



Ruimtelijke onderbouwing

Ruimtelijke onderbouwing Cottessen 11e en 11f te Vijlen

Gemeente Vaals

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ruimtelijke onderbouwing Cottessen 11e en 11f te Vijlen

Gemeente Vaals

IDN-nummer : NL.IMRO.0981.OVCottessen11ef-VG01

Projectnummer : P172172

Opdrachtgever : Brouns

Opsteller : drs. S.J. van de Venne

Status : vastgesteld

Datum : 13 december 2021



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

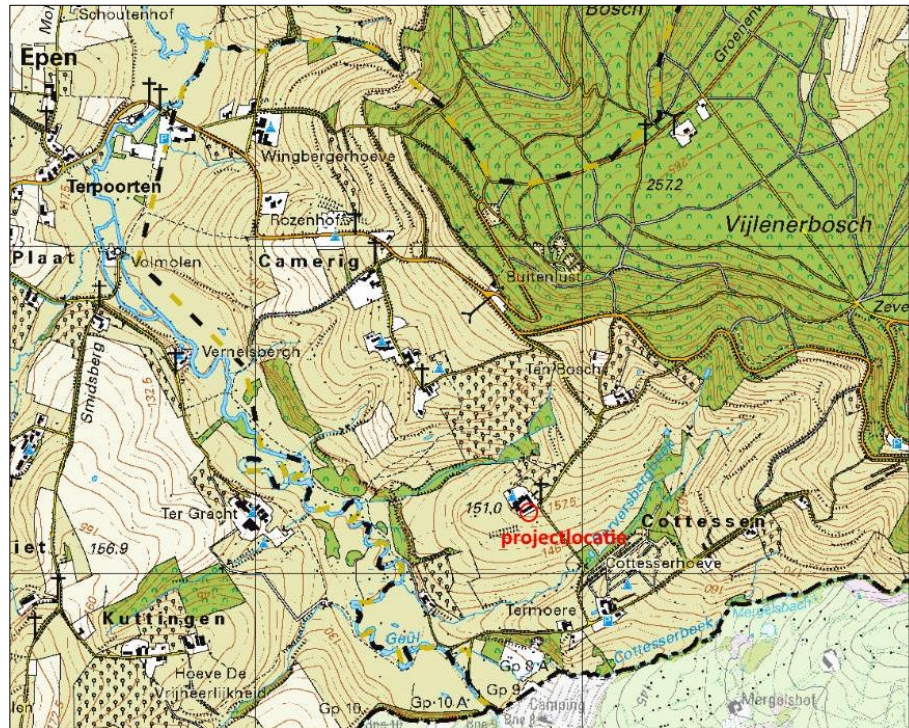
1	INLEIDING.....	1
2	PROJECTLOCATIE EN BEOOGDE ONTWIKKELING	3
2.1	Projectlocatie	3
2.2	Beoogde ontwikkeling.....	3
2.3	Ruimtelijke effecten	4
3	BELEID.....	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid.....	6
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Milieuzonering.....	16
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Externe veiligheid	20
5	OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN	23
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	23
5.2	Kabels en leidingen	24
5.3	Verkeer en parkeren.....	24
5.4	Waterparagraaf.....	25
5.5	Flora en fauna.....	27
5.6	Duurzaamheid	27
6	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	29
6.1	Planschade	29
7	AFWEGING VAN BELANGEN EN CONCLUSIE	31

BIJLAGE

Bijlage 1 Principemedewerking gemeente Vaals

1 INLEIDING

De heer F. Brouns (hierna ook: de initiatiefnemer) exploiteert op de locatie Cottessen 11e en 11f te Vijlen twee vakantiewoningen. Tevens worden twee burgerwoningen verhuurd, allen gelegen binnen de carré van de Rijksmonumentale hoeve Bellet. De initiatiefnemer wil de vakantiewoningen met de huisnummers Cottessen 11e en Cottessen 11f wijzigen in reguliere burgerwoningen, inclusief tuinbergingen.



Topografische kaart met aanduiding projectlocatie

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals wil medewerking verlenen aan het verzoek hiertoe en heeft op 7 november 2017 een positief principiestandpunt ingenomen. Deze brief is opgenomen in **bijlage 1**. In dit principiestandpunt is aangeboden deze ontwikkeling mee te nemen in het op te stellen 'veegplan', waarin voornamelijk omissies in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' worden hersteld. Hiervoor dient een (ruimtelijke) onderbouwing te worden aangeleverd, inclusief een verbeelding van de beoogde wijze van bestemmen. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing van het project.

2 PROJECTLOCATIE EN BEOOGDE ONTWIKKELING

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

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in het buurtschap Cottessen, behorende tot de kern Vijlen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Vaals, sectie G, nummer 176 (ged.).



Luchtfoto met aanduiding projectlocatie

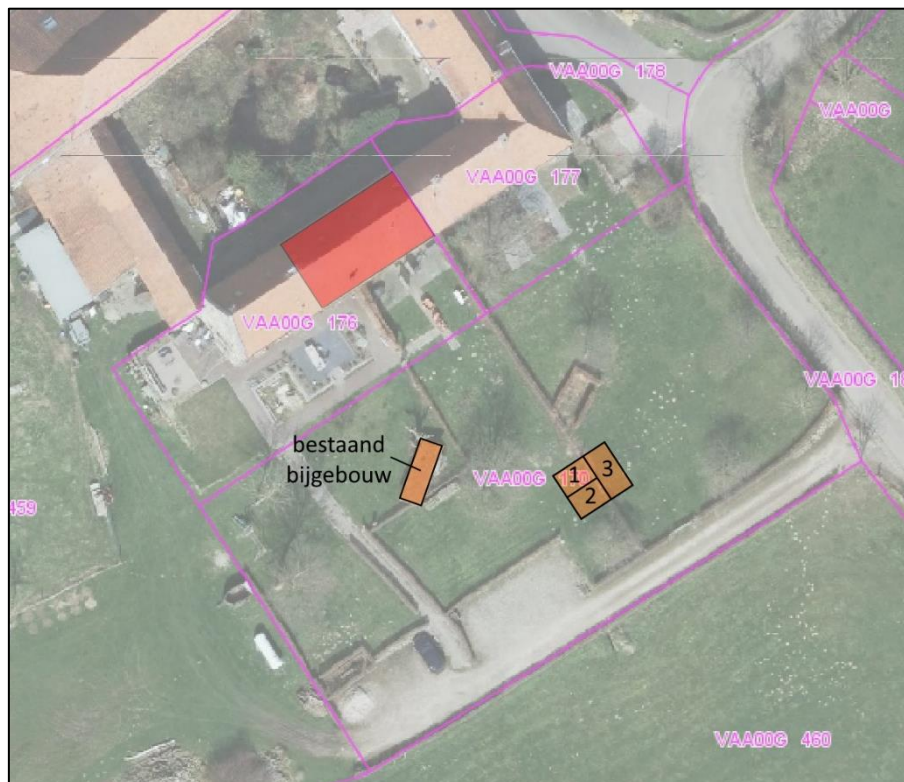
2.2 Beoogde ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens de vakantiewoningen met de huisnummers Cottessen 11e en Cottessen 11f te wijzigen in reguliere burgerwoningen. De redenen hiervoor zijn divers: de vakantiewoningen zijn circa 20 jaar oud en toe aan een grondige renovatie. Dit vergt een grotere investering die bij verhuur als vakantiewoning economisch niet verantwoord is. De bezettingsgraad vertoont al jaren een dalende trend. Bovendien worden de eisen die gasten stellen aan de accommodatie ook steeds groter en veranderen deze steeds sneller. Ook is het aanbod aan vakantiewoningen de laatste jaren toegenomen door de ontwikkeling van een aantal vakantieparken in Zuid-Limburg (onder andere in Brunssum, Valkenburg, Maastricht en Valkenburg en Eijsden-Margraten).

Door deze ontwikkelingen is de kleinschalige verblijfsrecreatie van initiatiefnemer steeds meer in de verdrinking gekomen en wordt het voor hem alsmaar moeilijker om een economisch verantwoord en rendabel kleinschalige verblijfsaccommodatie te exploiteren. Omdat het hier een rijksmonument betreft, is een zekere rentabiliteit noodzakelijk voor de instandhouding van dit monument.

Op de lange termijn ziet de initiatiefnemer in het permanent verhuren van de huidige vakantiewoningen meer stabiliteit en zekerheid voor de rentabiliteit van de investeringen en dus ook voor de instandhouding van het rijksmonument.

Naast de primaire functiewijziging van de twee vakantiewoningen in twee reguliere woningen, bestaat de behoefte om bij iedere woning – alsook de reeds bestaande woning aan de straatzijde – een bijgebouw ('tuinberging') te kunnen realiseren. De woningen beschikken niet over toegang tot de binnenplaats van de hoeve. Voor tuinonderhoud en het kunnen stallen van een fiets e.d. is een tuinberging gewenst. Beoogde bijgebouwen zullen worden gerealiseerd voor de voorgevelrooilijn waardoor sprake is van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. Voor de twee tot burgerwoningen om te vormen vakantiewoningen wordt een bijgebouw van circa 12 m² per woning afdoende geacht; voor de bestaande naastgelegen woning wordt voorzien in een bijgebouw van circa 24 m². Qua situering is gekozen voor een bundeling van de bijgebouwen. Schetsmatig is dit weergegeven in navolgende figuur, waarop tevens het bestaande bijgebouw behorende bij de woning van initiatiefnemer is aangeduid.



Schetsmatige situering bijgebouwen (bestaand en drie nieuwe)

2.3 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

De beoogde functieverandering betreft in beginsel een in pandige functieverandering van bestaande gebouwen van de voormalige boerderij Hoeve Bellet. De ruimtelijke effecten hiervan zijn dan ook gering, omdat bestaande gebouwen alleen een andere functie

krijgen. Uit de toets van de milieutechnische effecten blijkt dat de nieuwe functie geen belemmering vormt voor andere functies in de omgeving.

Voor wat betreft de mogelijkheid om de bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn op te richten, is de situering ervan voorgelegd aan de stadsbouwmeester en de monumentencommissie. Middels advies d.d. 22 augustus 2019 heeft de commissie te kennen gegeven ruimtelijk en stedenbouwkundig in te kunnen stemmen met de voorgestelde locaties en situering/posities.

De ruimtelijke effecten worden dan ook aanvaardbaar geacht.

3 BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', en de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Gelet op de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling, is geen sprake van strijd met het Rijksbeleid. Het Rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de 'Goudgroene natuurzone'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging projectlocatie

Goudgroene natuurzone

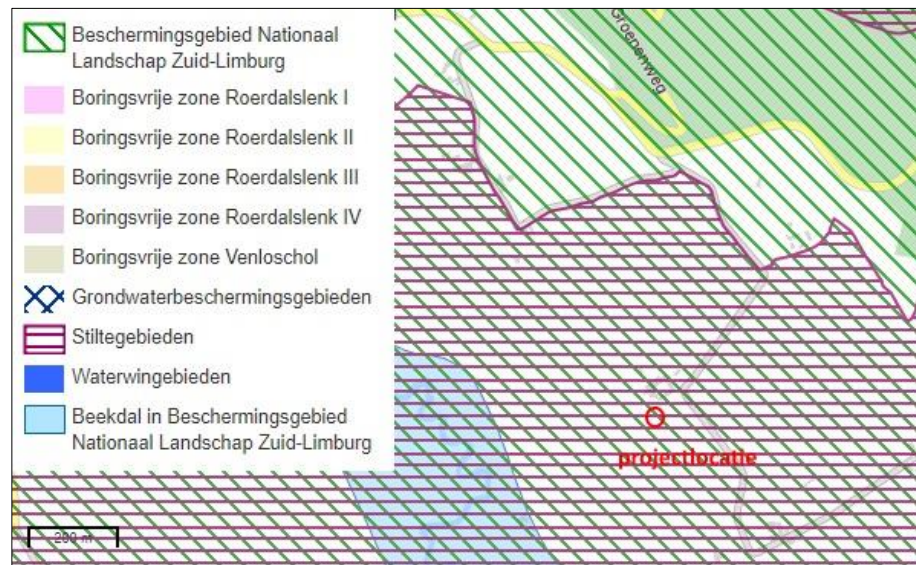
De goudgroene natuurzone vormt het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk. Binnen de goudgroene zone streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur. De buitenbegrenzing van de goudgroene natuurzone is vrij nauwkeurig begrensd, maar omvat ook op bestemmingsplanniveau ook andere functies, zoals wegen die door het gebied lopen en verspreide bebouwing, vaak agrarische bedrijven of kloosters. Dat heeft alles te maken met het feit dat de POL-kaart niet de precisie heeft van een bestemmingsplan.

Het planologisch wijzigen van twee vakantiewoningen naar twee burgerwoningen binnen de bestaande bouwmassa van een monumentale carréboerderij, en het realiseren van de drie beperkte bijgebouwen, betreft een ontwikkeling welke niet strijdig is met het beleid voor de Goudgroene natuurzone. Het areaal aan natuur wordt immers niet wezenlijk beperkt en de aanwezige natuurwaarden worden niet aangetast.

3.2.2 *Omgevingsverordening Limburg 2014*

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

Uit bestudering van de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en binnen een stiltegebied.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging projectlocatie

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

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

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake.

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de ter plekke voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Het schaalcontrast van zeer open naar besloten wordt niet aangetast, omdat sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing en slechts zeer beperkte nieuwbouw van geclusterde bijgebouwen.

Het groene karakter

Het groene karakter wordt niet aangetast, omdat sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing en slechts zeer beperkte nieuwbouw van geclusterde bijgebouwen.

Reliëf en ondergrond

Het bestaande reliëf en de ondergrond worden niet aangetast, omdat sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing en slechts zeer beperkte nieuwbouw van geclusterde bijgebouwen.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Het cultuurhistorisch erfgoed wordt niet aangetast. De projectlocatie is een onderdeel van de Rijksmonumentale 'Hoeve Bellet'. Enkel dit onderdeel van de hoeve krijgt een nieuwe functie. De nieuwe functie vormt de economische drager, omdat de bestaande recreatieve functie onvoldoende toekomstperspectief biedt. De functieverandering heeft dan ook een positief effect op het Rijksmonument en zijn omgeving.

Stiltegebied

Voor stiltegebieden staat in het POL het volgende vermeld: 'stiltegebieden zijn van belang voor de rustzoekende mens en hebben dan ook een duidelijke functie ten behoeve van extensieve recreatie. Ook zijn stiltegebieden een noodzakelijke voorwaarde voor de instandhouding van bepaalde fauna, die weinig verstoring kunnen verdragen. De provincie hecht groot belang aan het behouden, beschermen en ontwikkelen van stiltegebieden'.

Het woord 'stilte' betekent hierbij niet dat geen geluid in het gebied waarneembaar is, maar staat voor de afwezigheid van storende, voor de omgeving vreemde geluiden. Er wonen, werken en leven mensen die hun dagelijkse activiteiten moeten kunnen verrichten. Werkzaamheden ten behoeve van de landbouw, bosonderhoud of technisch onderhoud, waarbij lawaaiige toestellen gebruikt moeten worden, staat de Provinciale Omgevingsverordening altijd toe zonder toestemming van enige overheid te vragen. Er wordt dan gesproken van 'gebiedseigen geluiden'.

Op basis van het vorenstaande wordt het wijzigen van de bestemming van twee vakantiewoningen naar reguliere burgerwoningen niet strijdig geacht met het aanwezige 'stiltegebied'.

3.2.3 Provinciaal woonbeleid

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

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

De gemeenteraad van Vaals heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 17 oktober 2016. Onderhavig plan waarbij twee woningen binnen het Rijksmonumentale complex worden toegevoegd voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 3.3.3 van voorliggende onderbouwing wordt daarop ingegaan.

3.2.4 *Bewoning van recreatieverblijven*

In paragraaf 2.5 van de Omgevingsverordening 2014 (OvL2014) wordt ingegaan op bewoning van recreatieverblijven. Artikel 2.5.1 bepaalt dat het niet is toegestaan om de bestemming van recreatieverblijven te wijzigen naar een bestemming die wonen mogelijk maakt. In artikel 2.5.2 wordt verder bepaald dat een ruimtelijk plan geen bepalingen bevat die het wonen in recreatieverblijven mogelijk maakt.

Lezende vorenstaande zou geconcludeerd kunnen worden dat het wijzigen van de functie van onderhavige twee vakantiewoningen in twee reguliere burgerwoningen op grond van de OvL2014 niet is toegestaan. De vraag is of voorliggende twee vakantiewoningen 'recreatieverblijven' zijn zoals bedoeld in de verordening.

Het begrip 'recreatieverblijf' of 'recreatieverblijven' is niet gedefinieerd in de verordening. Lezende de toelichting op paragraaf 2.5 zoals opgenomen in de OvL2014 is het doel van de provincie om permanente bewoning van recreatieterreinen of recreatieverblijven uit te sluiten. In deze toelichting wordt onder andere aangegeven dat voor de huisvesting van arbeidsmigranten onder specifieke voorwaarden kan worden uitgeweken naar 'recreatieverblijven op te saneren of te revitaliseren recreatieterreinen'.

Op grond van vorenstaande – alsook gelet op de strekking van de toelichting op paragraaf 2.5 – mag worden afgeleid dat het verbod van bewoning van recreatieverblijven ziet om permanente woningen van recreatieverblijven óp recreatieterreinen (campings, vakantieparken, e.d.).

Voorliggend project voorziet in het wijzigen van de recreatieve bestemming van twee vakantiewoningen in twee reguliere burgerwoningen, met als doel een rendabele invulling te geven aan het Rijksmonument. Geen sprake is van recreatieverblijven zoals bedoeld in paragraaf 2.5 van de OvL2014.

3.2.5 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

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

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

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Het herbestemmen van twee vakantiewoningen naar twee burgerwoningen wordt niet beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling. Omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, is de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde

3.2.6 *Limburgs Kwaliteitsmenu*

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeenteraad van Vaals heeft daartoe op 27 februari 2012 de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld, waarin het provinciale 'Limburgs Kwaliteitsmenu' is vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'. In paragraaf 3.3.2 wordt hier nader op ingegaan.

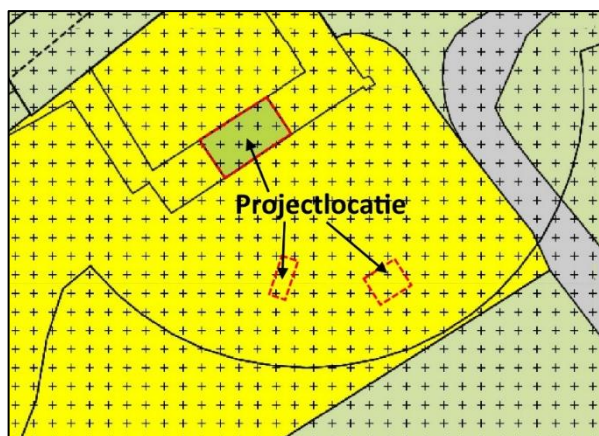
3.2.7 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Momenteel is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van kracht ter plekke van het plangebied. De projectlocatie is bestemd tot 'Recreatie' met de functieaanduiding 'recreatiewoning' en de maatvoeringsaanduiding '2'. Ter plekke van de beoogde bijgebouwen is sprake van de bestemming 'Wonen'. Voorts zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht', en 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing, evenals de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – stiltegebied'.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding projectlocatie

3.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'

De gemeente Vaals beschikt over de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', door de gemeenteraad vastgesteld op 27 februari 2012. In deze structuurvisie is tevens de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'.

Het beleid zoals opgenomen in deze intergemeentelijke structuurvisie is van toepassing op de gebieden gelegen buiten de zogenaamde 'rode contouren'. Onderhavige projectlocatie is gelegen buiten de 'rode contouren'. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu is van toepassing.

Onderhavige ontwikkeling valt onder het beleid voor 'Recreatie en toerisme'. De Intergemeentelijke structuurvisie geeft aan dat de omvorming van recreatiewoningen naar wonen gezien de woningmarktontwikkeling binnen Zuid-Limburg, in z'n algemeenheid niet voor de hand liggend is. De huidige kleinschalige verblijfsrecreatie van initiatiefnemer zijn echter steeds meer in de verdrukking gekomen waardoor het voor hem alsmear moeilijker is geworden om een economisch verantwoord en rendabel kleinschalige verblijfsaccommodatie te exploiteren. Gelet op het feit dat sprake is van Rijksmonumentale bebouwing waarvoor leegstand kan leiden tot verloedering en achterstallig onderhoud, is invulling van c.q. omvorming tot twee burgerwoningen de meest voor de hand liggende en gewenste optie.

In de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' wordt een onderscheid gemaakt in diverse modules. Onderhavige ontwikkeling zou geschaard kunnen worden onder de module 'nieuwe solitaire woningen'. Het beleid van deze module is van toepassing op die gevallen, waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Of indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd. In dergelijke gevallen is een kwaliteitsbijdrage en kwaliteitsverbetering aan de orde. Voor wat betreft de hoogte van de kwaliteitsbijdrage wordt in de structuurvisie onder andere aangegeven dat het uitgangspunt daarvoor is dat de bouw (van een woning) plaats vindt op onbebouwde grond.

In casu is sprake van een functieverandering van twee vakantiewoningen in twee burgerwoningen binnen Rijksmonumentale bebouwing. Geen sprake is van het mogelijk maken van een nieuwe woning. Voorts is geen sprake van onbebouwde grond.

In casu treedt als gevolg van de functieverandering geen extra versterking op, behoudens de beperkte mogelijkheid van bijgebouwen. Het GKM is in z'n algemeenheid van toepassing op (nieuwe) functies 'die een nieuw ruimtebeslag op het maagdelijke buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaat' (bron: 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', pag. 37). Geen sprake is van 'maagdelijk buitengebied', gelet op de vigerende bestemmingen 'Recreatie' en 'Wonen'.

Gelet op vorenstaande uiteenzetting is op grond van het GKM in casu geen kwaliteitsbijdrage en/of kwaliteitsverbetering aan de orde.

3.3.3 *Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg*

Op 17 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Vaals ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

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

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

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

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Één van de afspraken luidt als volgt:

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

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag $\frac{1}{4}$ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Bij voorliggende planontwikkeling worden in de Rijksmonumentale bebouwing twee woningen toegevoegd. In de SVWZL is opgenomen dat woningbouwinitiatieven in Rijksmonumenten in beginsel uitgezonderd zijn van de compensatieplicht. In de 'Beleidsregel tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' is nogmaals bevestigd dat voor woningbouw in Rijksmonumenten geen compensatieverplichting geldt.

3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende gemeentelijke beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

4 MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

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

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging en/of het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Het plangebied is reeds bestemd tot 'Recreatie' met de aanduiding 'recreatiewoning', waardoor reeds sprake is van bestaande verblijfsruimten. Met de beoogde bestemming 'Wonen' is geen sprake van het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten en vormt daardoor in casu vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen gevoeligere bestemming. In de bestaande en beoogde situatie moet de bodem geschikt zijn voor langdurig verblijf door mensen. Ten behoeve van de functiewijziging hoeft geen milieuhygiënisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Ook ten behoeve van de bijgebouwen behoeft geen onderzoek te worden verricht, aangezien geen sprake is van verblijfsruimten.

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

4.2 Geluid

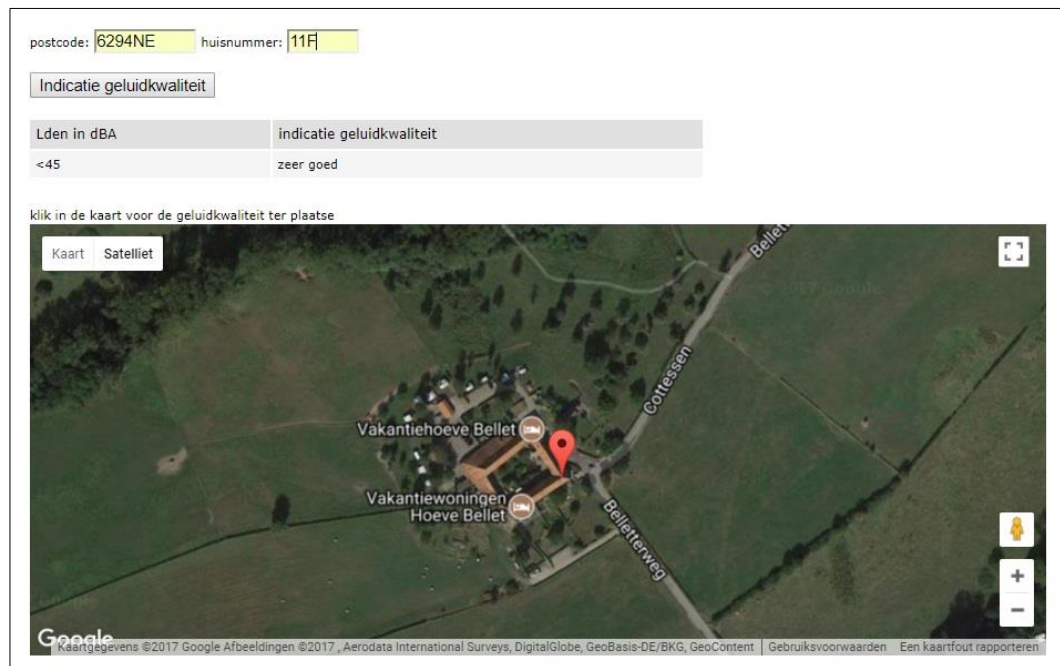
Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Ter plekke van de projectlocatie speelt enkel het aspect wegverkeerslawaai een rol. Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de weg). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de weg Cottessen. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve in beginsel aan de orde.

Omdat in Cottessen sprake is van een lage verkeersintensiteit, kan echter worden volstaan met het bepalen van de indicatieve geluidbelasting. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) beschikt over een digitale kaart met de indicatieve geluidbelasting per postcodegebied. Via deze kaart kan een indicatie worden verkregen van de geluidkwaliteit in de omgeving. De geluidkwaliteit is gebaseerd op een indeling in klassen van 5 dB van de totale gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer, railverkeer, luchtvaart, windturbines en industrie. De indicatie van geluidkwaliteit heeft betrekking op de situatie buitenshuis. Uit invoering van de postcode en het huisnummer van de projectlocatie blijkt dat de geluidbelasting ter plekke minder dan 45 dBA bedraagt. De geluidkwaliteit wordt als 'zeer goed' beoordeeld. Ter plekke van de beoogde woningen zal altijd sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.



Interactieve kaart RIVM met indicatie geluidbelasting per postcodegebied

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

4.3 Milieuzonering

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

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

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

Het dichtstbijzijnde bedrijf nabij de projectlocatie betreft Boerderijcamping Bellet, Cottessen 10a te Vijlen. In casu is beoordeeld of de beoogde woningen overlast kunnen ervaren van de nabijgelegen boerderijcamping Bellet.

De milieuhinder die door bedrijfsactiviteiten wordt veroorzaakt, kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel rekening dienen te houden. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Deze afstand dient in principe te worden gemeten tussen de gevel van het hindergevoelige object (de woning) enerzijds en de perceelsgrens van de hinderveroorzakende activiteit anderzijds. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd.

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.

Geluid

In de situatie met de twee vakantiewoningen Cottessen 11e/f 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 circa 20 meter. De afstand van Cottessen 11d tot de dichtstbijzijnde standplaats van de camping bedraagt circa 35 meter.

De afstand van de twee beoogde woningen Cottessen 11e/f tot de ingang van de camping en de dichtstbijzijnde standplaats is groter dan de afstanden tot de voor het bedrijf maatgevende woningen Cottessen 11a en 11d. Beide woningen liggen tussen de

twee bestaande woningen in en dus op een grotere afstand van de ingang van de camping en standplaats.

Verder is uit het geluidsrapport¹ uitgevoerd ten behoeve van het (deels vernietigde) bestemmingsplan Cottessen 10c gebleken dat het bedrijf (Cottessen 10c) kan voldoen aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit voor de dichtstbijzijnde woningen Cottessen 11a en 11d. Aangezien de twee beoogde woningen Cottessen 11e/f op grotere afstand liggen van de bedrijfsactiviteiten kan men stellen dat op deze adressen ook wordt voldaan aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit. De twee beoogde woningen tasten de geluidruimte van het bedrijf Cottessen 10c niet aan.

Ook is uit het hiervoor genoemde geluidsrapport gebleken is dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; de etmaawaarde 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 11e/f valt, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geur

Conform het vigerende bestemmingsplan is voorts ter plekke van Hoeve Bellet een paardenhouderij toegestaan. De aanduiding 'paardenhouderij' is op een afstand van minder dan 25 meter gelegen ten opzichte van de beoogde woningen. Daarmee wordt voor wat betreft het aspect geur niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter zoals opgenomen in de VNG-handreiking. De bedrijfsvoering gelegen aan de Cottessen 10a wordt voor wat betreft het aspect geur in het kader van milieuwetgeving 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 11e/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 is sprake van een goed woon- en leefklimaat in de woningen vanwege het aspect geur. Op grond van de milieuvergunning uit 2002 zijn maximaal 5 paarden toegestaan ter plekke van het bedrijf aan de Cottessen 10a. De paardenboxen zijn geheel inpandig gelegen, zonder ramen naar de binnenplaats van de carréhoeve. Op het dak ter hoogte van de paardenboxen is geen afvoerpijp aanwezig; ventilatie gebeurt daarmee op natuurlijke wijze via de open stal. Geur van de 5 toegestane paarden kan zodoende niet rechtstreeks de beoogde woningen Cottessen 11e/f bereiken. De tuinen van de beoogde woningen liggen bovendien volledig afgeschermd door het gebouw waardoor de geur van de paarden niet of nauwelijks nog waarneembaar zal zijn in de tuinen.

¹ Akoestisch onderzoek Vakantiehoeve Bellet te Vijlen d.d. 22 april 2019 (Econsultancy, rapportnummer: 9465.001, versienummer: D4)

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

De beoogde ontwikkeling, welke voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, is aanzienlijk kleinschaliger dan een plan tot 500 woningen. De ontwikkeling draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van twee woningen. Vanuit oogpunt van externe veiligheid wordt een woning beschouwd als een kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de beoogde ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

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

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

Groepsrisico

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

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10-6-contour is

de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde risicovolle bron betreft groepsaccommodatie 'Hoeve Ten Bosch' te Cottessen, op circa 400 meter afstand van het plangebied. Ter plekke bevindt zich een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3.000 liter.

De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 20 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen N278 (Rijksweg Maastricht -Vaals bevindt zich op een afstand van ca. 4.400 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat de N278 voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Transportleidingen

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

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan het realiseren van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is het realiseren van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Op circa 2.500 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een buisleiding van DPO (Defensie Pijpleiding Organisatie).

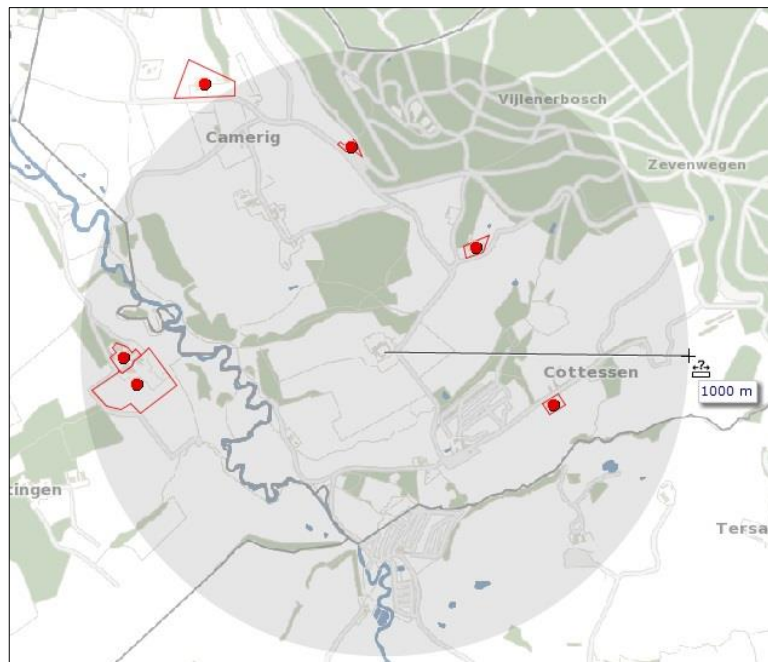
De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

Het groepsrisico vormt eveneens geen belemmering, gelet op de aanzienlijke afstand tussen de buisleiding en het plangebied.

Conclusie externe veiligheid

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

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van 1.000 meter rondom de projectlocatie

5 OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

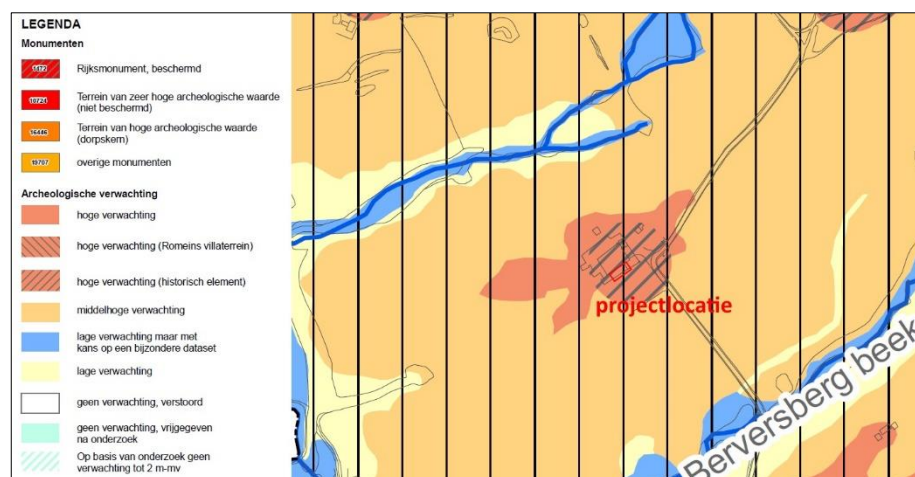
5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de gemeentelijke verwachtings- en beleidsadvieskaart geraadpleegd.



Uitsnede gemeentelijke verwachtings- en beleidsadvieskaart met aanduiding projectlocatie

Op grond van de kaart is voor onderhavig plangebied sprake van een hoge verwachting, deels aangeduid als historisch element, en deels middelhoge verwachting. Tevens is sprake van een ligging in een beschermd dorpsgezicht.

Omdat ter plekke van de projectlocatie twee bestaande vakantiewoningen worden herbestemd tot burgerwoningen, is slechts sprake van een functieverandering van bestaande bebouwing. Het is niet nodig ter plekke bodemingrepen uit te voeren. Het totale oppervlak van de beoogde nieuwe bijgebouwen bedraagt circa 50 m². Archeologisch onderzoek dient te worden verricht indien een nieuwe bodemingreep dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld reikt én een oppervlak groter dan 500 m² beslaat. Daarvan is in casu geen sprake.

Gelet op het vorenstaande is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het vorenstaande laat onverlet dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Vaals.

5.2 Kabels en leidingen

Ter plekke van de projectlocatie lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen waartoe (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden van belang zijn.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen is evident. Indien aansluiting nader zouden moeten worden uitgewerkt, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

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

Verkeersstructuur

Cottessen is een rustig gehucht, waar hoofdzakelijk bestemmingsverkeer komt. De verkeersaantrekkende werking als gevolg van de functieverandering van vakantiewoning naar burgerwoning kan worden bepaald met behulp van de kencijfers van het CROW. In CROW Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is geen kencijfer opgenomen voor een vakantiewoning. Uitgaande van de kencijfers van een bungalowpark (per bungalow) bedraagt de verkeersgeneratie voor een bungalow minimaal 2,6 en maximaal 2,8 verkeersbeweging per bungalow. De recreatiewoningen Cottessen 11e/f kunnen echter niet worden vergeleken met een bungalow op een bungalowpark. Op een bungalowpark zijn alle voorzieningen en recreatie-activiteiten ter plekke aanwezig, waardoor verkeersbewegingen beperkt zijn. De recreatiewoningen Cottessen 11e/f 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. Aannemelijk is dan ook dat bezoekers 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.

Voor een woning (huurhuis, vrije sector) is de verkeersgeneratie op basis van de CROW publicatie bepaald op minimaal 7 en maximaal 7,8 verkeersbeweging per woning. Deze norm is van toepassing voor koopwoningen (alle typologieën) en huurwoningen (vrije sector). De in casu tot permanente bewoning om te vormen recreatiewoningen betreffen echter feitelijk (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 m²; 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 danwel beperkt afnemend aantal mvt/etm t.o.v. de 4,6 tot 4,8 mvt/etm per recreatiewoning.

Op grond van vorenstaande blijkt dat vanwege het project geen sprake is van een toename in verkeersbewegingen per werkdagemaal.

Parkeren

Voor parkeernormen maakt de gemeente Vaals gebruik van de parkeerkencijfers van het CROW (Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Op basis van deze publicatie dient een bungalow/vakantiewoning te beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen. Een woning dient eveneens te beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie is reeds voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein. De ligging van de parkeerplaatsen is aangegeven in onderstaande luchtfoto. Er zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig.



Luchtfoto met aanduiding parkeerplaatsen

5.4 Waterparagraaf

5.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde

Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

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

5.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

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

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is. Voorliggend plan is op 19 december 2017 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling geen gevolgen kan heeft voor het watersysteem en waterbeheer. Daarom is voor deze ontwikkeling de korte watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Waterschap Limburg niet betrokken hoeft te worden bij de planvorming. Er is immers sprake van een functiewijziging van bestaande bebouwing.

Als gevolg van de functieverandering zijn geen veranderingen beoogd in de afwikkeling van het afvalwater en het hemelwater. Het hemelwater dat valt op de nieuwe bijgebouwen is dusdanig beperkt dat dit – mede gelet op de vrije ligging en de omliggende eigendommen – niet leidt tot wateroverlast van derden. Het hemelwater zal (eventueel na beperkte oppervlakkige afstroming) rechtstreeks kunnen infiltreren in de bodem.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Natura 2000

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

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Het planologisch wijzigen van twee vakantiewoningen naar twee burgerwoningen binnen de bestaande bouwmassa van een monumentale carréboerderij betreft een ontwikkeling welke geen gevolgen heeft voor de beschermde natuur binnen het Natura 2000-gebied. Het project impliceert geen toename aan verkeersbewegingen als gevolg waarvan het verrichten van een stikstofonderzoek niet noodzakelijk is. Geen sprake is van significante effecten op voor stikstofgevoelige omliggende Natura2000 gebieden. Voorts wordt het areaal aan natuur niet beperkt en de aanwezige natuurwaarden worden niet aangetast.

Conclusie

Omdat de beoogde ontwikkeling slechts betrekking heeft op een functieverandering van twee bestaande vakantiewoningen naar twee burgerwoningen en beperkte bebouwing met bijgebouwen, treden geen effecten op voor beschermde flora en fauna.

5.6 Duurzaamheid

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

De initiatiefnemer beoogt ter plekke van een gedeelte van de monumentale boerderij Hoeve Bellet twee bestaande vakantiewoningen te verhuren als burgerwoningen. Dit biedt een stabielere huuropbrengst, waardoor middelen worden gegenereerd om de monumentale bebouwing in stand te houden.

De beoogde functieverandering betreft dan ook een duurzame ontwikkeling, omdat een bestaand monumentaal object een passende nieuwe functie krijgt.

6 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

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

6.1 Planschade

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

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

In casu is tussen initiatiefnemer van voorliggende ontwikkeling en de gemeente Vaals een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder andere het verhaal van planschade privaatrechtelijk is geregeld.

7 AFWEGING VAN BELANGEN EN CONCLUSIE

Het planologisch wijzigen van twee vakantiewoningen naar twee burgerwoningen binnen de bestaande bouwmassa van de monumentale carréboerderij 'Hoeve Belet', en het realiseren van bijgebouwen bij de woningen voor de voorgevelrooilijn, is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. De gemeente Vaals heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het planologisch-juridisch regelen van het beoogde gebruik door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de beoogde planontwikkeling bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- de planontwikkeling is niet strijdig met het Rijks- en provinciale;
- de ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- als gevolg van de ontwikkeling treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor het beoogde gebruik;
- het beoogde gebruik heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna;
- het kostenverhaal met betrekking tot de beoogde ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling, namelijk het wijzigen van de bestemming 'Recreatie' in de bestemming 'Wonen' ter plekke van twee bestaande vakantiewoningen en het realiseren van bijgebouwen, niet bezwaarlijk is.

BIJLAGE

Bijlage 1 Principemedewerking gemeente Vaals d.d. 7-11-2017

Bijlage 1



de heer F.I.B. Brouns
Cottessen 11 d
6294 NE VIJLEN

von Clermontplein 15
Postbus 450
6290 AL Vaals

T 043 306 85 68
F 043 306 85 49
E info@vaals.nl

Geachte heer Brouns,

Datum 07-11-2017
Onderwerp Op 23-02-2017 hebben wij uw aanvraag voor een vooroverleg omgevingsvergunning ontvangen om de bestemming van de recreatiewoningen te wijzigen in permanente bewoning op het perceel Cottessen 11e en 11f te Vijlen.

WABO_VO-2017-0072

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO_VO-2017-0072.

Ons kenmerk

17.0007811



Bestemmingsplan

Het principeverzoek omvat het omzetten van twee recreatiewoningen naar permanente bewoning. De plannen zijn in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied 2013". Op 17-08-2017 hebben wij u om een nadere onderbouwing van uw voornemen gevraagd.

Sector Ruimte
de heer E. Wauben

043-3068587

Naar aanleiding hiervan delen wij u het navolgende mede.

Uw brief van

Bestemming

Uw kenmerk

Op het betreffende pand liggen de Enkelbestemming "Recreatie" en onder andere de Dubbelbestemmingen "Waarde-Beschermde Dorpsgezicht" en "Waarde-Cultuurhistorie". De gehele carréboerderij "Hoeve Bellet" heeft de Dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie".

Bijlage(n)

Binnenplanse afwijking

Verzonden

Het pand Cottessen 11E+F staat op de Rijksmonumentenlijst. Het voornemen dat u heeft is in strijd met artikel 10.2.c en artikel 10.4.d van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" omdat gelet op artikel 10.2.c de bestaande recreatiewoning uitsluitend gebruikt mag worden t.b.v. verblijfsrecreatie en volgens artikel 10.4.d een permanente of tijdelijke bewoning strijdig is met de bestemming "Recreatie". Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om hiervan af te wijken.

08 NOV 2017

Kleine planologische afwijking (Besluit omgevingsrecht Bor)

Artikel 4 van Bijlage II van het Bor biedt enkel de mogelijkheid om het gebruik van bouwwerken buiten de bebouwde kom te wijzigen indien het een logiesfunctie voor werknemers betreft. Ook het Bor biedt dus geen mogelijkheid om het gebruik van de recreatiewoningen om te zetten ten behoeve van permanente bewoning.

Positieve grondhouding

Toetsing aan het bestemmingsplan en aan het Bor leidt ertoe dat geen medewerking





verleend kan worden aan het nu voorliggende verzoek. Echter, het college heeft op 31-10-2017 besloten om met een positieve grondhouding het overleg met u voort te zetten en u in overweging te geven het college te verzoeken het bestemmingsplan Buitengebied voor het perceel Cottessen 11E+F te herzien dan wel een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) aan te vragen.

In het kader van deze procedure dienen de benodigde onderzoeken te worden verricht (o.a. verkeer, parkeerdruk, geluid) met het oog op een garanderen van een goede woon- en leefomgeving. Uiteraard zal het karakter van het Rijksmonument intact moeten blijven.

Vervolg

Op korte termijn staat er een veegplan van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2013 gepland. Wellicht is het mogelijk om uw voornemen in dit veegplan mee te nemen. Hieromtrent dient u contact op te nemen met de heer R. Bouman, sector Ruime, email r.bouman@vaals.nl, telefoonnummer 043-3068555.

Leges

Voor de beoordeling van het vooroverleg voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Hierbij geldt een minimum van €135,-. De leges voor het in behandeling nemen van dit vooroverleg zullen daarom €135,- 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.

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de heer E. Wauben van de sector Ruimte, telefoonnummer: 043-3068587, e-mailadres: e.wauben@vaals.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals, namens dezen,

de heer E. Wauben
Medewerker vergunningen

cc Bureau Financiën.