

moeten worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

- d. Voor geur en geluid gelden geen wettelijke eisen bij de beoordeling. De gemeente Vaals heeft geen beleid vastgesteld ten aanzien van geluid (geluidnota) of geur (geurverordening e.d.). Geur en geluid spelen voor de naastgelegen manege geen rol op basis van de Plattelandswet. Voor de invloed van overige bedrijven (indien van toepassing) op de plattelandswoning dienen deze aspecten wel te worden onderzocht door initiatiefnemer.
- e. In de ruimtelijke onderbouwing zal het aspect luchtkwaliteit wel bijzondere aandacht moeten krijgen omdat luchtkwaliteitseisen Europees zijn vastgelegd.
- f. De plattelandswoning is via de Wabo (artikel 1.1a) in feite gelijkgesteld aan een bedrijfswoning. Voor externe veiligheid is de plattelandswoning daarom een beperkt kwetsbaar object, voor de eigen inrichting, maar kwetsbaar voor overige inrichtingen rondom het plan. Op de locatie is een propaanvastank aanwezig. Op basis van de risicokaart volgt dat de installatie voldoet aan de wettelijke afstandseisen met betrekking tot het plan. Daarmee achten wij de risico's ten aanzien van externe veiligheid beperkt.
- g. Een plattelandswoning heeft enkel voordelen voor de eigen inrichting en niet voor omliggende bedrijven. Voor zover is er in de directe nabijheid van het plan geen inrichting welke negatieve gevolgen ondervindt met betrekking tot dit plan. De woning was in principe al gevoelig en moest in het verleden, ook als bedrijfswoning, getoetst worden als een gevoelig object voor andere inrichtingen. Daarmee is geen sprake van afbreuk van planologische rechten van omliggende bedrijven noch zal het plan niet tot gevolg hebben dat een omliggend bedrijf niet meer kan voldoen aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van afstandseisen en milieuzonering.
- h. De sociale veiligheid. Hier worden geen onevenredige gevolgen verwacht.

Volledigheidshalve wijzen wij u er op dat het college een dergelijke procedure slechts kan verlenen, indien en voor zover de gemeenteraad een zogenaamde een verklaring van geen bedenkingen verstrekt. Dit betreft een bevoegdheid waarbij de raad

## **gemeente vaals**

een eigenstandige afweging maakt. Tevens dient een ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage te worden gelegd, alvorens het college een nieuw (definitief) besluit kan nemen op uw projectafwijkingsbesluit. Naar eerste inschatting bestaan naar het oordeel van het college op basis van de overlegde stukken geen doorslaggevende planologische bezwaren tegen uw bouwplan, op voorwaarde dat uit de nader aan te leveren ruimtelijke onderbouwing blijkt dat door het bouwplan geen onevenredige aantasting ontstaat van het woon- en leefklimaat in de direct omgeving.

### **Conclusie**

Het college is met inachtneming van het voorgaande bereid beginselmedewerking te verlenen aan uw initiatief. Hiertoe dient een uitgewerkt projectafwijkingsbesluit met ruimtelijke onderbouwing (er bijbehorende onderzoeken) te worden aangeleverd. Tevens dient een privaatrechtelijke overeenkomst te worden getekend.

Volledigheidshalve geldt dat dit standpunt van het college richtinggevend is, en dat aan de hand van het nog in te dienen concept-plan dient te blijken of definitief kan worden ingestemd met het planvoornemen. Deze principe uitspraak is geldend tot 1 jaar na datum van verzending. Daarna behouden wij ons op basis van voortschrijdend inzicht, veranderende omstandigheden en/of gewijzigd beleid het recht voor ons standpunt te herzien.

### **Leges**

Voor de beoordeling van het vooroverleg voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Hierbij geldt een minimum van € 175,--. De leges voor het in behandeling nemen van dit vooroverleg zullen daarom € 175,00 gaan bedragen. Deze legeskosten worden u per separate factuur in rekening gebracht.

Indien u een aanvraag om omgevingsvergunning indient die niet afwijkt van het vooroverleg, worden deze (reeds betaalde) leges verrekend met de leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om de omgevingsvergunning.

**Indienen aanvraag omgevingsvergunning**

De aanvraag kan volledig digitaal worden ingediend of op de gebruikelijke wijze door het indienen van de uitgeprinte gegevens in 3-voud. Voor het aanvraagformulier en/of het digitaal indienen van de aanvraag kunt u terecht op de site [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Voor het indienen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning gelden landelijke vereisten. Deze zijn terug te vinden in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mar).

Wij zullen uw definitieve aanvraag om omgevingsvergunning controleren op volledigheid. Het kan zijn dat uit deze toets blijkt dat er nog aanvullende gegevens benodigd zijn. Hierover ontvangt u een aparte brief.

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de heer M. Jaecx van de sector Ruimte, telefoonnummer: 043-3068507, e-mailadres: [m.jaeqx@vaals.nl](mailto:m.jaeqx@vaals.nl).

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals, namens dezen.



**BIJLAGE II: RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VIJLENSTRAAT 18**



Vijlenstraat 18 te Vijlenstraat 18 te Vijlenstraat 18 te Vijlenstraat 18 te  
Vijlen\_Bijlagen bij d\ Vijlen\_Besluitvlak.pc Vijlen\_Ruimtelijke o\ Vijlen\_Bijlagen bij d\

## BIJLAGE III DIVERSE STUKKEN COTTESSEN 11<sup>E</sup>/F

- MEMO INITIATIEFNEMER COTTESSEN 11<sup>E</sup>/F d.d. 30 augustus 2021
- ADVIES RUD



Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van

Pouderoyen BV

Vestigingen te Nijmegen, Vught, Baexem en Voerendaal

### MEMO

Aan

Datum 30 augustus 2021

Betreft Reactie op zienswijzen Cottessen 11e/11f Vijlen

Project P172172

---

#### Aanleiding

Met ingang van 2 juli 2021 heeft de gemeente Vaals het ontwerp bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' (hierna: 'het ontwerpplan') ter inzage gelegd met de mogelijkheid om gedurende 6 weken zienswijzen kenbaar te maken. In het ontwerp bestemmingsplan wordt tevens de omvorming van de twee recreatiewoningen aan de Cottessen 11e en 11f te Vijlen in twee reguliere burgerwoningen planologisch-juridisch vastgelegd (hierna: 'de functiewijziging'). Hieraan ten grondslag ligt een ruimtelijke onderbouwing die is toegevoegd als bijlage 3 bij de toelichting van het ontwerpplan.

Middels brief d.d. 9 augustus 2021 heeft de eigenaar van Cottessen 10c te Vijlen (hierna: 'de bezwaarmaker') zijn zienswijzen kenbaar gemaakt tegen de functiewijziging. De gemeente Vaals heeft middels email d.d. 17 augustus 2021 ondergetekende verzocht om een reactie op de ingekomen zienswijzen, specifiek voor wat betreft de aspecten milieuzonering en Natura2000/stikstof. Daarop wordt in voorliggend memo ingegaan.

#### Milieuzonering

Bezwaarmaker geeft aan het niet eens te zijn met de in de ruimtelijke onderbouwing voor de functiewijziging opgenomen motivering in het kader van milieuzonering. Daarbij wordt aangehaald dat ter plekke van de locatie Cottessen 10c een agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van een paardenhouderij van kracht is. Als gevolg daarvan dient volgens bezwaarmaker bij de functieverandering rekening te worden gehouden met een afstand van 25 meter tot de vergunde en bestemde paardenhouderij, alsook met de minimale afstand tussen woningen en dierenverblijven.

De heer I : kan zich in vorenstaande niet vinden.



Op onze dienstverlening zijn de DNR 2011 voorwaarden van toepassing die u vindt op [pouderoeyentonnaer.nl](http://pouderoeyentonnaer.nl)



### Functiewijziging leidt niet tot extra beperkingen

Opgemerkt wordt dat de gemeente ten overstaande van de Raad van State heeft kenbaar gemaakt dat van een productiegerichte paardenhouderij ter plekke van de locatie Cottessen 11c nooit sprake is geweest. De aanduiding 'paardenhouderij' is per abuis toegekend in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.

Hoewel in planologisch-juridische zin sprake is van rechtstreeks toegelaten gebruik als paardenhouderij, dient daarbij tevens te worden voldaan aan de geldende milieuwetgeving. Op grond van de op 9 december 2002 verleende milieuvergunning voor Cottessen 10c is het houden van 5 paarden toegestaan. In feitelijke zin zijn al jaren geen paarden meer gehuisvest; wel is sinds kort sprake van 1 pony. Van een bedrijfsmatige paardenhouderij is dan ook naar mening van de heer Brouns geen sprake.

De heer constateert verder dat de feitelijke afstand tussen de in 2002 vergunde dierhuisvesting en de gevel van de panden 11e en 11f groter is dan de te hanteren afstand van 25 meter. Voor zover in de zienswijze wordt gesproken over het in acht moeten nemen van deze afstand, wordt hieraan naar mening van de heer Brouns voldaan. Dit is weergegeven in onderstaande figuur.



Visualisatie 25 meter zone

Voor zover de aanduiding 'paardenhouderij' in planologisch-juridisch opzicht rechtstreeks toelaatbaar zou zijn, wordt daadwerkelijke invulling van dit gebruik ingeperkt vanwege de geldende milieuwetgeving. Immers, indien bezwaarmaker voornemens zou zijn om het aantal paarden uit te breiden, dient de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de dichtstbijzijnde buitenzijde van een geurgevoelig object tenminste 25 meter te bedragen. De panden Cottessen 11e en 11f zijn in die situatie niet maatgevend, echter de reeds bestaande woningen direct grenzend aan Cottessen 10c.

De gewenste functiewijziging van 'Recreatie' in 'Wonen' vormt dan ook geen extra beperkingen voor Cottessen 10c.

#### Sprake is van een goed woon- en leefklimaat

De agrarische activiteiten ter plekke van de Cottessen 10c zijn dusdanig beperkt van omvang, dat deze geen recht doen aan een op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' geldende agrarische bedrijfsbestemming. Ter plekke is in feitelijke zin sprake van een recreatief bedrijf waarbij in hobbymatige sfeer een paar paarden kunnen worden gehouden. Naar mening van de heer [naam] is in de tot permanente woningen om te vormen recreatiewoningen sprake van een goed woon- en leefklimaat vanwege de volgende punten:

1. de paardenboxen zijn in feitelijke zin op een afstand van meer dan 25 meter gelegen;
2. de gevel van de bebouwing met aanduiding 'paardenhouderij', gericht naar de binnenplaats van het bebouwingscomplex, betreft een geheel gesloten gevel;
3. het aantal gehouden paarden ter plekke van de Cottessen 10c is in de feitelijke situatie 1 pony, en zodoende vergelijkbaar met het hobbymatig houden van paarden;
4. uitbreiding van het aantal te huisvesten paarden dichterbij Cottessen 11e en 11f is niet mogelijk vanwege de geldende milieuwetgeving in relatie tot (andere) bestaande woningen die op kortere afstand zijn gelegen.

#### Stikstofdepositie

In de zienswijze wordt verwezen naar de in de ruimtelijke onderbouwing voor de functiewijziging aangegeven toename van de verkeersgeneratie met 10 extra verkeersbewegingen. Hieraan gerelateerd merkt bezwaarmaker op dat in de ruimtelijke onderbouwing niet voldoende is gemotiveerd of sprake is een toename aan stikstofdepositie op het Natura2000 gebied 'Geuldal'.

In de ruimtelijke onderbouwing voor de functieverandering, zoals opgenomen bij het ontwerpplan is voor het bepalen van de (extra) verkeersgeneratie gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor wat betreft een recreatiewoning is geen specifieke norm opgenomen. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat aangesloten kan worden bij het kencijfer van een bungalowpark, waarvoor per bungalow wordt uitgegaan van minimaal 2,6 tot maximaal 2,8 verkeersbewegingen. Voor een woning (huurhuis, vrije sector) is een norm van minimaal 7,0 tot maximaal 7,8 verkeersbewegingen opgenomen.

De ingediende zienswijze heeft ertoe geleid dat de hiervoor aangehaalde gehanteerde normen tegen het licht zijn gehouden in relatie tot onderhavige specifieke functiewijziging. In dat verband is ook contact geweest tussen de heer Brouns en de provincie. Daarbij is besproken dat daar waar geen sprake is van een 'standaard' hieraan ook niet getoetst kan worden en dat daar waar de 'standaard' geen recht doet aan de specifieke situatie, het legitiem is om daar gemotiveerd van af te wijken.

Op grond hiervan is de heer \_\_\_\_\_ van mening dat – in tegenstelling tot aangehaald in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen bij het ontwerpplan – de functieverandering in werkelijkheid niet zal leiden tot extra verkeersbewegingen. De redenen die daartoe worden aangedragen zijn als volgt:

1. De norm zoals van toepassing voor een bungalowpark is niet toepasbaar voor de recreatiewoningen Cottessen 11e en 11f in kwestie. Op een bungalowpark zijn alle voorzieningen en recreatie-activiteiten ter plekke aanwezig, waardoor verkeersbewegingen beperkt zijn. De onderhavige recreatiewoningen zijn echter gelegen in het buitengebied van Vaals en beschikken niet over voorzieningen voor de boodschappen en recreatie-activiteiten. Zo is de meest nabijgelegen supermarkt gelegen in Epen. Voorts zijn de recreatiewoningen per stuk geschikt voor 6 personen, komende met 2 auto's. Gelet op vorenstaande is voor de tot permanente woningen om te vormen recreatiewoningen sprake van meer verkeersbewegingen dan standaard gehanteerd voor een bungalow op een bungalowpark;
2. De norm zoals wordt gehanteerd voor een woning (huurhuis, vrije sector) is eveneens niet één op één toepasbaar voor de beoogde permanente woningen. Als gevolg van de geïsoleerde ligging van de woningen zijn deze niet geschikt voor gezinnen met kinderen. Schoolbezoek, het deelnemen aan vrijetijdsactiviteiten, en sociale contacten worden vanwege deze ligging belemmerd. De woningen zijn wel geschikt voor de rust- en ruimtezoeker zonder kinderen, dus de één- en tweepersoonshuishoudens. Dergelijke huishoudens genereren minder verkeersgeneratie dan grotere huishoudens met kinderen. Daarenboven zal ook het woon-werkverkeer – vanwege de maatschappelijke trend om meer thuis te werken – minder worden.

Op basis van vorenstaande overwegingen is de heer \_\_\_\_\_ van mening dat de functiewijziging niet zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, maar eerder sprake is van een vergelijkbaar aantal danwel een afname. Op basis daarvan kan in het kader van de stikstofdepositie worden geconcludeerd dat vanwege de omvorming van de recreatiewoningen Cottessen 11e en 11f in permanente woningen geen sprake is van significante effecten op het Natura2000 'Geuldal'.

Bovendien is de stikstofuitstoot vanwege de panden aan de Cottessen 11e en 11f verwaarloosbaar in relatie tot de stikstofuitstoot in het hele gebied. Immers, iets verderop is een grote camping gelegen met honderden staanplaatsen en daarmee veel verkeersbewegingen en uitstoot. Ook is in de omgeving veel uitstoot vanwege de dagrecreatie en de in de directe nabijheid gelegen druk bereden toeristische route.

## Afdeling Advies en Onderzoek

### Discipline Geluid

I

<b>Advies</b>	<b>Beoordeling ingebrachte zienswijze en reactie bestemmingsplanwijziging Cottessen 11 e/f te Vijlen</b>
<b>Bevoegd gezag</b>	Gemeente Vaals
Contactpersoon	De heer T. Keulders t.keulders@vaals.nl
Extern kenmerk	-

<b>Uitvoerende instantie</b>	<b>RUD Zuid Limburg</b>
Zaaknummer	2021-208911
Zaaktype	Advies geluid en trilling
Omschrijving	Advies geluid
Toelichting	Cottessen 11 <sup>e</sup> /f te Vaals
Status	Definitief
Datum advies	14 september 2021
Behandelaar	K.J.J. Coenen kjj.coenen@rudzl.nl
Collegiale toetser	Jo Smeets
Aantal bijlagen	geen

#### Conclusie(s)

De geluid- en geurrechten van het bedrijf Cottessen 10c worden niet aangetast door de omzetting van twee vakantiewoningen in een definitieve woonbestemming. Een stikstofonderzoek is noodzakelijk om een passende beoordeling te kunnen maken of de 6 vervoersbewegingen niet leiden tot een toename in stikstofdepositie van meer dan 0.00 mol/ha/jaar.

## 1. OMSCHRIJVING VAN DE ADVIESVRAAG

De Regionale Uitvoerings Dienst Zuid-Limburg is door de gemeente Vaals gevraagd de ingebrachte zienswijze van Cottessen 10 c (hierna reclamant) en de reactie daarop van eigenaar Cottessen 11 e/f (initiatiefnemer) te beoordelen.

## 2. ACHTERGROND EN DOEL

Het bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan buitengebied 2013 van de gemeente Vaals lag vanaf 2 juli 2021 ter inzage. Hierop is door reclamant op 9 augustus 2021 zienswijzen ingebracht. Op 30 augustus 2021 heeft de initiatiefnemer een aanvullende reactie ingediend.

## 3. RESULTATEN EN CONCLUSIES

De ingebrachte zienswijzen richten zich op twee milieuaspecten te weten:

1. De afstand van de nieuwe woningen tot hun bedrijf voldoet niet aan de richtafstanden van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering. Men is bang dat dit beperkingen oplevert voor hun bedrijfsvoering. Zij achten dat aan de afstand van 25 m tot de vergunde en bestemde paardenhouderij moet worden voldaan.
2. Verder is reclamant van mening dat niet in beeld is gebracht wat het effect is van de 10 extra verkeersbewegingen door de functiewijziging van vakantiewoningen naar woningen op het Natura 2000 gebied Geuldal. Reclamant is van mening dat de gevolgen van de functiewijziging wel in beeld moet worden gebracht.

Aanvullende reactie namens de initiatiefnemer door de firma Pouderoyen Tonnaer:

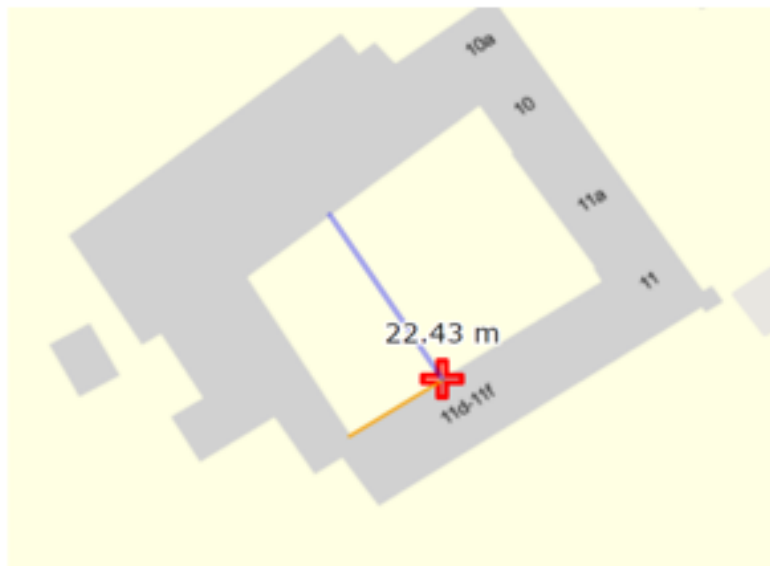
Initiatiefnemer kan zich niet vinden in het gestelde hierboven. In zijn optiek leidt de functiewijziging niet tot extra beperkingen.

- A Er is sinds kort maar 1 pony aanwezig en dan kan er geen sprake meer zijn van het bedrijfsmatig houden van paarden zoals vergund in milieuvergunning van 9 december 2002.
- B De afstand tot de vergunde dierhuisvesting en de gevels van de panden Cottessen 11 e/f is volgens de initiatiefnemer groter dan de te hanteren 25m.
- C En in de huidige toestand zijn de huidige bestaande woningen grenzend aan Cottessen 10c maatgevend wat de afstand van 25m betreft voor geurgevoelige bestemmingen en niet Cottessen 11 e/f.
- D Het aantal verkeersbewegingen verandert niet door de bestemmingswijziging en dus is er ook geen sprake van een toename van stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied Geuldal.

Onze beoordeling:

### Ad 1

De richtafstand van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering voor kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. bedraagt voor geluid 50 meter. Voor het aspect geur bedraagt deze afstand 30 m. De afstand tussen beoogde woningen Cottessen 11 e/f tot het bedrijf Cottessen 10c wordt voor zowel geluid als geur niet gehaald. De afstand bedraagt 22.43m. Hiermee wordt niet voldaan aan beide richtafstanden van de Brochure "Bedrijven en Milieuzonering voor kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. Zie onderstaande tekening voor de afstandsbepalings.



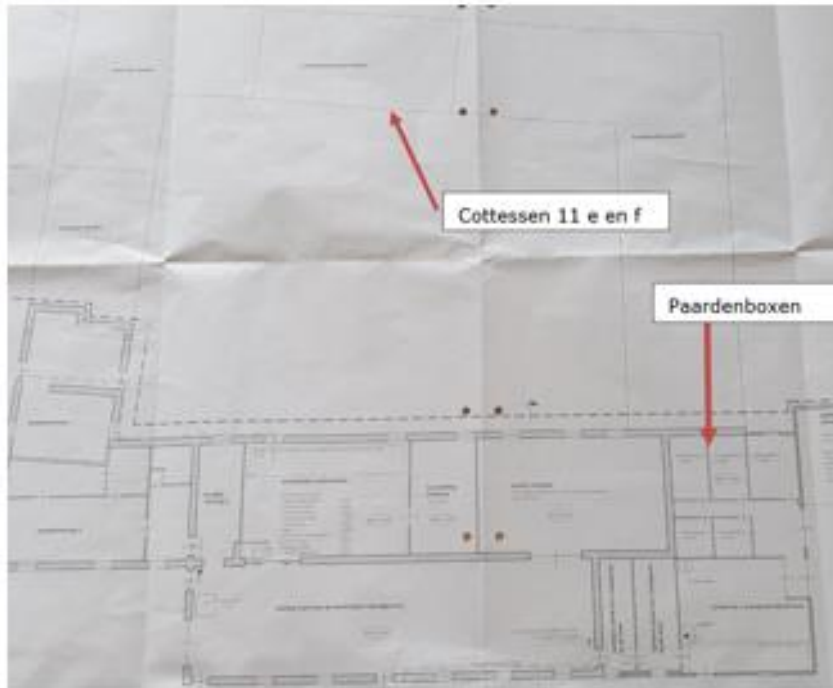
Afstand 11\* naar bedrijf Cottessen 10c

Geur:

In de huidige situatie wordt de bedrijfsvoering voor geur bepaald door de dichtstbijzijnde woningen. Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat recreatiewoningen ook geurgevoelige objecten zijn. Zie uitspraak 201100912/1/M2 van 3 augustus 2011. Dit betekent dat ook in de huidige situatie de vakantiewoningen Cottessen 11 e/f al geurgevoelig zijn. Hierdoor verandert er door de functiewijziging van vakantiewoning naar woonbestemming niets. De geurrechten van het bedrijf Cottessen 10c worden niet aangetast.

*Is er dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige woningen?*

Volgens de milieuvergunning van 2002 zijn er maximaal 5 paarden toegestaan binnen het bedrijf. De paardenboxen zijn gevestigd in het noordwestelijk gedeelte van het bedrijfsgebouw. Zoals op de tekening te zien is liggen de paardenboxen geheel inpandig en zijn er geen ramen naar de binnenplaats van de carréhoeve (tekening milieuvergunning 9 december 2002).



Tekening behorende bij de milieuvergunning van 2002

Overigens zijn er op deze tekening wel ramen in de gevel van het bedrijfsgebouw aanwezig, waar initiatiefnemer aangeeft de gevel met de aanduiding "paardenhouderij" gericht naar de binnenplaats van het bebouwingscomplex, geheel gesloten gevel betreft. Zie onderstaande luchtfoto.



Op het dak ter hoogte van de paardenboxen bevindt zich geen afvoerpijp, ventilatie gebeurt op natuurlijke wijze via de open stal. De geur van de vijf toegestane paarden kan dus niet rechtstreeks de beoogde woningen Cottessen 11 e/f bereiken. De tuinen van de beoogde woningen liggen daarnaast volledig afgeschermd door het gebouw van de carréhoeve waardoor de geur van de paarden niet of

nauwelijks nog waarneembaar zal zijn in de tuinen. Er is hier sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geluid:

In de huidige situatie, dus nog met de twee vakantiewoningen, wordt de geluidruimte van het bedrijf Cottessen 10c bepaald door de afstand tot de bestaande woningen. De afstand van de woning Cottessen 11a tot de ingang van de camping bedraagt 19.36m. Zie onderstaande tekening 1.

De afstand van Cottessen 11d tot de dichtstbijzijnde standplaats van de camping bedraagt 35.37m, zie onderstaande tekening 2.



Tekening 1 Afstand Cottessen 11a tot ingang camping



Tekening 2 Afstand Cottessen 11d tot dichtstbijzijnde kampeerplaats



De afstand van de twee beoogde woningen Cottessen 11 e/f tot de ingang van de camping en de dichtstbijzijnde kampeerstandplaats is groter dan de afstanden tot de voor het bedrijf maatgevende woningen Cottessen 11a en 11d. Beide beoogde woningen liggen tussen de twee bestaande woningen in en dus op een grotere afstand van de ingang van de camping en campingstandplaats.



Afstand 11e naar bedrijf Cottessen 10c

Uit het geluidrapport van Aelmans met nummer 9465.001 d.d. 22 april 2019 dat ten grondslag lag aan het (deels vernietigde) bestemmingsplan Cottessen 10c blijkt dat het bedrijf (Cottessen 10c) kan voldoen aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit voor de dichtstbijzijnde woningen Cottessen 11a en 11 d. Aangezien de twee beoogde woningen Cottessen 11 e/f op grotere afstand liggen van de bedrijfsactiviteiten kan men



stellen dat op deze adressen ook voldaan wordt aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit. De twee beoogde woningen tasten de geluidruimte van het bedrijf Cottessen 10c niet aan.

*Aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van Cottessen e/f?*

Uit bovengenoemd geluidrapport blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, de etmaalwaarde bedraagt 44 dB(A) ter hoogte van de bestaande woningen. Gezien het feit dat de buitenruimten (tuinen) van de twee beoogde woningen volledig worden afgeschermd door de gebouwen van de carréboerderij en er dus geen direct geluid van het bedrijf in de tuinen van Cottessen 11 e/f valt is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

**Resumé: De geluid- en geurrechten van het bedrijf Cottessen 10c worden niet aangetast door de omzetting van twee vakantiewoningen in een definitieve woonbestemming.**

**Ad 2 Stikstofdepositie Natura 2000 gebied Geuldal**

Reclamant vindt dat het bestemmingsplan in strijd met artikel 2.8 eerste lid van de Wet natuurbescherming wordt vastgesteld. Er is nl. geen passende beoordeling gemaakt van de gevolgen van 10 voertuigbewegingen die de twee beoogde woningen gaan genereren voor het Natura 2000 gebied Geuldal.

Initiatiefnemer is in zijn aanvullende reactie van mening dat de functiewijziging niet leidt tot extra verkeersbewegingen en daarom geen stikstofonderzoek noodzakelijk is. Initiatiefnemer is van mening dat het aantal verkeersbewegingen gelijk of mogelijk zal afnemen omdat de woningen niet geschikt zijn voor gezinnen met kinderen maar vooral verhuurd zullen worden aan echtparen/samenwonenden die de rust zoeken.

In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen dat de woningen alleen verhuurd mogen worden aan kinderloze echtparen of samenwonenden. Het is niet correct om te suggereren dat gezinnen met kinderen gezien de geïsoleerde ligging hier niet willen wonen. In Nederland is het gebruikelijk dat ouders vaak hun jonge kinderen met de auto naar school en vrijetijdsbesteding brengen. Dit is voor de beoogde woningen Cottessen 11 e/f niet anders. Daarnaast zullen ook echtparen/samenwonenden zonder kinderen in het kader van vrijetijdsbesteding in groepsverband, overdag en in de avonduren, verkeersbewegingen genereren. Zonder nadere motivering wordt het uitgangspunt van initiatiefnemer in zoverre niet opportuun geacht. Het argument dat de stikstofuitstoot van Cottessen 11 e/f in het niet valt bij de verkeersbewegingen die een grote camping en dagrecreatie in de directe omgeving genereren, maakt het voorgaande niet anders. Deze laatste genoemde bewegingen zijn in een ander ruimtelijk traject al afgewogen. Daarom achten wij het noodzakelijk dat de stikstofdepositie als gevolg van 6 vervoersbewegingen (op grond van het verkeersadvies van DHV) in kaart wordt gebracht.

**Resumé: Een stikstofonderzoek is noodzakelijk om een passende beoordeling te kunnen maken of de 6 vervoersbewegingen niet leiden tot een toename in stikstofdepositie van meer dan 0.00 mol/ha/jaar.**

## BIJLAGE IV RUIMTELIJKE ONDERBOUWING OUDE AKERWEG 12A



Toelichting Oude  
Akerweg 12a.pdf



Regels Oude  
Akerweg 12a.pdf



Verbeelding.pdf



Toelichting\_Bijlage  
1 Brief gemeente V; 2 Berekening fijnstc



Toelichting\_Bijlage  
3 Akoestische motiv

## BIJLAGE V RUIMTELIJKE ONDERBOUWING LEMIERSERBERG 35-37



2021-08-12  
DEFINITIEVE Ruimtel



2021-08-10 bijlage  
1 ruimtelijke onderb



### **Ruimtelijke motivering**

Lemierserberg 37 te Vaals

Gemeente Vaals