



Omgevingsvergunning

- ruimtelijke onderbouwing -

Rarenderstraat 56

Gemeente Vaals



Omgevingsvergunning

Rarenderstraat 56

Gemeente Vaals

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.0981.OVrarenderstraat56-ON01
Rapportnummer:	M179940.002/PSO
Opdrachtgever:	Dhr. en mevr. Laven
Opsteller:	mr. P.H.J Soogele
Status:	definitief
Datum:	29 augustus 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.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

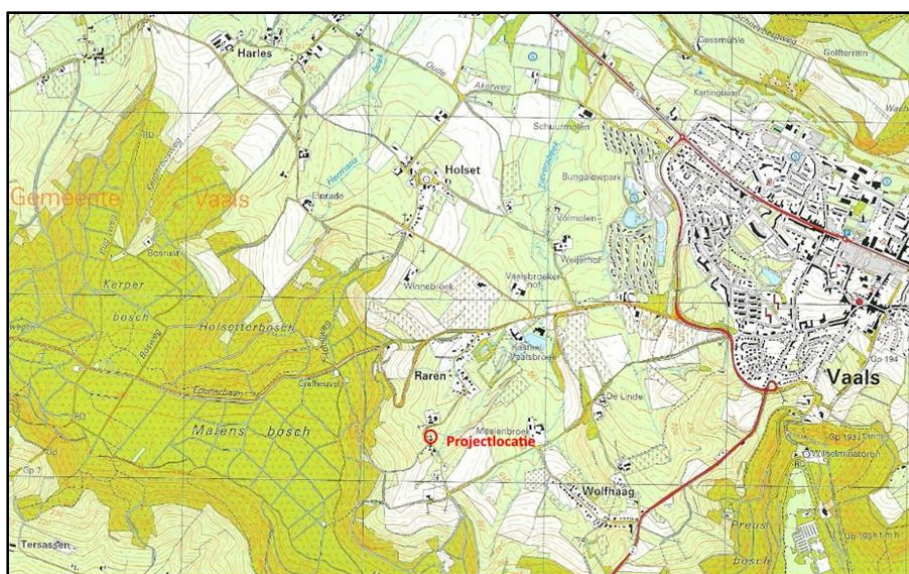
Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Projectlocatie en beoogde ontwikkeling	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogde ontwikkeling	8
2.3	Ruimtelijke effecten	9
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	12
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	13
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	14
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan	15
3.3.2	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul	16
4	Milieutechnische aspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.3	Milieuzonering.....	18
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Externe veiligheid	20
5	Overige ruimtelijke aspecten.....	21
5.1	Archeologie.....	21
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	21
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	21
5.2	Kabels en leidingen.....	22
5.3	Verkeer en parkeren.....	22
5.3.1	Verkeersstructuur.....	22
5.3.2	Parkeren	22

5.4	Waterhuishouding	23
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	23
5.4.2	Provinciaal beleid	23
5.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	23
5.5	Natuur en landschap	25
5.5.1	Kernkwaliteiten	25
5.5.2	Natura2000.....	26
5.6	Flora en fauna.....	26
5.6.1	Algemeen.....	26
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	26
5.6.3	Conclusie flora en fauna	27
5.7	Duurzaamheid	27
6	Uitvoerbaarheid.....	29
6.1	Grondexploitatie.....	29
6.1.1	Algemeen.....	29
6.1.2	Exploitatieplan.....	29
6.2	Planschade.....	29
7	Afweging van belangen en conclusie	31
	Bijlagen	33

1 Inleiding

De heer en mevrouw Laven (hierna ook: de initiatiefnemers) hebben de locatie Rarenderstraat 56 te Vaals aangekocht. Van deze voormalige boerderijlocatie is de woning inmiddels casco gerestaureerd en zijn een aantal schuren en stallen gesloopt. De initiatiefnemers beogen de bestaande woning uit te breiden met een aanbouw van 44 m². Deze aanbouw wordt gerealiseerd in de stijl van de aanwezige bebouwing en voorzien van een zadeldak. Omdat de aanbouw hoger wordt dan 5 meter, kan deze niet worden vergund door de korte buitenplanse afwijkingsprocedure (kruimelgeval) toe te passen. Tevens beogen de initiatiefnemers een nieuw overkapping te realiseren met een oppervlakte van 40 m². Als gevolg van de bouwplannen wordt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel overschreden met circa 40 m².



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

In de collegevergadering van 7 maart 2017 zijn de plannen van de initiatiefnemer aan de orde gesteld is het volgende standpunt ingenomen:

“Op dit perceel staan nu diverse sterk verouderde bijgebouwen. De eigenaar wil deze grotendeels verwijderen en een aantal nieuwe gebouwen terugplaatsen. Daarmee wordt de oppervlakte van de bijgebouwen weliswaar verminderd, maar staat er nog steeds meer dan de toegestane 150 m². Daarmee voldoet het initiatief niet aan de formele regels. Echter: er is sprake van een kwaliteitsslag in ruimtelijk perspectief. Vanuit contextgericht werken wenst het college hier primair aan mee te werken. Het oordeel van de Stadsbouwmeester op het nog in te dienen ontwerp zal leidend zijn bij het besluit van het college over de ruimtelijke invulling”.

Het college van burgemeester en wethouders wenst aldus medewerking te verlenen aan de afwijking van het geldende bestemmingsplan. Afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond door een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

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 Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Rarenderstraat 56 te Raren, gemeente Vaals. Kadastraal is de projectlocatie bekend als gemeente Vaals, sectie H, nummer 385 (gedeeltelijk).



Luchtfoto met aanduiding projectlocatie

De projectlocatie ligt in het buurtschap Raren, zuidoostelijk van de kern Vaals. Dit buurtschap met enkele boerderijen en diverse huizen ligt aan de Rarenderstraat, de Meelenbroekerweg en de Lange Bosweg. Raren is gedeeltelijk een beschermd dorpsgezicht.

De projectlocatie ligt vrijwel solitair en wordt aan de noord- oost en zuidzijde begrensd door weilanden.

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



Bestaande situatie (woning)



Bestaande situatie (schuur)

2.2 Beoogde ontwikkeling

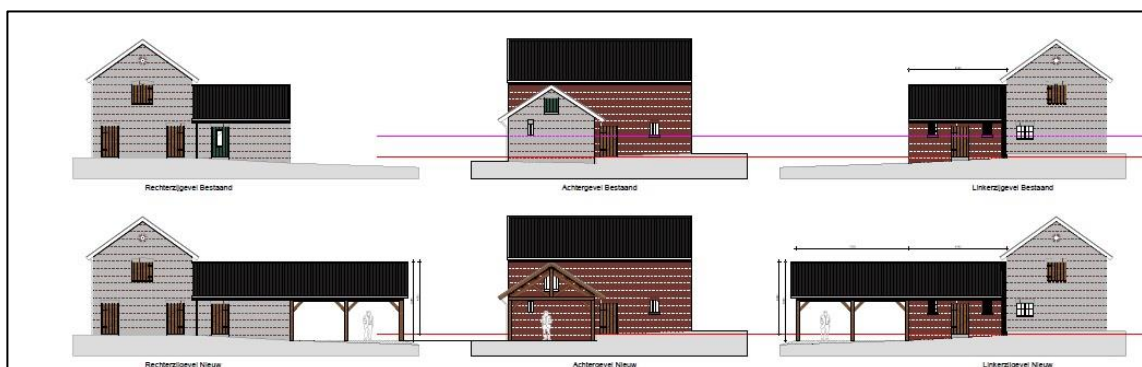
Ter plekke van de projectlocatie zijn diverse bijgebouwen afgebroken. Dit betreffen een stal met een oppervlakte van 264 m², een garage van 20 m² en twee schuren van respectievelijk 50 m² en 40 m². Momenteel resteren nog de woning met een oppervlakte van 64 m² en een schuur met een oppervlakte van 106 m².

De initiatiefnemers beogen de bestaande woning uit te breiden met een aanbouw van 44 m². Deze aanbouw wordt gerealiseerd in de stijl van de aanwezige bebouwing en voorzien van een zadeldak. Omdat de aanbouw hoger wordt dan 5 meter, kan deze niet worden vergund door de korte buitenplanse afwijgingsprocedure (kruimelgeval) toe te passen.

Tevens beogen de initiatiefnemers een nieuw overkapping te realiseren met een oppervlakte van 40 m². De overkapping is beoogd aansluitend aan het bestaande bijgebouw. Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.



Bouwplan uitbreiding woning



Bouwplan overkapping aan bijgebouw

2.3 Ruimtelijke effecten

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

De sloop van 374 m² aan bijgebouwen vormt een dermate grote kwaliteitsverbetering, dat het beperkt uitbreiden van de bestaande woning met een aanbouw en het realiseren van een overkapping aanvaardbaar worden geacht, ondanks dat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen wordt overschreden. Gelet op de solitaire ligging van de woning en het rurale karakter wordt de oppervlakte aan bijgebouwen passend geacht. De ruimtelijke effecten zijn dan ook aanvaardbaar.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota 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'.

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.

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 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van 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 instandhouden 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.

Gelet op het vorenstaande, vormt het Rijksbeleid geen belemmering voor de beoogde 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 zoneringen.

De projectlocatie is gelegen binnen de Zilvergroene natuurzone.



Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging
projectlocatie

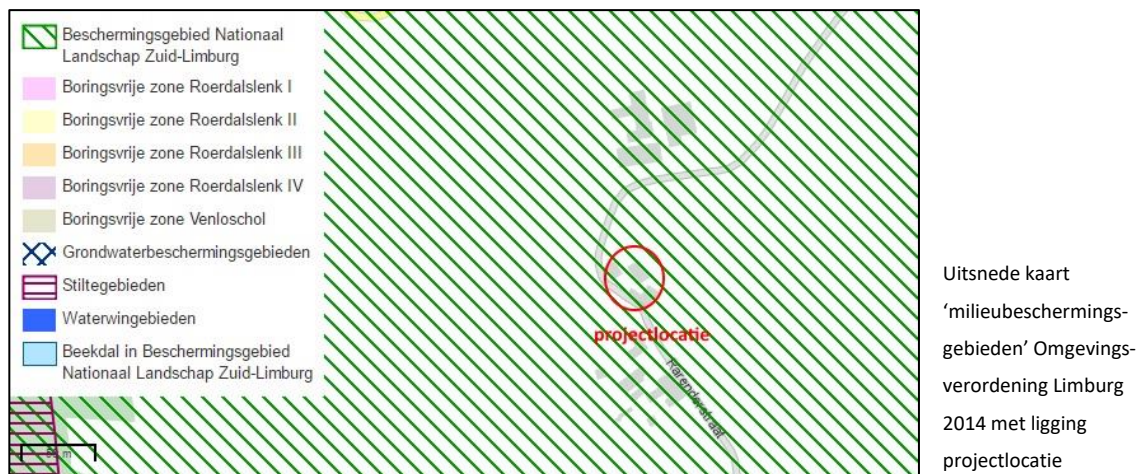
Zilvergroene natuurzone

De 'zilvergroene natuurzone' betreft overwegend landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, het beheer en de ontwikkeling van flora en fauna en recreatief medegebruik.

Op bestemmingsplanniveau liggen diverse functies binnen de natuurzones. Omdat de beoogde ontwikkeling binnen de geldende bestemming 'Wonen' plaatsvindt, is het bouwplan niet strijdig met het toegelaten gebruik.

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 de projectlocatie is gelegen binnen het 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

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

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

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van de projectlocatie geen sprake. In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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.

De ladder voor duurzame verstedelijking toegepast op voorliggende planontwikkeling leidt tot het navolgende: het realiseren van een aanbouw aan een bestaande woning en een overkapping bij een bestaand bijgebouw wordt niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

De 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.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

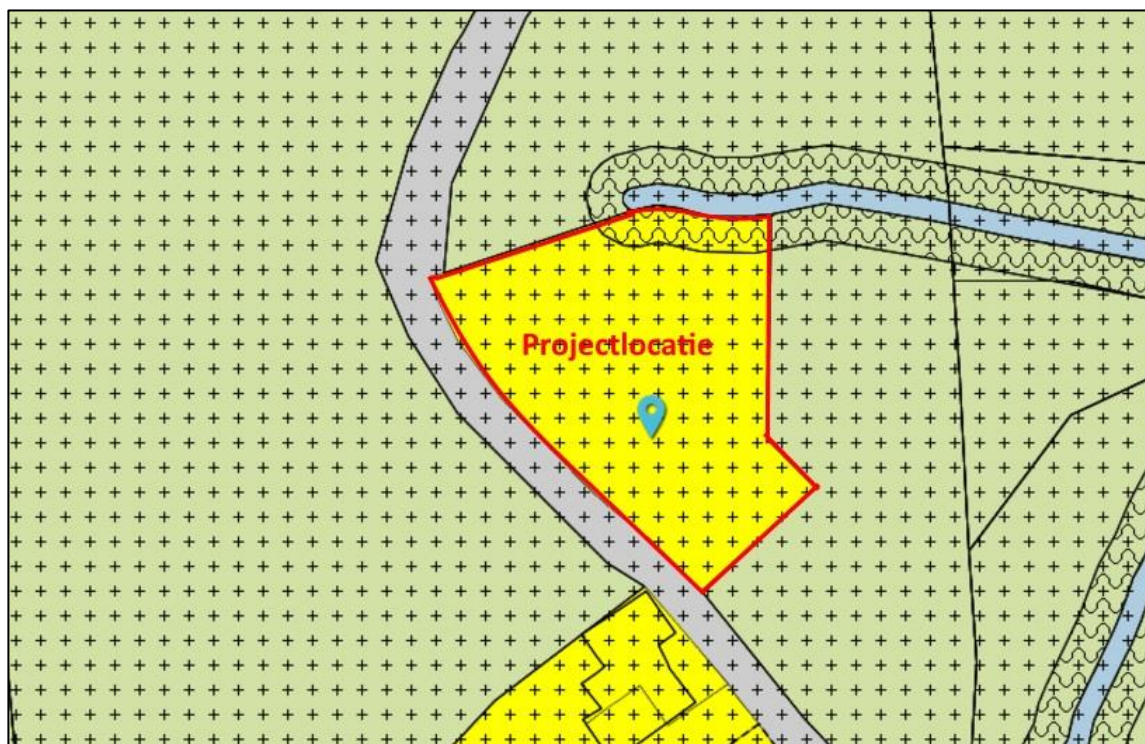
De ter plekke van onderhavige projectlocatie van toepassing zijnde provinciale zonering 'Zilvergroene natuurzone' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Vaals deze vertaald in de haar gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 3.3.2 van voorliggende toelichting nader ingegaan. Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van kracht ter plekke van het plangebied. Het plangebied is bestemd tot 'Wonen'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' van toepassing.



Uitsnede verbeelding met aanduiding projectlocatie

De bouwregels van de bestemming 'Wonen' laten maximaal 75 m² aan bijgebouwen toe. Door toepassing van een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kan maximaal 130 m² aan bijbehorende bouwwerken worden vergund. Op basis van de regels van vergunningvrij bouwen mag maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. Ter plekke van de projectlocatie is

reeds 106 m² aan bijgebouwen aanwezig. Realisatie van de aanbouw aan de woning (44 m²) en de beoogde overkapping (40 m²) betekent dat de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt overschreden met 40 m². Het planvoornemen kan dan ook alleen worden mogelijk gemaakt door af te wijken van het bestemmingsplan. Vandaar dat een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is aangevraagd. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

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'. Echter, omdat reeds sprake is van een woonbestemming en geen functiewijziging plaatsvindt, zijn de modules van het Kwaliteitsmenu niet van toepassing. Tevens heeft op de projectlocatie een aanzienlijke ontstening plaatsgevonden. Het is dan ook niet noodzakelijk om het planvoornemen voor advies voor te leggen aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg.

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

De projectlocatie is reeds bestemd tot 'Wonen'. Van een planologische functiewijziging is dan ook geen sprake. Ten behoeve van het bouwplan hoeft geen milieuhygiënisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

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

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 geluidzone, 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 wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

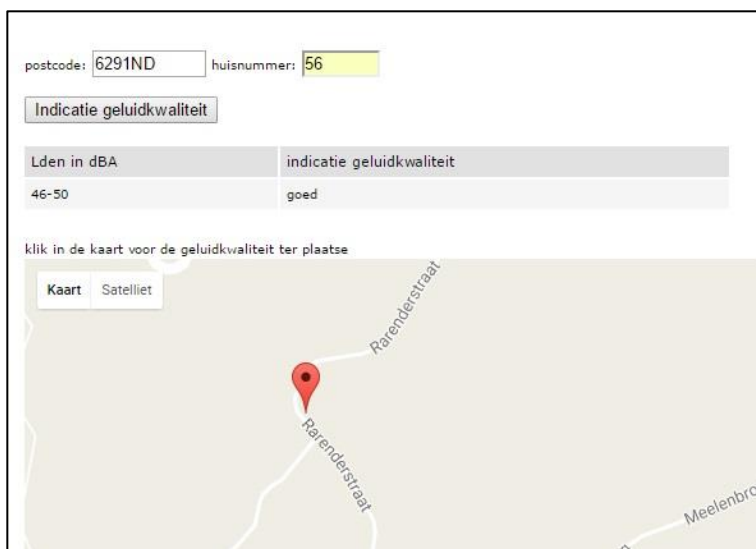
Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt 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 Rarenderstraat. 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 ter plekke van de Rarenderstraat sprake is van een lage verkeersintensiteit, kan 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 geluidskwaliteit in de omgeving. De geluidskwaliteit 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 geluidskwaliteit heeft betrekking op de situatie buitenshuis.

Uit invoering van de postcode en het huisnummer van de projectlocatie blijkt dat de geluidbelasting ter plekke 46-50 dBA bedraagt. De geluidskwaliteit wordt als 'goed' beoordeeld. Omdat de aanbouw aan de woning tevens verder van de weg wordt gerealiseerd dan de bestaande woning en gebruik wordt gemaakt van goede isolatiematerialen, zal altijd sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.



The screenshot shows the RIVM noise map interface. At the top, there are input fields for 'postcode: 6291ND' and 'huisnummer: 56'. Below these is a button labeled 'Indicatie geluidskwaliteit'. Underneath the button is a table with two columns: 'Lden in dBA' and 'indicatie geluidskwaliteit'. The table contains one row with the values '46-50' and 'goed'. Below the table is a map with a red pin indicating the location. The map shows 'Rarenderstraat' and 'Meelenbroek'. There are also buttons for 'Kaart' and 'Satelliet'.

Lden in dBA	indicatie geluidskwaliteit
46-50	goed

Uitsnede kaart Geluidbelasting per postcodegebied (RIVM)

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.

Ondanks dat voorliggende ontwikkeling geen extra woning mogelijk maakt, kunnen als gevolg van de uitbreiding van de woning wel veranderingen optreden in de afstanden tot nabijgelegen bedrijven. Vandaar dat de richtafstanden zijn gecontroleerd op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009'.

Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een agrarisch bedrijf aan de Rarenderstraat 51. Dit bedrijf ligt op een afstand van 60 meter van de projectlocatie. Voor agrarische bedrijven wordt in beginsel een grootste richtafstand aangehouden van 30 meter (akkerbouw en fruitteelt) of 50 meter (veehouderij). Aangezien de projectlocatie op een grotere afstand is gelegen dan de grootste richtafstand van 50 meter, is een nader onderzoek naar milieuzonering niet noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van bedrijven in de omgeving en, omgekeerd, vormen bedrijven ook geen belemmering voor de planontwikkeling.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.

Omdat de beoogde ontwikkeling slechts betrekking heeft op het realiseren van een uitbreiding van een bestaande woning, draagt het project niet in betekenende mate bij aan de toename van concentraties 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.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. De bestaande woning met huisnummer 56 is immers reeds een kwetsbaar object en als gevolg van de beoogde aanbouw en overkapping neemt het aantal kwetsbare objecten of de personendichtheid niet toe. Het is dan ook niet noodzakelijk om een afweging te maken of de beoogde ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

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.

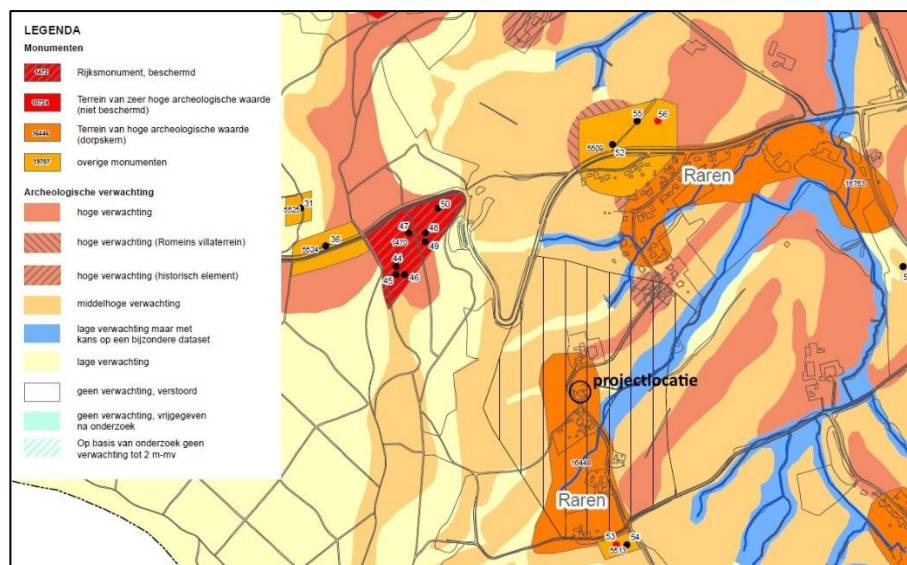
5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Vaals beschikt over een eigen archeologische inventarisatie, op basis waarvan een verwachtings- en beleidsadvieskaart is opgesteld. Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Vaals geraadpleegd.



Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Vaals met aanduiding projectlocatie

Op grond van de kaart is voor onderhavige projectlocatie sprake van een hoge archeologische waarde(dorpskern). Voorts is sprake van een ligging in een beschermd dorpsgezicht.

Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden voor meer dan 0,5 meter onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 100 m² een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In casu is de omvang van de bodemverstoring als gevolg van de uitbreiding van de aanbouw en de overkapping circa 84 m².

Gelet op vorenstaande is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk, aangezien het verstoringsoppervlak minder bedraagt dan de ondergrenzen.

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. Deze verplichting geldt op basis van de Monumentenwet 1988, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

5.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, 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.

5.3.1 Verkeersstructuur

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de verkeersstructuur. Het voornemen heeft immers slechts betrekking op het planologisch mogelijk maken van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan de maximaal toegestane 150 m². Er worden geen woningen toegevoegd. Van een toename van verkeer zal dan ook geen sprake zijn.

5.3.2 Parkeren

De gemeente Vaals maakt gebruik van de parkeerkcijfers van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Voor grondgebonden woningen in het buitengebied dienen op basis van de parkeerkcijfers minimaal twee parkeerplaatsen per woning aanwezig te zijn. Binnen de projectlocatie is voldoende ruimte voor het realiseren van de noodzakelijke parkeerplaatsen op eigen terrein.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

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 bestemmingsplan is op 30 maart 2017 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat het Waterschap Limburg betrokken dient te worden bij de voorbereiding van het plan.

Het toetsresultaat van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Vaals. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar de waterloop die direct noordelijk van de projectlocatie is gelegen. Omdat geen uitlogende bouwmaterialen worden toegepast, wordt enkel schoon hemelwater afgevoerd.

Hoeveelheden hemelwater

Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de nieuwe (dak)verhardingen, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien eens in de 25 jaar ($t = 25$), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en eens in de 100 jaar ($t = 100$), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter.

De beoogde aanbouw en overkapping bij de woning Rarenderstraat 56 hebben een totale oppervlakte van 84 m².

Vorenstaande kengetallen impliceren bij het genoemde oppervlak aan (dak)verhardingen navolgende hoeveelheden hemelwater:

- $t = 25$: $84 \text{ m}^2 * 35 \text{ mm} = 3 \text{ m}^3$
- $t = 100$: $84 \text{ m}^2 * 45 \text{ mm} = 3,8 \text{ m}^3$

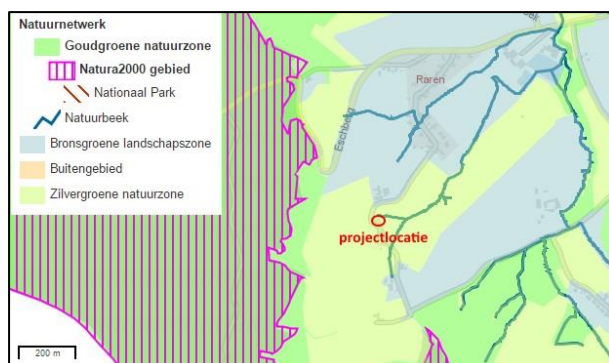
Conclusie

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen in de 'Zilvergroene natuurzone' (zie tevens paragraaf 3.2.1).



Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding projectlocatie

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 3.2.2 is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt 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 in het plangebied 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. Zowel de aanbouw bij de woning als de overkapping worden binnen het perceel met de bestemming 'Wonen' gerealiseerd. Er is dus geen sprake van een uitbreiding ten kosten van agrarische grond of natuur.

Het groene karakter

De beoogde ontwikkeling heeft positieve gevolgen voor het groene karakter van de projectlocatie en de directe omgeving. De initiatiefnemers hebben reeds een aanzienlijke oppervlakte aan bijgebouwen gesloopt. Het bouwplan voorziet weliswaar in meer bijgebouwen dan rechtstreeks vergunbaar, maar ter plekke is nog steeds een aanzienlijke ontsteningswinst behaald.

Reliëf en ondergrond

De beoogde uitbreiding van de woning en de overkapping worden gerealiseerd zonder grote ingrepen in het bestaande reliëf. Het bestaande reliëf wordt gerespecteerd.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Het buurtschap Raren ligt in een beschermd dorpsgezicht. Het bouwvoornemen dient te passen in het beschermd dorpsgezicht. De dorpsbouwmeester zal bij de welstandstoets beoordelen of het bouwvoornemen past in het beschermd dorpsgezicht.

5.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het 'Geuldal', gelegen op 300 meter ten westen van de projectlocatie. Gelet op deze afstand en de zeer beperkte impact van de bouwactiviteiten ter plekke van de projectlocatie, worden geen negatieve effecten voor het Natura 2000-gebied 'Geuldal' verwacht.

5.6 Flora en fauna

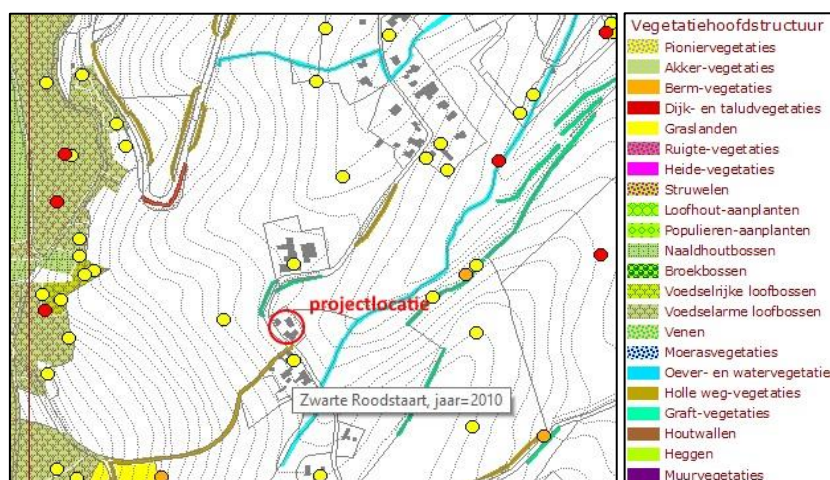
5.6.1 Algemeen

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.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2010 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. Uit bestudering van de kaart blijkt dat binnen de projectlocatie geen beschermde broedvogels zijn waargenomen. De dichtstbijzijnde waarneming betreft een broedende Zwarte Roodstaart ter plekke van het woningcluster zuidelijk van de projectlocatie. Deze melding dateert van 2010. De activiteiten binnen de projectlocatie hebben geen negatieve effecten voor beschermde flora en fauna.



Kaart met aanduiding
natuurgegevens provincie

5.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van de projectlocatie (solitaire woning met bijgebouw), is het onwaarschijnlijk dat ter plekke beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor op basis van artikel 3.10, derde lid Wet natuurbescherming de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Duurzaamheid

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

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

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

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning 'bouwen'. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6 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 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Exploitatieplan

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

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

In casu is geen sprake van een bouwplan genoemd onder artikel 6.2.1a Bro, omdat geen hoofdgebouw(en) worden gerealiseerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk. De gemeente Vaals zal dan ook geen exploitatieplan vaststellen of anterieure overeenkomst sluiten.

6.2 Planschade

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

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

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

7 Afweging van belangen en conclusie

Het realiseren van een aanbouw van 44 m² en een overkapping van 40 m² op de locatie Rarenderstraat 56 te Vaals 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 bouwplan 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 realisering van het bouwplan bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het plan is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het plan past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het plan 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 de realisatie van het plan;
- het plan heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- het kostenverhaal met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bouwplan, namelijk het realiseren van een aanbouw aan de woning en een overkapping van 40 m² op de locatie Rarenderstraat 56 te Vaals, niet bezwaarlijk is.

Bijlagen

1. Melding Watertoets Waterschap Limburg d.d. 30-3-2017.

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voorendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
astem@aelmans.com