

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 De begrenzing van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Ligging van het plangebied	7
2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	12
3 Toets uitwerkingsregels en wet-regelgeving	14
3.1 Uiterwerkingsregels	14
3.2 Wet- en regelgeving.....	14
3.3 Wet- en regelgeving milieuaspecten	19
4 Opzet wijzigingsplan	29
4.1 Algemeen.....	29
4.2 Opzet van de regels	29
5 Economische paragraaf	30
6 Handhavingsparagraaf	31
7 Communicatieparagraaf	32
7.1 Zienswijzen ex art. 3.9 Wro	32
7.2 Vaststelling	32
Bijlage 1 Collegevoorstel en -besluit.....	33

Separate bijlage:

- Vooronderzoek locatie Bergweide (ong) te Vaals, BKK Bodemadvies, rapportnummer 16437.BKK, d.d. 08.08.2016.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Bergweide ongenummerd te Vaals, perceel kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie E, nummer 193, is voornemens op het perceel een vrijstaande woning te realiseren. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' is het perceel bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het realiseren van een woning niet rechtstreeks toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan voorziet echter wel in een wijzigingsbevoegdheid waarmee de realisatie van een woning mogelijk kan worden gemaakt. De eigenaar van het perceel wenst van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken.

De gemeente Vaals heeft principemedewerking toegezegd om middels de genoemde wijzigingsbevoegdheid de beoogde woning juridisch-planologisch mogelijk te maken. Hiertoe dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld. Dit wijzigingsplan ligt thans voor.

Opbouw van het wijzigingsplan

De strekking van het bepaalde in artikel 3.6.1, sub a. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangaande de wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders is dat de essentialia van de te wijzigen bestemming in het moederplan (in casu het bestemmingsplan 'Kern Vaals') zijn vastgelegd. Vervolgens dient de uitwerking plaats te vinden met inachtneming van de bij het moederplan gegeven wijzigingsregels. Het wijzigingsplan dient, evenals het daaraan ten grondslag liggende moederplan, objectief begrensd te zijn; daarbij hoeft niet het gehele gebied van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid onderdeel te zijn van een wijzigingsplan. In het voorliggende wijzigingsplan is dit ook het geval; alleen het daadwerkelijk te bebouwen perceel maakt onderdeel uit van het plangebied van dit wijzigingsplan.

In een wijzigingsplan worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en de onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, die is verankerd in paragraaf 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het voorliggende wijzigingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0981.WPVAA-Bergweideong-VG01;
- regels: deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verbeelding is getekend op schaal 1:500. De regels bevatten de regelingen inzake de bebouwingsmogelijkheden en het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige opstallen. Bij het voorliggende wijzigingsplan wordt verwezen naar de bestaande juridische regelingen in het moederplan. Het wijzigingsplan gaat ten slotte vergezeld van een toelichting, waarin met name de toetsing aan de wijzigingsregels is beschreven.



1.2 De begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat het gehele perceel, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie E, nummer 193 en plaatselijk bekend Bergweide ongenummerd te Vaals. Het perceel heeft een oppervlakte van 512 m².

Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan middels een rode kleur weergegeven:

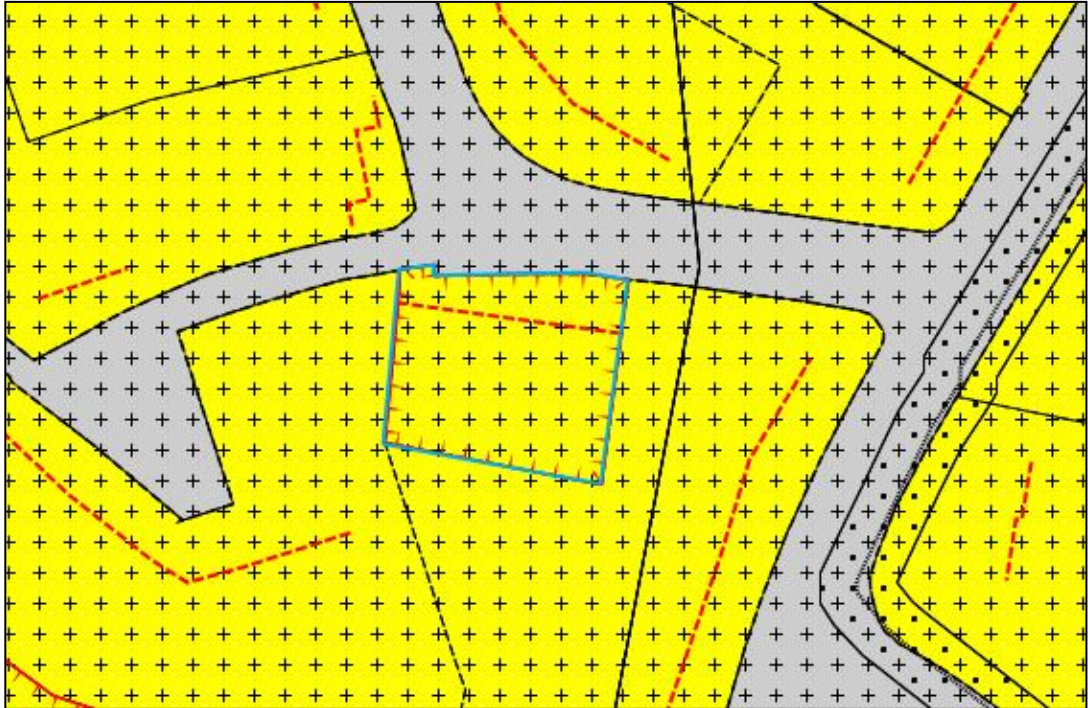


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Kern Vaals'

Het vigerende bestemmingsplan en tevens het moederplan voor de betreffende gronden is het bestemmingsplan 'Kern Vaals' (vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals d.d. 13.04.2015). Het plangebied is in dit bestemmingsplan aangewezen voor de bestemming 'Wonen'. Op het onderstaande kaartje is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het voornoemde bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is op deze afbeelding middels een blauwe omlijning aangeduid:





Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor wonen en daarbij behorende:

- beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis (conform artikel 18.5.3);
- kamerverhuur (conform artikel 18.5.7);
- tuinen en erven;
- nutsvoorzieningen;
- voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- verkeersdoeleinden in de vorm van toegangswegen tot woningen, in-/opritten bij woningen, toegangswegen tot garageboxen, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden;
- parkeervoorzieningen ter plaatse van in-/opritten gelegen voor garages/garageboxen en daar waar vrijstaand bijbehorende bouwwerken alsmede carports en overkappingen opgericht kunnen worden.

Bouwregels

In de bouwregels behorende bij de bestemming wonen, onder artikel 18.2.2, sub j. is bepaald dat het aantal woningen niet mag toenemen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'

Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een middelhoge archeologische verwachting.

In deze dubbelbestemming is vastgelegd dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij de bodem tot dieper dan 0,50 meter over een oppervlakte van 1.000 m² of meer wordt geroerd.



Wijzigingsbevoegdheid

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 2'. Conform artikel 18.7.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' zijn burgemeester en wethouders bevoegd ter plaatse van deze aanduiding de bestemming 'Wonen' te wijzigen in dezelfde bestemming ten behoeve van de nieuwbouw van één of meer woningen. Een uiteenzetting van de uitwerkingsregels behorende bij deze wijzigingsbevoegdheid en een toetsing van het voorliggende plan aan deze regels, is verwoord in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit wijzigingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit eerste inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de ontwikkelingen die op de locatie gaan plaatsvinden afgezet tegen de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 worden deze ontwikkelingen getoetst aan de uitwerkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 handelt over de opbouw van de regels in dit wijzigingsplan. In hoofdstuk 5 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 6 bevat een handhavingsparagraaf. De toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 7; in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en tevens komt de zienswijzenbeantwoording aan de orde.



2 Planbeschrijving

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat het gehele perceel, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie E, nummer 193 en plaatselijk bekend Bergweide ongenummerd te Vaals. Het perceel heeft een oppervlakte van 512 m².

Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan middels een rode kleur weergegeven:



Het onderhavige plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de weg Bergweide. Direct ten oosten van het plangebied ligt het woonperceel Gemmenicherweg 37. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het tuinperceel behorende bij de woning aan de Eenbesweg 4. Ten noordwesten van het plangebied is de woning aan de Bergweide 116 gesitueerd. Op de navolgende luchtfoto is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:





Het plangebied is thans in gebruik als tuinperceel behorende bij de naastgelegen woning aan de Gemmenicherweg 37. De Bergweide is een zijstraat aan de oostzijde van de Gemmenicherweg, die de verbinding vormt tussen de kern Vaals en het Drielandenpunt. Op de onderstaande afbeeldingen is de Gemmenicherweg weergegeven.



De Gemmenicherweg in zuidelijke richting (richting Drielandenpunt)



De Gemmenicherweg in noordelijke richting



De straat Bergweide in westelijke richting. Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van deze straat



Het plangebied is gelegen ten westen van het tuinperceel behorende bij de woning aan de Gemmenicherweg 37. Op de onderstaande afbeelding is deze woning zichtbaar, achter de haag. Het plangebied bevindt zich eveneens achter deze haag.



De woning aan de Gemmenicherweg 37, gezien vanaf de Bergweide

De onderstaande foto is genomen verder in westelijke richting in de straat Bergweide, ter hoogte van het onderhavige plangebied. Het plangebied bevindt zich achter de haag.



Bergweide, ter hoogte van het plangebied (achter de haag)

Op de onderstaande afbeeldingen is de Bergweide in oostelijke richting weergegeven. Op de achtergrond is de Gemmenicherweg zichtbaar.



Bergweide in oostelijke richting, met op de achtergrond de Gemmenicherweg

Ten westen van het plangebied ligt de Eenbesweg. De Eenbesweg is een doodlopende weg. Op de onderstaande foto, die ten noorden van het plangebied is genomen, is de kruising tussen de Bergweide en de Eenbesweg weergegeven. Aan de linkerkant van de foto is het toegangshek tot het plangebied zichtbaar.

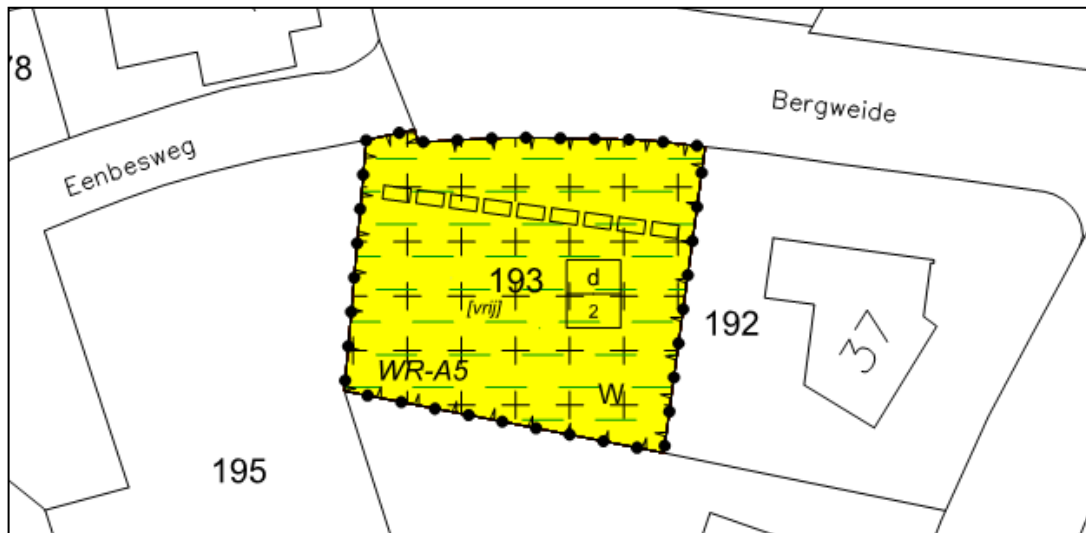


Kruising Bergweide-Eenbesweg

2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In het voorliggend wijzigingsplan wordt een woning juridisch-planologisch mogelijk gemaakt die voldoet aan de wijzigingsregels zoals opgenomen in artikel 18.7.1 van het moederplan 'Kern Vaals'. De woning dient een grondgebonden woning te zijn, waarbij de dorpsbouwmeester heeft aangegeven dat een toekomstige woning uit maximaal twee bouwlagen mag bestaan. Dit om meer ruimte te bieden voor een (toekomstig) kwalitatief goed ontwerp, waarbij wel kritisch zal worden gekeken naar een aansluiting op het bestaan stedenbouwkundig- en straatbeeld. Daarnaast mag het aantal woningen niet meer bedragen dan één. Deze voorwaarden zijn vastgelegd op de verbeelding behorende bij het voorliggende wijzigingsplan.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding en legenda behorende bij het voorliggende moederplan weergegeven.



Uitsnede verbeelding

BESTEMMINGSPLANGEBIED	
	Plangebied
BESTEMMINGEN	
Enkelbestemmingen	
	Wonen
Dubbelbestemmingen	
Waarde	
	Waarde - Archeologie 5
AANDUIDINGEN	
Gebiedsaanduidingen	
Milieuzone	
	milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg
Bouwaanduidingen	
	vrijstaand
Maatvoering	
	aantal bouwlagen
Figuur	
Overig	
	gevellijn

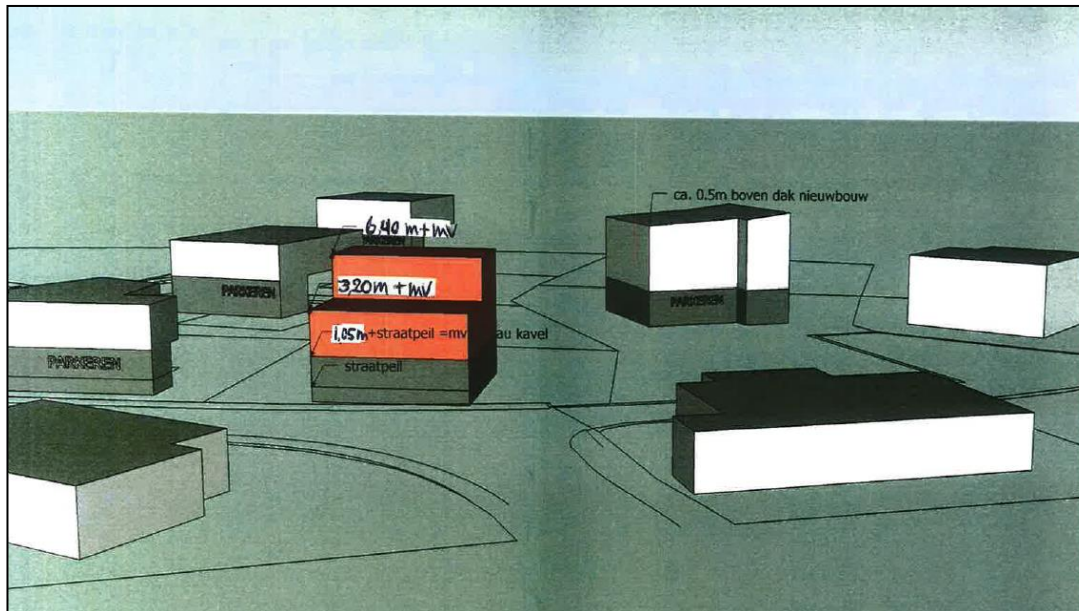
Uitsnede legenda

Voor het overige dient de woning te voldoen aan de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen', zoals opgenomen in artikel 18 van het moederplan. In artikel 18.2.2 van het moederplan 'Kern Vaals' zijn de bouwregels vastgelegd die gelden voor grondgebonden woningen. Daarnaast dient het ontwerp van de woning te voldoen aan de welstandseisen.

De bouwhoogte van de nieuwe woning

De nieuwe woning mag, conform het voorliggende bestemmingsplan, uit maximaal twee bouwlagen bestaan. Echter, door middel van het voorliggende wijzigingsplan is aan artikel 18.2.2 van het moederplan een sub k. toegevoegd, waarin nadere voorwaarden zijn opgenomen ten aanzien van het maximum aantal bouwlagen van de toekomstige woning. Aan de straatzijde mag de woning uit maximaal één bouwlaag bestaan en aan de achterzijde mag de woning uit maximaal twee bouwlagen bestaan. De oppervlakte van de tweede bouwlaag mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte van de begane grondvloer van de woning.

Ter verduidelijking is op de onderstaande afbeelding inzichtelijk gemaakt hoe de toekomstige woning, voor wat betreft het aantal bouwlagen, gerealiseerd dient te worden.



Maximum aantal bouwlagen toekomstige woning



3 Toets uitwerkingsregels en wet-regelgeving

3.1 Uitwerkingsregels

Conform artikel 18.7.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' zijn burgemeester en wethouders bevoegd ter plaatse van deze aanduiding de bestemming 'Wonen' te wijzigen in dezelfde bestemming ten behoeve van de nieuwbouw van één of meer woningen.

Ten aanzien van deze wijzigingsbevoegdheid gelden de onderstaande voorwaarden:

- a) de nieuw te bouwen woningen mogen uitsluitend grondgebonden woningen zijn;
- b) het aantal te bouwen woningen is op de verbeelding aangegeven middels de aanduiding 'maximum aantal woningen';
- c) het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse op de verbeelding is aangegeven middels de aanduiding 'aantal bouwlagen';
- d) het gebruik van de woonfunctie dient aanvaardbaar te zijn vanuit het oogpunt van een goed woonmilieu: uit een akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder en uit een bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor de woonfunctie;
- e) als gevolg van de te realiseren woonfunctie vindt geen overtreding van de Flora- en faunawet plaats;
- f) de waterhuishouding wordt door de nieuwbouw niet negatief beïnvloed;
- g) als gevolg van de nieuwbouw worden geen archeologische waarden verstoord;
- h) het gebruik van de woning(en) tast de waarden van de bestemmingen en functies in de omgeving niet onevenredig aan.

De wijze waarop het voorliggende uitwerkingsplan voldoet aan de uitwerkingsregels onder sub a., b., en c. is reeds beschreven in paragraaf 2.2 van deze toelichting. In hoofdstuk 3.2 is uiteengezet op welke wijze het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan het voor dit plan relevante ruimtelijke beleid op Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau. De wijze waarop het plan voldoet aan sub d. tot en met h. van de uitwerkingsregels is beschreven in hoofdstuk 3.3 van deze toelichting.

3.2 Wet- en regelgeving

Bij het opstellen van een wijzigingsplan heeft in het moederplan reeds een afweging plaatsgevonden inzake de ruimtelijke inpasbaarheid en toelaatbaarheid van de beoogde ontwikkeling. In het moederplan zijn in de meeste gevallen ook de resultaten van uitgevoerde sectorale onderzoeken openomen op basis waarvan destijds is geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling planologisch aanvaardbaar wordt geacht. In de voorliggende situatie is bij het moederplan sprake van een consoliderend plan, waarin de planologisch toegestane situatie is overgenomen van eerder vastgestelde ontwikkelingsgerichte plannen. Ten behoeve van die plannen is destijds onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn deels gedateerd. Bij de uitwerking van een wijzigingsplan dient getoetst te worden aan overige wet- en regelgeving, indien de daartoe uitgevoerde onderzoeken gedateerd zijn dan wel kan worden aangenomen dat de Ausgangssituatie van die onderzoeken aan verandering onderhevig is geweest. In dat kader is ten behoeve van dit wijzigingsplan een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in hoofdstuk 3.4 van deze toelichting.



Naast deze onderzoeksplicht is ook een motivering in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' op basis van artikel 1.1.1 lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk voor een wijzigingsplan. Deze motivering is opgenomen in de navolgende paragraaf.

3.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- trede 1: bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- trede 3: zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens de ladder te motiveren dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Jurisprudentie

Volgens jurisprudentie is de ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201306888/1/R2) waarin zeven woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van zeven woningen een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.

Conclusie

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het voorliggende plan, waarin sprake is van de bouw van slechts één woning binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Vaals, niet kan worden gezien als een woningbouwlocatie en hiermee tevens niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De Ladder van duurzame verstedelijking vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

3.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.



Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'Zonering Limburg' behorende bij het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze afbeelding middels een rode omlijning weergegeven.



Overig bebouwd gebied

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. En waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur.



Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning in een bestaande woonomgeving. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4 (*Wonen Zuid-Limburg*) is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, hard plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

Harde, zachte en nieuwe plannen

Er worden drie soorten woningbouwplannen onderscheiden: harde, zachte en nieuwe plannen. Onder 'harde' plannen worden alle woningen verstaan die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen, die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening door de gemeenteraad en Burgemeester en Wethouders zijn vastgesteld. Bij 'zachte' plannen gaat het om initiatieven voor nieuwe woningen die wel al bekend zijn, maar waarvoor nog geen bestemmingsplan c.s. is vastgesteld. Zolang voor een initiatief nog geen definitief bestemmingsplan is vastgesteld, valt het onder de zachte plancapaciteit. Nieuwe plannen zijn initiatieven die nog niet bekend zijn en waarmee dus nog geen rekening is gehouden bij het bepalen van de regionale planvoorraad.

De verordening heeft geen betrekking op de woningen die zijn opgenomen in de 'harde' plannen. Die woningen kunnen in beginsel worden gerealiseerd. Bestaande plannen kunnen door gemeenten worden herzien, maar op het moment dat een gemeente via een dergelijke herziening meer woningen toevoegt, geldt het verbod van de verordening. Bestaande woningen mogen dus wel worden geschrapt, maar er mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Bij zachte plannen gaat het om initiatieven die nog in voorbereiding zijn. Dat wil zeggen dat de gemeenteraad nog geen definitief besluit heeft genomen tot vaststelling van het bestemmingsplan of dat Burgemeester en Wethouders nog geen besluit hebben genomen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Voor die plannen geldt dat de voorbereidingsactiviteiten mogen worden voortgezet, maar de definitieve vaststelling of vergunningverlening vooralsnog moet worden aangehouden.

Ten opzichte van de voorgaande Verordening Wonen Zuid-Limburg uit 2013 is een wijziging aangebracht bij plannen voor maximaal één woning (art. 2, lid b.). Op dergelijke plannen was de Verordening Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing. Die keuze was onder meer gemaakt omdat



de toevoeging van één woning, gezien vanuit het belang van de woningmarkt op de schaal van Zuid-Limburg niet relevant genoeg geacht werd om daarop provinciale sturing van toepassing te laten zijn. Echter, bij de implementatie van de Regionale Structuurvisie Wonen en Leefbaarheid Zuid-Limburg kan de uitzondering voor plannen voor maximaal één woning juist het omgekeerde effect hebben en de regio hinderen in de formulering van eigen beleid voor deze categorie. Daarom is de uitzondering voor één woning met de vaststelling van het POL2014 overgeheveld van de verordening naar de bijbehorende Beleidsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg. Hierin is een uitzondering opgenomen voor plannen voor maximaal één woning. Deze wijziging is tegelijkertijd met de vaststelling van het POL2014 in werking getreden. Voor belanghebbenden verandert hierdoor per saldo niets.

3.2.4 Gewijzigde Beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' (2014)

De Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg is niet van toepassing indien:

- a) het plan voldoet aan de eisen van artikel 1 én 2, of;
- b) het plan deel uitmaakt van één van de in artikel 3 genoemde projecten, of;
- c) naar het oordeel van Gedeputeerde Staten wegens bijzondere omstandigheden de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de Omgevingsverordening, of;
- d) het plan de toevoeging van maximaal één woning mogelijk wordt gemaakt.

artikel 1	1a	De sloop van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.
	1b	De voorgaande eis is niet van toepassing indien het een herstructureringsproject betreft waarbij de sloop al in een eerdere fase heeft plaatsgevonden of indien er sprake is van kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
	2	(Nog uit te werken alternatief via een eventueel in te stellen gemeentelijk of provinciaal sloopfonds).
artikel 2		er dient te worden voldaan aan ten minste vier van de navolgende zes criteria:
	1	Het plan betreft een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.
	2	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan een versterking van de woonmilieus.
	3	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan kansrijke woningmarktsegmenten.
	4	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het aantal te realiseren woningen is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering.
	5	Het plan betreft een of meer van de navolgende situaties: a. een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject; b. kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
	6	Het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.
artikel 3		Projecten van strategisch belang: A2 en Belvédère (Maastricht), Zitterd Revisited (Sittard) en Maankwartier (Heerlen).



Onderhavig plan

Onderhavig plan voorziet in de bouw van één woning. Paragraaf 2.4 (*Wonen Zuid-Limburg*) van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is dan ook niet van toepassing op het plan.

3.2.5 Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010 - 2020

Op 29 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Vaals de Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020 vastgesteld. Deze woonvisie is een actualisatie van de eerdere Regionale woonvisie 2005-2009. Aan deze regionale woonvisie ligt een regionaal woonbeeld en een regionale woningmarktverkenning ten grondslag. Daarnaast zijn bij het opstellen van de woonvisie de belangrijkste spelers op de woningmarkt betrokken.

Zuid-Limburg en daarbinnen ook de regio Maastricht en Mergelland hebben te maken met bevolkingskrimp en zien op korte termijn een krimp van het aantal huishoudens tegemoet. Deze laatstgenoemde krimp heeft grote invloed op de vraagzijde van de woningmarkt, vooral in kwantitatief opzicht. In kwalitatief opzicht speelt de veranderende samenstelling van huishoudens (onder invloed van individualisering en vergrijzing) een belangrijke rol waardoor de vraag naar specifieke woningen (bijvoorbeeld minder eengezinswoningen, meer woningen geschikt voor ouderen) verandert en de afstand tot voorzieningen in de woonomgeving belangrijker wordt. Een dreigend overaanbod, ook in de particuliere sector, maakt de transformatie van de woningmarkt naar een consumentgericht woningaanbod met een betere kwaliteit een verre van gemakkelijke opgave. De overgang van een groei-/aanbodmarkt naar een krimp-/vraagmarkt vraagt des te meer om visie en beleid, overleg en samenwerking en een gedeelde agenda, tussen gemeenten maar ook met andere betrokkenen als Rijk, Provincie Limburg, woningcorporaties en andere marktpartijen en zelfs het nabije buitenland. Een compleet, vraaggericht aanbod kan alleen ontstaan op het schaalniveau van de regio.

Onderhavig plan

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van één woning. Op het schaalniveau van dit plan bevat de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020 geen specifieke uitgangspunten. De uitgangspunten die in de Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland zijn vastgelegd vormen dan ook geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

3.3 Wet- en regelgeving milieuaspecten

In deze paragraaf worden de resultaten van de drie uitgevoerde onderzoeken ten behoeve van dit wijzigingsplan toegelicht. In subparagraaf 3.4.1 komt het aspect archeologie aan de orde, in 3.4.2 het aspect ecologie en in 3.4.3 het aspect bodemkwaliteit.

3.3.1 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen.

Onderhavig plangebied

Het plangebied is in het moederplan 'Kern Vaals' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Deze dubbelbestemming blijft na de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan van kracht binnen het plangebied. Binnen de voornoemde dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen de grond wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,50 meter (binnen bebouwde kom) beneden het maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 1.000 m². Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 512



m². Van een verstoring met een oppervlakte van 1.000 m² of meer is dan ook geen sprake. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

3.3.2 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

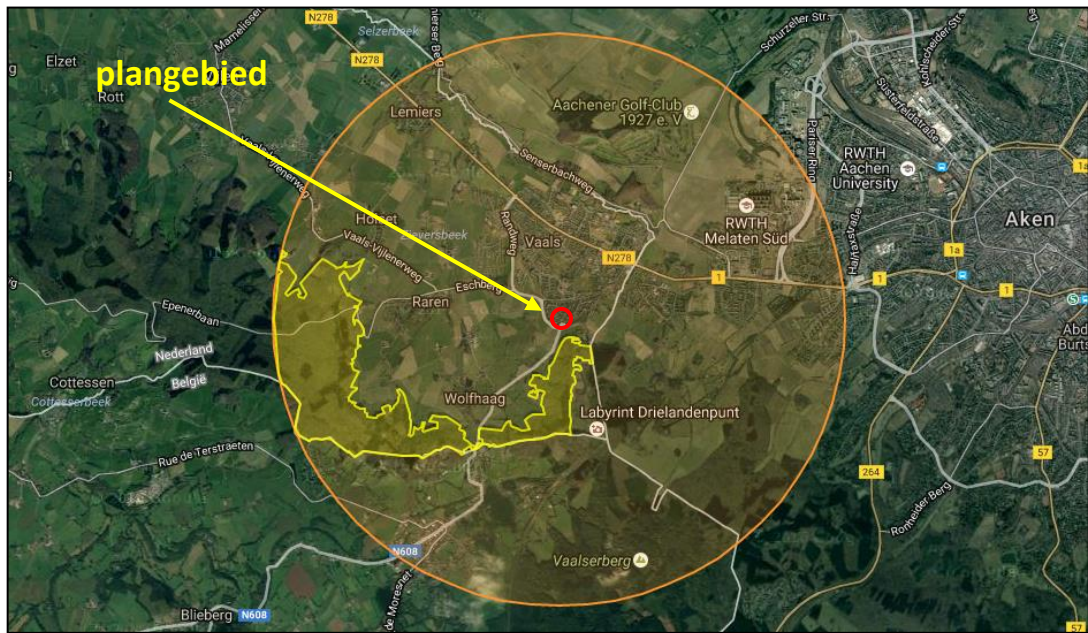
- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000-netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Onderhavig plangebied

Ten zuiden en zuidoosten van het plangebied, op een afstand van circa 200 meter, bevindt zich het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode cirkel weergegeven. Het Natura2000-gebied 'Geuldal' is middels een gele kleur weergegeven.





Tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde deel van het Natura2000-gebied 'Geuldal' bevinden zich diverse woonstraten en wegen. De realisatie van de nieuwe woning binnen het onderhavige plangebied zal dan ook geen verstorend effect hebben op dit natuurgebied.

Het plangebied is thans in gebruik als tuinperceel behorende bij de naastgelegen woning aan de Gemmenicherweg 37. Daarnaast is het plangebied gelegen in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Vaals, midden in een woonwijk. Het plangebied vormt dan ook geen geschikte leefomgeving voor beschermde plant- en diersoorten. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is derhalve niet zinvol.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

3.3.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming.

Onderhavig plangebied

In opdracht van de initiatiefnemer heeft BKK Bodemadvies een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten die uit het historisch bodemonderzoek naar voren zijn gekomen worden in het navolgende kort beschreven.

Vooronderzoek locatie Bergweide (ong) te Vaals, BKK Bodemadvies, rapportnummer 16437.BKK, d.d. 08.08.2016

Conclusies vooronderzoek

Voor de onderzoekslocatie Bergweide (ongenummerd) te Vaals, kadastraal bekend als sectie E, nummer 193, is een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) uitgevoerd conform de NEN 5725.



Uit het vooronderzoek is geconcludeerd dat:

- de onderzoekslocatie nooit bebouwd is geweest;
- de bodem binnen de onderzoekslocatie in het verleden niet conform de NEN 5740 is onderzocht;
- volgens de bodemfunctieklassenkaart van de gemeente Vaals de onderzoekslocatie wordt ingedeeld in de functieklassse Wonen;
- volgens de ontgravingskaarten van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Vaals voor de bovengrond de ontgravingsklasse Industrie en voor de ondergrond de ontgravingsklasse Landbouw/Natuur gelden;
- voorsnog niet is gebleken dat er binnen de onderzoekslocatie verontreinigende (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden;
- conform de NEN 5707 in voorliggend geval een onderzoek naar asbest in de bodem niet noodzakelijk is.

Resumerend kan worden gesteld dat uit het vooronderzoek geen gegevens naar voren zijn gekomen die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. De hypothese luidt dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden gezien met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Een feitelijk bodemonderzoek conform de NEN 5740 (en 5707) kan derhalve achterwege blijven. Het onderzoeksrapport van BKK Bodemadvies is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

3.3.4 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Wet geluidhinder

In de wijzigingsregels uit artikel 18.7.1, sub d. onder 2 van het moederplan 'Kern Vaals' is bepaald dat bij de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. Deze algemene wijzigingsregel is van toepassing op alle wijzigingsgebieden gelegen in het moederplan 'Kern Vaals'. Voor het onderhavige plangebied is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De Bergweide en de omliggende wegen betreffen allen 30- km/uur wegen. Deze wegen hebben geen geluidzone. Ook is het plangebied niet gelegen binnen een geluidzone van een andere weg. Het uitvoeren van een onderzoek naar wegverkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk. Tevens is het plangebied niet gelegen binnen een geluidzone van een industrieterrein of de geluidzone van een spoorweg. Hierdoor hoeven ook de aspecten industrielawaai en spoorweglawaaï niet onderzocht te worden.

Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is derhalve niet aan de orde. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Bedrijven en milieuzonering

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning. Een woning betreft een geluidgevoelige bestemming. Het plangebied is gelegen in een woongebied



en in de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die geluidhinder veroorzaken richting de beoogde nieuwe woning. Anderzijds kan de op te richten woning geen belemmering vormen voor omliggende bedrijven. Er is derhalve sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

3.3.5 Waterhuishouding

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maas 2016-2021

De gemeente Vaals valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het waterbeheerplan 2016-2021 is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Legger en Keur Waterschap Roer en Overmaas

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Onderhavig plan

Het hemelwater in het plangebied dient te worden afgekoppeld. Voor het afkoppelen van het hemelwater heeft het Waterschap Roer en Overmaas een 10-stappenplan opgesteld. Bij de realisatie van de beoogde woning dienen de in het stappenplan opgenomen stappen in acht te worden genomen. Deze voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Afkoppelen van hemelwater in 10 stappen:

- 1) *Circa 10% van het plangebied reserveren voor water*
Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of het plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd;
- 2) *Rekening houden met hoogteverschillen in het plangebied en de omgeving*
Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
- 3) *Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand*
Input voor ontwerp van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.



- 4) *Toepassen voorkeursvolgorde voor waterkwaliteit*
Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
- 5) *Toepassen voorkeursvolgorde voor waterkwantiteit*
Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
- 6) *Toepassen voorkeurstabel afkoppelen*
Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
- 7) *Infiltratie- en bergingsvoorziening in het plan dimensioneren op T=25 (35 mm neerslag in 45 minuten), met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur*
Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
- 8) *Doorkijk maken naar T=100 (45 mm neerslag in 30 minuten)*
Gevolgen bij extreme situaties aangeven en noodoverlaat aanbrengen. Indien gemeente en initiatiefnemer besluiten om water-op-straat in extreme situaties te accepteren, dit expliciet vermelden.
- 9) *Beheer en onderhoud regelen*
Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijk.
- 10) *Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan*
Zie notitie 'Water in ruimtelijke plannen'.

Onderhavig plangebied

Wanneer bij de realisatie van de beoogde nieuwe woning de bovenstaande voorwaarden van het Waterschap Roer en Overmaas in acht worden genomen, worden geen nadelige effecten op de waterhuishouding ter plaatse voorzien. Het doorlopen van een watertoets is niet aan de orde, omdat het plan niet voorziet in een toename van het verhard oppervlak van 2.000 m² of meer. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

3.3.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan 1,2 µg/m³. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het NSL werken de Rijksoverheid en de decentrale overheden samen om overal in Nederland tijdig (binnen de verkregen derogatietermijn) te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Het NSL bevat niet alleen de maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren, maar ook de ruimtelijke plannen die de luchtkwaliteit verslechteren. Voor een project dat past binnen de reikwijdte van de grondslag in artikel 5.16 lid 1 sub d Wm, geldt dat de toetsing



aan de grenswaarden verschuift van het besluit naar het programma. De wettelijke basis voor deze programma aanpak ligt in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2.3, titel 5.2 Wm).

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van 40 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ (200 µg/m³) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO₂ wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan 54 µg/m³. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van 82 µg/m³. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden.

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar > 50 µg/m³).

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

De beoogde woning betreft een gevoelige functie. Het plangebied is echter niet gelegen binnen een straal van 300 meter vanaf een Rijksweg of binnen een straal van 50 meter vanaf een provinciale weg.

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool 2015

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beiden 40 µg/m³). De NO₂-concentratie bedraagt minder dan 35 µg/m³. Ook de PM₁₀-concentratie bedraagt minder dan 25 µg/m³.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de



grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Om te bepalen of dit plan NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool van het Ministerie van I&M (versie 30-03-2015). Om de generatie van verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', van het CROW (mei 2014). In deze tool dient het extra aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie te worden ingevoerd.

In de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW geldt voor de woningcategorie 'koop, vrijstaand' in een weinig stedelijk gebied, in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' een verkeersgeneratiecijfer van 8,6 (afgerond 9) verkeersbewegingen per dag.

Wanneer de verkeersgeneratie van 9 verkeersbewegingen per dag wordt ingevoerd in de NIBM-tool komt hieruit het volgende resultaat naar voren:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		9
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Voor de volledigheid wordt vermeld dat een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit pas optreedt bij de realisatie van circa 1.500 woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

3.3.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met



het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) is de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm). Het bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico alsmede elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (en advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden, in lijn met het Bevi, normen gesteld aan het PR voor buisleidingen en dient het GR van buisleidingen te worden verantwoord.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Onderhavig plangebied

Risicovolle bedrijven

Er zijn geen risicovolle bedrijven in de omgeving van het plangebied gelegen die van invloed (kunnen) zijn op het plangebied.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van het plangebied gelegen die van invloed (kunnen) zijn op het plangebied.



Gevaarlijke stoffen

Op circa 850 meter van het plangebied loopt het tracé van de provinciale weg N278. Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg (Externe veiligheid provinciale wegen. Provincie Limburg, 21 september 2010). Uit deze berekeningen blijkt dat over de N278 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR 10^{-6} -contour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Binnen de kern Vaals zal transport van gevaarlijke stoffen hoofdzakelijk plaatsvinden ter bevoorrading van de in de gemeente aanwezige bedrijven waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning. Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en de provinciale weg N278 en het feit dat slechts één woning gerealiseerd wordt, zal de ontwikkeling niet leiden tot een significante toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Resumerend kan worden aangegeven dat er geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid zijn voor dit bouwplan.



4 Opzet wijzigingsplan

4.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6.1 onder b. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen Burgemeester en Wethouders een plan uit te werken indien voor een bepaald gebied in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht is opgenomen. Het voorliggende wijzigingsplan 'Nieuwbouwwoning Bergweide ong.' maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Kern Vaals' (vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals d.d. 13.04.2015). Dit bestemmingsplan wordt daarbij beschouwd als het 'moederplan'. De regels zoals opgenomen in het moederplan zijn onverkort van toepassing op het voorliggende wijzigingsplan. Daar waar nodig kunnen aanvullingen op de regels van het moederplan plaatsvinden indien deze op basis van de bij de uit te werken bestemming opgenomen uitwerkingregels worden vereist c.q. noodzakelijk worden geacht en geen afbreuk doen aan de beoogde doelstelling(en) en bestemmingsomschrijving(en) van het moederplan.

Het wijzigingsplan 'Nieuwbouwwoning Bergweide ong.' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. Deze indeling van de regels is in het navolgende beknopt weergegeven.

4.2 Opzet van de regels

De juridische regeling van dit wijzigingsplan bestaat uit drie hoofdstukken. De hoofdstukken 1, 2 en 3 bestaan allen uit één artikel.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen

Hoofdstuk 2: Algemene regels

- Artikel 2: Van toepassing verklaring regels moederplan;

Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregel

- Artikel 3: Slotregel

In artikel 1 zijn de begripsbepalingen 'plan', 'moederplan' en 'wijzigingsplan' opgenomen ter duiding van de plannen en hun naamgeving en om verderop in de regels vast te kunnen leggen dat de regels van het moederplan onverkort van toepassing zijn op het wijzigingsplan.

In artikel 2 is de van toepassing verklaring van de regels van het moederplan geregeld. Het moederplan blijft onverkort van toepassing, met dien verstande dat aan artikel 18.2.2 sub k. is toegevoegd, waarin nadere bepalingen zijn opgenomen over de bouwhoogte en de dakhelling van de nieuwe woning.

Artikel 3 bevat de slotregel, waarin de naam van het wijzigingsplan is vastgelegd.



5 Economische paragraaf

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen. Het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van een anterieure overeenkomst is derhalve noodzakelijk.



6 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



7 Communicatieparagraaf

7.1 Zienswijzen ex art. 3.9 Wro

De procedure van het wijzigingsplan is vastgelegd in artikel 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kunnen belanghebbenden binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het wijzigingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp wijzigingsplan indienen.

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft vanaf 16 september 2016 gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ongegrond verklaard, maar heeft indirect toch geleid tot een aanpassing in het plan. Het collegevoorstel en -besluit, is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

7.2 Vaststelling

Het wijzigingsplan is in de vergadering van 4 april 2017 door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vaals vastgesteld.



Bijlage 1 Collegevoorstel en -besluit

