



Ruimtelijke motivering

Lemierserberg 37 te Vaals

Gemeente Vaals

Ruimtelijke motivering

Lemierserberg 37 ten Vaals

Gemeente Vaals

Rapportnummer: M18310.01.024/SVE
Opdrachtgever: de heer R. Langohr
Opsteller: drs. S.J. van de Venne
Versiedatum: 12 augustus 2021

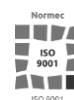
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (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



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

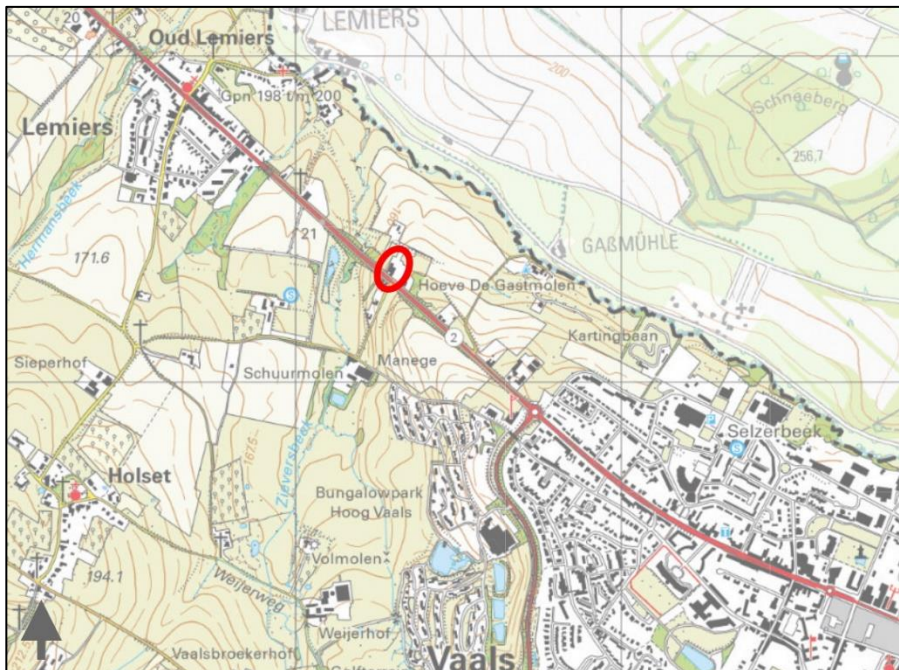
Inhoud

1	Inleiding	1
2	Projectgebied en project	3
2.1	Ligging projectgebied	3
2.2	Historie garage	4
2.2.1	Bouwvergunning 2002.....	4
2.2.2	Bouwvergunning 2009.....	5
2.2.3	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'	6
2.3	Beoogd project	6
2.4	Ruimtelijk-visuele effecten.....	7
3	Planologisch-juridische situatie	9
3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.....	9
3.2	Strijdigheden bouwplan	9
3.3	Ontwerp bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'	10
4	Beleid	11
4.1	Rijksbeleid.....	11
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	13
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	13
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	13
4.2.2	Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	14
4.2.3	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	14
4.2.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	16
4.3	Gemeentelijk beleid	16
4.3.1	Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul	16
4.3.2	Conclusie gemeentelijk beleid	17
5	Omgevingsaspecten	19
5.1	Milieutechnische aspecten.....	19
5.1.1	Bodem	19
5.1.2	Geluid	19
5.1.3	Milieuzonering.....	19

5.1.4	Luchtkwaliteit	20
5.1.5	Externe veiligheid	20
5.2	Overige ruimtelijke aspecten	20
5.2.1	Archeologie.....	20
5.2.2	Kabels en leidingen.....	21
5.2.3	Verkeer en parkeren.....	21
5.2.4	Waterhuishouding.....	21
5.2.5	Natuurbescherming.....	22
6	Afweging belangen en conclusie	23
	Bijlage	25

1 Inleiding

Op 20 augustus 2002 is door de gemeente Vaals een bouwvergunning afgegeven voor (onder andere) het realiseren van een garage ter plekke van de Lemierserberg 37 te (6291 NM) Vaals. De garage is destijds niet meteen gerealiseerd. Op 5 oktober 2007 is een aanvraag bouwvergunning ontvangen voor het onderkelderen van de vergunde garage ten behoeve van een techniekruimte. Dergelijke onderkeldering was niet voorzien in de op 20 augustus 2002 vergunde garage. Betreffende vergunning is op 24 november 2009 verleend door de gemeente Vaals.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

De garage wordt in eigen beheer gerealiseerd en is nog in aanbouw. Door de gemeente is geconstateerd dat de afmetingen en de hoogtes van de in aanbouw zijnde garage afwijken van de vergunde situatie. Hoewel sprake is van marginale afwijkingen zijn deze niet (rechtstreeks danwel middels binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid) vergunbaar op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.

Op 2 juli 2021 heeft de gemeente Vaals het ontwerp bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' ter inzage gelegd. Ook bij ongewijzigde vaststelling van dit ontwerpplan kunnen de geconstateerde afwijkingen niet binnen dat planologisch-juridische kader worden vergund. De gemeente Vaals is bereid om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zodat de afwijkingen alsnog op grond van het nieuwe bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' kunnen worden vergund. Ten behoeve van deze gewijzigde vaststelling is voorliggende ruimtelijke motivering opgesteld.

2 Projectgebied en project

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

2.1 Ligging projectgebied

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Lemierserberg 37 te Vaals, en betreft specifiek de op het achterterrein in aanbouw zijnde garage.



Luchtfoto met aanduiding projectgebied

De garage is gesitueerd op het kadastrale perceel gemeente Vaals – sectie H – nummer 192.



Kadastrale kaart met aanduiding garage

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.

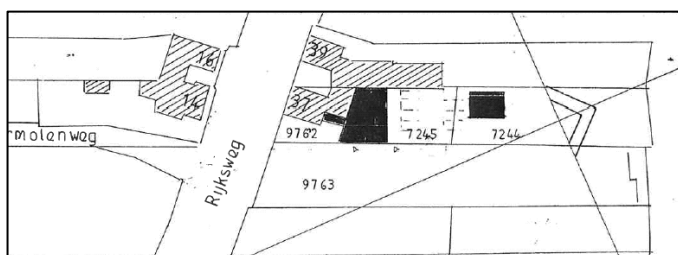


Foto's bestaande situatie

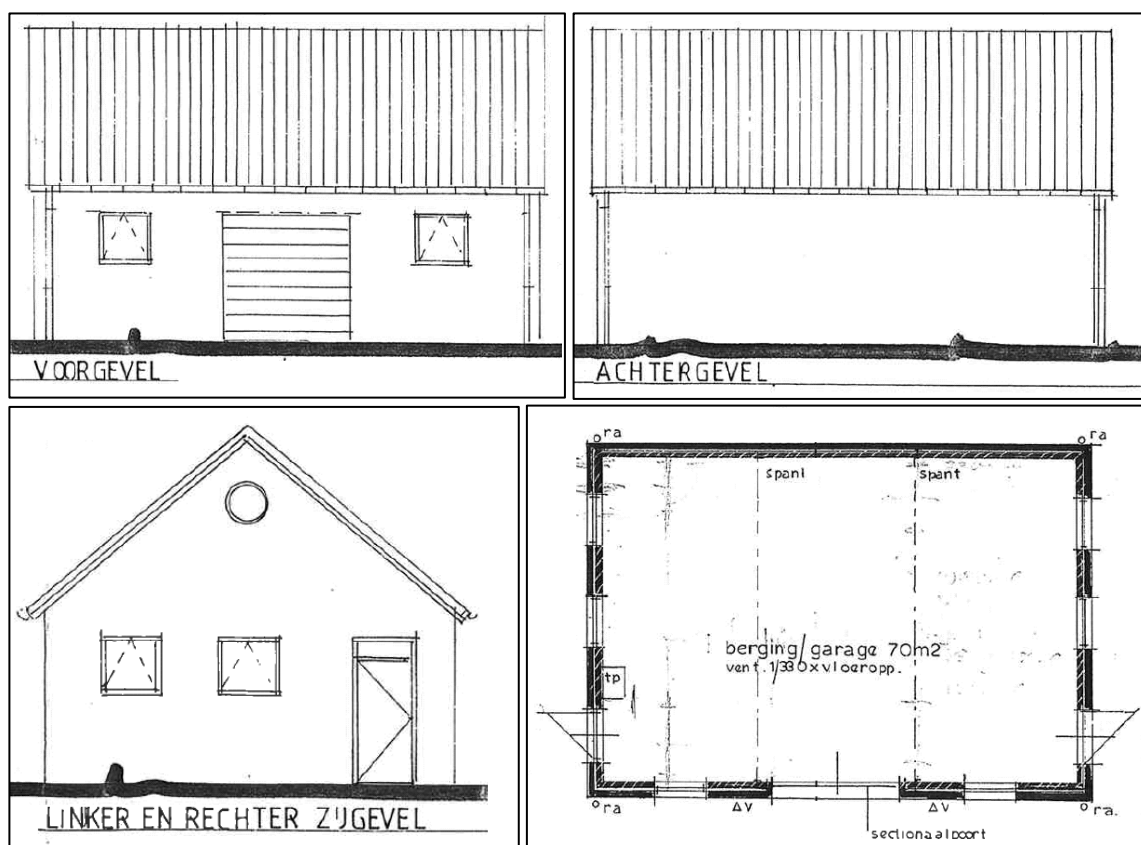
2.2 Historie garage

2.2.1 Bouwvergunning 2002

Op 20 augustus 2002 is door de gemeente Vaals een bouwvergunning afgegeven voor (o.a.) de berging/garage. Het aangevraagde en vergunde gebouw had een voetprint van 6,90 x 10,10 meter, een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,80 en 5,60 meter, uitgevoerd in 1 bouwlaag met een zadeldak. Het gebouw was ingetekend met diverse gevelopeningen voor ramen, deuren en een poort. Het gebouw is destijds niet direct gerealiseerd.



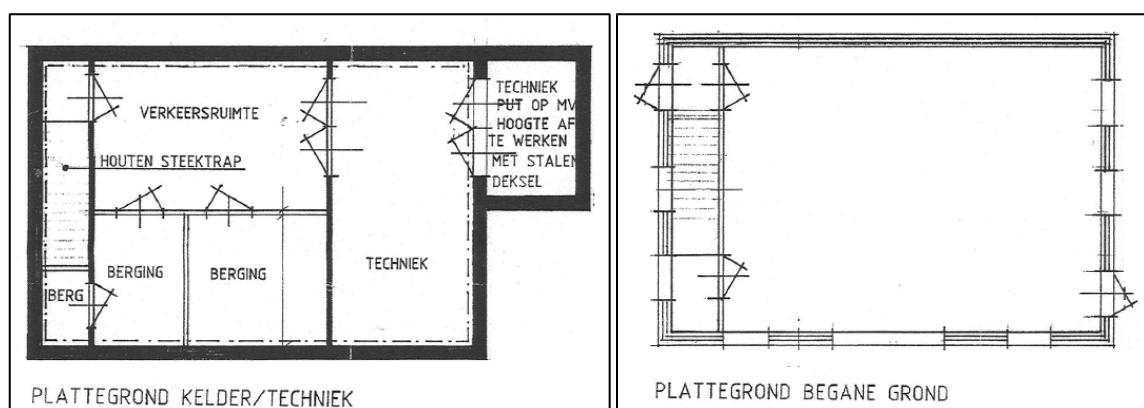
Situatietekening bouwplan 2002



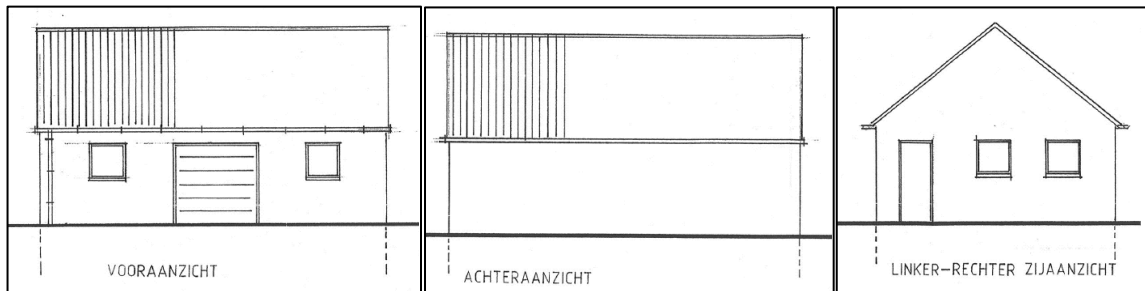
Gevelaanzichten en plattegrond bouwplan 2002

2.2.2 Bouwvergunning 2009

Op 24 november 2009 is vervolgens een bouwvergunning verleend voor het oprichten van de garage waarbij deze onderkelderd kon worden. Daartoe is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO doorlopen. De voetprint van dit vergunde gebouw was gelijk aan het in 2002 vergunde gebouw, behoudens een extra 'aanbouw' in de kelder van 2,30 x 3,60 meter; de goothoogte was gelijk gebleven, echter de bouwhoogte werd 20 centimeter hoger ingetekend op 5,80 meter.



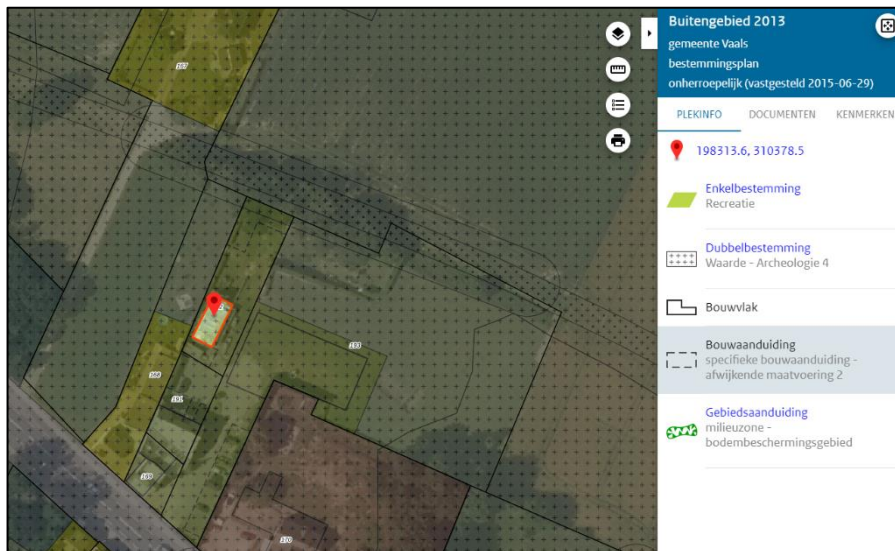
Plattegronden bouwplan 2009



Aanzichten bouwplan 2009

2.2.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is een uitbreiding van Vaalserhof Appartementen (appartementencomplex) gefaciliteerd. In dat verband is tevens ter plekke van de garage een bouwvlak opgenomen waarbij middels specifieke maatvoeringsaanduiding is bepaald dat het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken 85 m² mag bedragen. Voor bijbehorende bouwwerken is een maximale goothoogte voorgeschreven van 3 meter.



Uitsnede verbeelding
bestemmingsplan
'Buitengebied 2013' met
aanduiding bouwvlak en
specifieke maatvoerings-
aanduiding garage

2.3 Beoogd project

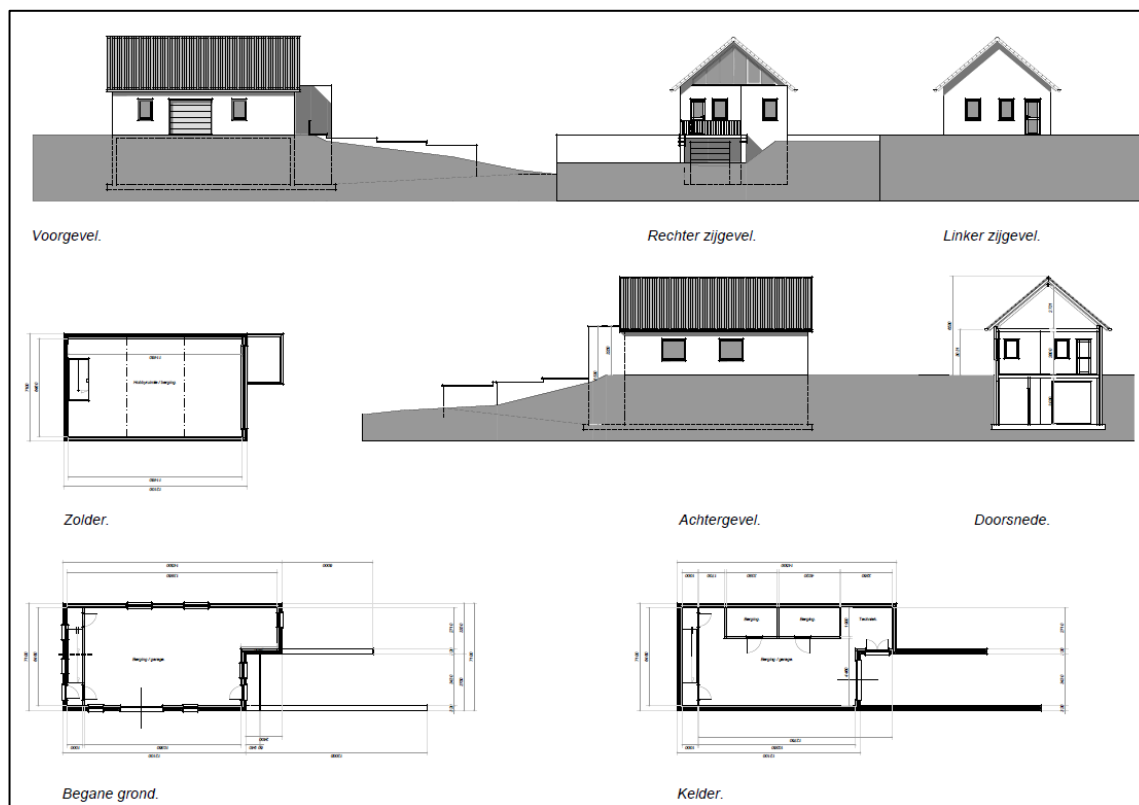
De garage is momenteel in aanbouw. Door de gemeente is na een controlebezoek een aantal afwijkingen ten opzichte van de vergunde situatie geconstateerd. Het betreft de volgende afwijkingen:

- de in aanbouw zijnde garage is 7,10 meter breed, terwijl 6,90 meter is vergund;
- de in aanbouw zijnde garage is 12,10 meter / 14,50 meter lang, terwijl 10,10 meter / 12,40 meter is vergund;
- de goothoogte van de in aanbouw zijnde garage wordt 3,031 meter, terwijl 2,80 meter is vergund;
- de bouwhoogte van de in aanbouw zijnde garage wordt 6,53 meter, terwijl 5,80 meter is

vergund;

- het totale oppervlak van de in aanbouw zijnde garage is 93,95 m², terwijl 77,95 m² is vergund;
- de ondergrondse bouwdiepte bedraagt 3,45 meter, ter 3 meter is toegestaan.

Hieronder zijn de plattegronden en aanzichten van de in aanbouw zijnde garage ter plekke van onderhavig plangebied opgenomen. Betreffende gemaatvoerde tekening is tevens als **bijlage 1** bij voorliggende ruimtelijke motivering toegevoegd



Plattegronden en aanzichten in aanbouw zijnde garage

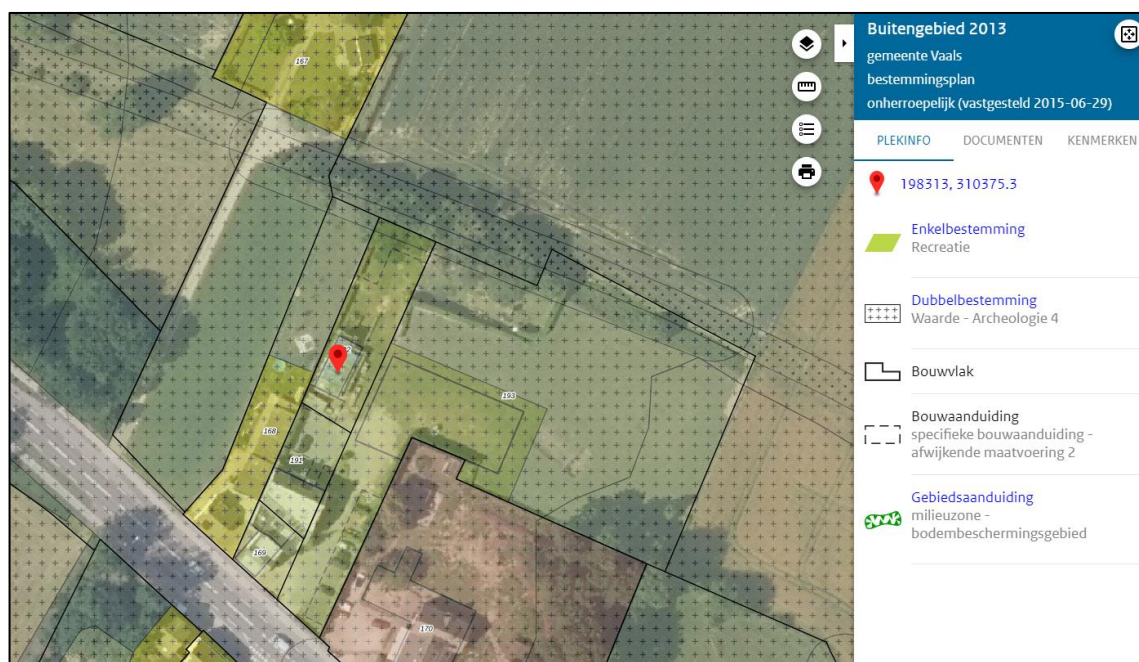
2.4 Ruimtelijk-visuele effecten

Bij voorliggend bouwplan is sprake van marginale afwijkingen ten opzichte van de vergunde danwel bestemmingsplanmatig vergunbare situatie. De ruimtelijk-visuele effecten als gevolg van onderhavig project worden dan ook aanvaardbaar geacht.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Ter plekke van onderhavige projectgebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld op 9 januari 2014 en gerepareerd en op 29 juni 2015, van kracht. Op grond van dat bestemmingsplan geldt ter plekke van de in aanbouw zijnde garage de bestemming 'Recreatie' met een bouwvlak. Ter plekke van het bouwvlak is middels een 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2' opgenomen.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Gelet op de regels is ter plekke een bijbehorend bouwwerk toegestaan met een maximum oppervlak van 85 m² en een maximale goothoogte van 3 meter. De afmetingen van het ingetekende bouwvlak zijn 6,9 meter breed en 14,5 meter lang.

3.2 Strijdigheden bouwplan

De in aanbouw zijnde garage is op de volgende onderdelen niet passend binnen de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013':

- het bouwvlak wordt in de breedte met 0,2 meter overschreden;
- de maximale goothoogte wordt met 0,031 meter overschreden;
- het maximum oppervlak wordt met 8,95 m² overschreden;
- de bouwdiepte wordt met 0,45 meter overschreden.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' zijn in artikel 38.1 binnenplanse afwijkingbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders voor (o.a.):

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, dakhellingen, inhoudsmaten (uitgezonderd woningen), bouwperceelgrensafstanden met ten hoogste 10%;
- b. het afwijken van bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%, mits:
 1. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit als bedoeld in het GKM; hiertoe moet een landschappelijke inpassingsplan worden overgelegd, waaromtrent advies wordt ingewonnen bij de Kwaliteitscommissie zoals bedoeld in het Limburgs Kwaliteitsmenu;
 2. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;

De goothoogte van de in aanbouw zijnde garage kan middels artikel 38.1, sub a worden vergund, aangezien de afwijking ruimschoots binnen de 10% valt (namelijk slechts 1%). Het voorgeschreven bebouwde oppervlak van 85 m² wordt als gevolg van het bouwplan met 8,95 m² overschreden, hetgeen een afwijking van 10,5% impliceert. De geconstateerde afwijking van de bouwdiepte bedraagt 15%. Gelet op de afwijkingen van het bebouwde oppervlak en de bouwdiepte kan niet worden voldaan aan de maximale afwijking van 10% zoals opgenomen in artikel 38.1, sub b. Voor de overschrijding van het bouwvlak met circa 0,2 meter is strikt bezien geen binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen.

3.3 Ontwerp bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'

Op 2 juli 2021 heeft de gemeente Vaals het ontwerp bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' ter inzage gelegd. Ook bij ongewijzigde vaststelling van dit ontwerpplan kunnen de geconstateerde afwijkingen van de in aanbouw zijnde garage niet binnen dat planologisch-juridische kader worden vergund. De gemeente Vaals is bereid om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zodat de afwijkingen alsnog op grond van het nieuwe bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' kunnen worden vergund.

Teneinde het bestemmingsplan gewijzigd te kunnen vaststellen is voorliggende ruimtelijke motivering opgesteld.

4 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 (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014), en het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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, in stand houden 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.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of

landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.4 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierversuiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het voorliggende bouwplan levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het projectgebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het project.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de zonering 'bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede kaart
'zonerings' POL2014
met ligging
projectgebied

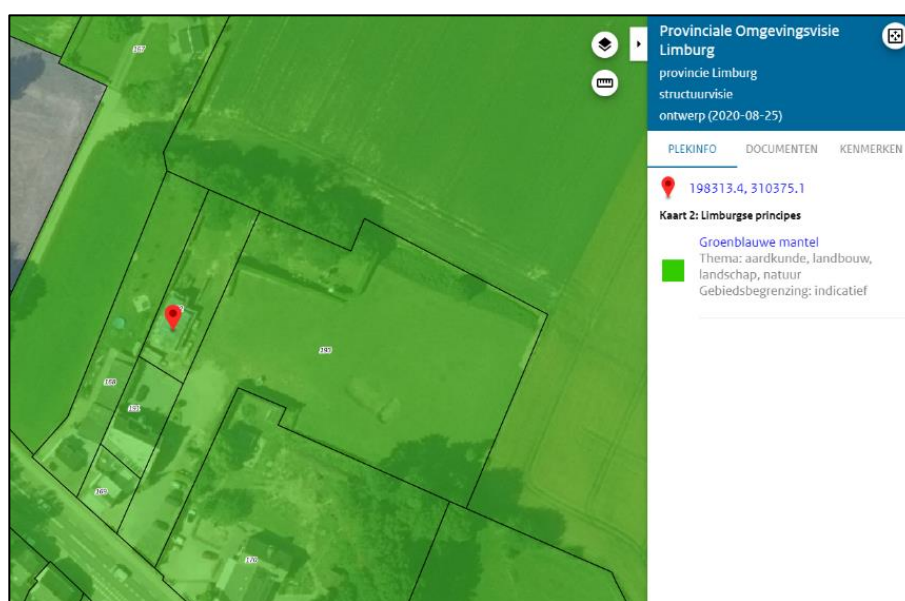
Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

4.2.2 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 juli 2022 in werking. De provincie moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie is in dat verband doende het POL2014 te vervangen door de Omgevingsvisie Limburg (hierna ook: de POVI). De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving worden in de Omgevingsvisie meegenomen.

De zonerings op grond van het POL2014 zijn in de ontwerp POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de 'groenblauwe mantel'. Dit betreft de 'zilvergroeene natuurzone' en de 'bronsgroene landschapszone' uit het POL2014 samen.

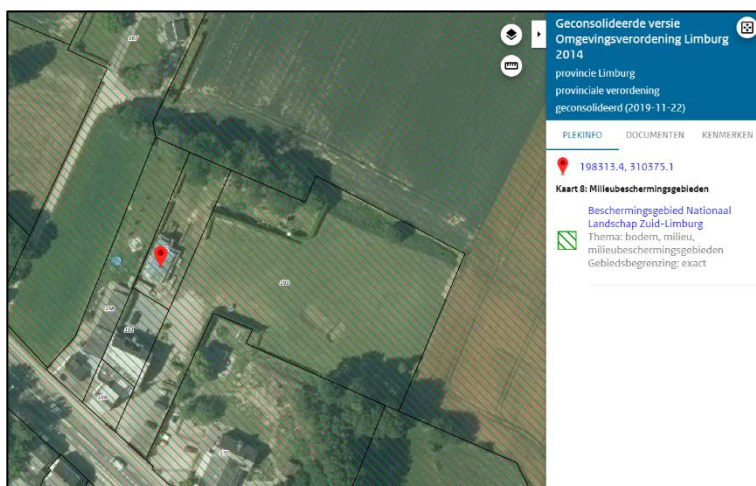


Uitsnede kaart
'Limburgse principes'
ontwerp POVI met
ligging projectgebied

De 'groenblauwe mantel' betreft de gebieden die als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg zijn gelegen. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen. De focus ligt hier op het versterken van het klimaat-adaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. Die bebouwde gebieden maken geen deel uit van de groen- blauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging projectgebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

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

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

Indien toepassing dient te worden gegeven aan het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM), waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 4.3.1, toetst de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg een planontwikkeling aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Bij het verkrijgen van een positief advies van deze commissie, mag zodoende tevens worden geconcludeerd dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Onderhavig bouwplan heeft betrekking op een aantal marginale afwijkingen ten opzichte van een vergunde garage, waarbij sprake is van een zeer beperkte uitbreiding in bebouwd oppervlak. Onderhavige ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot voorliggend bouwplan. De ter plekke van onderhavige locatie van toepassing zijnde provinciale zonerings 'bronsgroene landschapszone' impliceert geen belemmeringen vanuit beleids oogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

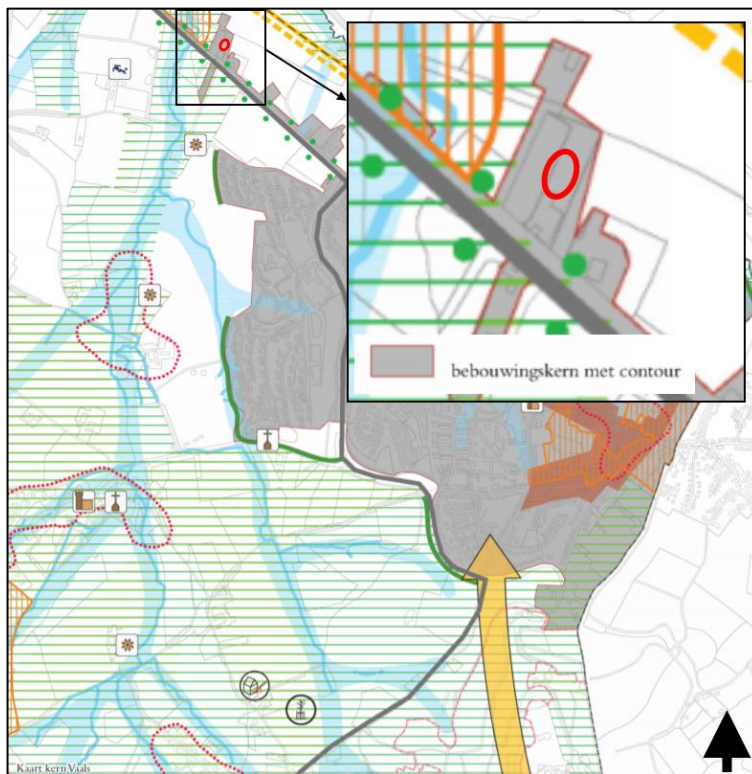
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Op 27 februari 2012 is door de gemeenteraad van Vaals de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. Deze intergemeentelijke structuurvisie is een gemeentelijke uitwerking gegeven van de (voormalige) provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu 2012' (LKM).

In de Intergemeentelijke Structuurvisie worden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gerangschikt onder verschillende modules, met de daaraan verbonden regels voor de hoogte van de te leveren tegenprestaties.

Onderhavige locatie is blijkens de kaart behorende bij de intergemeentelijke structuurvisie gelegen in het gebied 'Bebouwingskern met contour' (zie eerstvolgende figuur). In de structuurvisie is aangegeven dat het LKM van toepassing is op het 'gehele plangebied van de structuurvisie met uitsluiting van de gebieden binnen de rode contour (zie kaart)', en daarmee ook het gebied van het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu' (GKM) is. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat geen toepassing behoeft te worden gegeven aan het GKM.



Kaart Vaals met uitsneden aanduiding
ligging garage

4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavig bouwplan niet strijdig is met dit beleid.

5 Omgevingsaspecten

Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse 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.

5.1 Milieutechnische aspecten

5.1.1 Bodem

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

Bij voorliggend project is geen sprake van het realiseren van nieuwe verblijfsruimten. Een bodemonderzoek behoeft niet te worden uitgevoerd.

Conclusie bodem

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het project.

5.1.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Dergelijk geluid dient te worden getoetst indien sprake is van het realiseren van nieuwe geluidgevoelige functies.

Bij voorliggend project is geen sprake van het realiseren van nieuwe geluidgevoelige functies. Akoestisch onderzoek niet behoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het project.

5.1.3 Milieuzonering

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

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

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

Voorliggend bouwplan impliceert niet het realiseren van een milieugevoelig object. Voorts worden met voorliggend bouwplan geen bedrijfsmatige activiteiten gefaciliteerd die invloed zouden hebben op het heersende woon- en leefklimaat in de directe (woon)omgeving.

Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het project.

5.1.4 Luchtkwaliteit

De 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 bijvoorbeeld een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend project is geenszins vergelijkbaar met een plan van genoemde omvang.

Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor het project.

5.1.5 Externe veiligheid

Bij het realiseren van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten dienen de mogelijke externe veiligheidsrisico's te worden beoordeeld. Onderhavig bouwplan impliceert niet het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object, waardoor het aspect externe veiligheid geen nadere beschouwing behoeft.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het project.

5.2 Overige ruimtelijke aspecten

5.2.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen. De gemeente Vaals beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op grond van deze kaart is voor onderhavige projectlocatie sprake van een 'hoge archeologische verwachting'.

Genoemde archeologische verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' verankerd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Op basis van deze dubbelbestemming dient een archeologisch onderzoek te worden verricht indien de bodem wordt geroerd op een diepte van meer dan 0,3 meter beneden maaiveld en met een groter oppervlak dan 500 m².

Het totale oppervlak van de in aanbouw zijnde garage bedraagt ruimschoots minder dan 500 m² (namelijk 93,95 m²), waardoor archeologisch onderzoek niet behoeft te worden verricht.

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor het project.

5.2.2 Kabels en leidingen

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

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

Conclusie kabels en leidingen

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmeringen voor het project.

5.2.3 Verkeer en parkeren

Vanwege onderhavig bouwplan treden geen veranderingen op in de bestaande verkeersstructuur en/of ontsluiting op de Lemierserberg. Ook impliceert het beoogde gebruik vanwege het bouwplan geen extra parkeerbehoefte.

Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmeringen voor het project.

5.2.4 Waterhuishouding

Als gevolg van onderhavig bouwplan wordt circa 16 m² meer bebouwd oppervlak mogelijk gemaakt dan reeds vergund. Het streven is om 100% van het verharde (dak)oppervlak af te koppelen. Op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 dient een daartoe te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat. In casu impliceert het extra bebouwd oppervlak een op te vangen hoeveelheid hemelwater van 1,28 m³.

Gelet op de grootte van het (omliggende) eigendom is ruimschoots afdoende fysieke ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in een adequate hemelwatervoorziening.

Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor voorliggend project.

5.2.5 Natuurbescherming

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.

Beschermde flora en/of fauna

Gelet op de aard van onderhavig bouwplan en de feitelijke terreininrichting ter plekke van de de in aanbouw zijnde garage zijn beschermde soorten flora en/of fauna niet aan de orde, en is van een eventuele verstoring dan ook geen sprake.

Stikstof

Verder behoeven – gelet op de aard van het project – geen stikstofberekeningen voor de realisatie- en gebruiksfase te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of het project leidt tot significante effecten op omliggende Natura2000 gebieden. Geen sprake is van bouwactiviteiten met stikstofemissie tot gevolg. Ook betreft is vanwege het gebruik van de bebouwing geen sprake van stikstofemissie. Op grond hiervan mag worden geconcludeerd dat negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid kunnen worden uitgesloten.

Conclusie natuurbescherming

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor voorliggend project.

6 Afweging belangen en conclusie

De in aanbouw zijnde garage ter plekke van de Lemierserberg 37 te Vaals wijkt op een aantal onderdelen af van de vergunde situatie. De afwijkingen zijn voorts niet rechtstreeks vergunbaar op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.

De gemeente heeft kenbaar gemaakt het bouwplan te willen faciliteren middels gewijzigde vaststelling van het in voorbereiding zijnde ontwerp bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'. In dat verband is voorliggende ruimtelijke motivering opgesteld.


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

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid;
- de milieutechnische aspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, en natuurbescherming;
- de financiële consequenties van het project worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het beoogde project niet bezwaarlijk is en sprake is van een goede ruimtelijke ordening.


Bijlage

1. Tekeningen in aanbouw zijnde garage d.d. 8 maart 2017.



Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!



Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



TE KOOP

(045) 575 32 55

www.aelmans.com

aelmans



Agro

Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw



Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com