

**vandewall**  
planologisch advies

## Toelichting

# Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Basis van dit uitwerkingsplan .....	3
1.2 Opbouw van het uitwerkingsplan .....	4
1.3 Leeswijzer .....	5
<b>2 Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
2.1 Plangebied .....	6
2.2 Stedenbouwkundig plan .....	6
2.3 Parkeren .....	8
<b>3 Toets uitwerkingsregels en wet-regelgeving</b>	<b>9</b>
3.1 Uitwerkingsregels .....	9
3.2 Wet- en regelgeving.....	9
3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking .....	10
3.4 Wet- en regelgeving milieuaspecten .....	16
<b>4 Opzet uitwerkingsplan</b>	<b>25</b>
4.1 Algemeen.....	25
4.2 Opzet van de regels .....	25
4.3 Opzet verbeelding.....	26
<b>5 Economische paragraaf</b>	<b>27</b>
<b>6 Handhavingsparagraaf</b>	<b>28</b>
<b>7 Communicatieparagraaf</b>	<b>29</b>
7.1 Zienswijzen ex art. 3.9 Wro .....	29
7.2 Vaststelling .....	29
Bijlage 1 Collegebesluit.....	30

## Separate bijlagen:

- Separate bijlage 1a: Woonmilieus in Zuid-Limburg, Companen, rapportnummer 3700.107/g, d.d. 16.01.2014;
- Separate bijlage 1b: Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2, Atrivé, rapportnummer 1300450, d.d. 25.10.2014;
- Separate bijlage 1c: Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland, Stec groep, d.d. 15.05.2015;
- Separate bijlage 2: Akoestisch onderzoek, SpiderMonkey Consultancy, rapportnummer 20160402, d.d. 01.06.2016;
- Separate bijlage 3: Quicksan Ecologische waarden Eschberg Noord te Vaals, Ecolybrium, projectnummer 16-078, d.d. 25.05.2016;
- Separate bijlage 4: Bodem, BKK Bodemadvies, 'Verkennd bodemonderzoek Eschberg-Noord', rapportnr. 16197.BKK, d.d. 08.06.2016;
- Separate bijlage 5: Gemeente Vaals, fragmenten uit 'Kaart lijst van waardevolle bomen';
- Separate bijlage 6: Advies- en ontwerp bureau Geert Janssen, waterparagraaf Valiverte Eschberg-Noord', 28.09.2016.



# 1 Inleiding

## 1.1 Basis van dit uitwerkingsplan

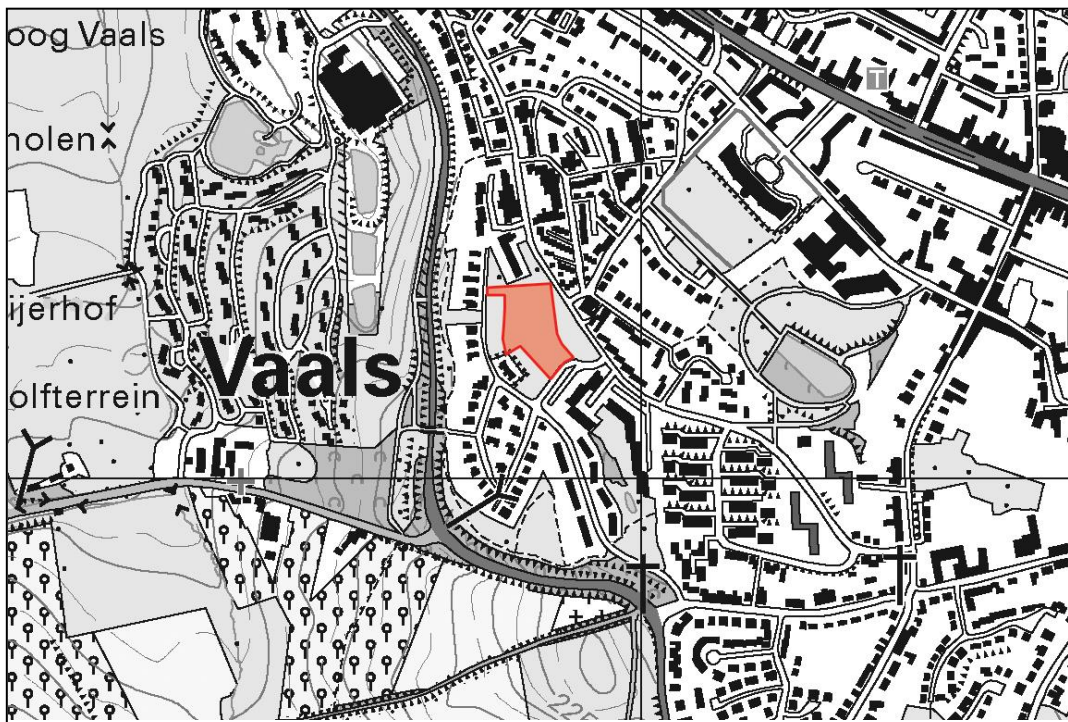
### ***Juridische basis voor dit uitwerkingsplan***

Voorliggend uitwerkingsplan dient ter uitwerking van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' ter plaatse van het nog niet ontwikkelde deel van het woongebied Eschberg-Noord te Vaals. Het bouwplan is genaamd 'ValiVerte Eschberg-Noord'. In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' (vastgesteld door de raad van Vaals d.d. 13.04.2015) is in artikel 20 van de regels een uitwerkingsplicht opgenomen voor het College van Burgemeester en Wethouders voor het uitwerken van de bestemming 'Wonen-Uit te Werken'. Conform de in dit artikel opgenomen uitwerkingsregels dient het uitwerkingsplan te worden opgesteld.

De voornoemde uitwerkingsplicht is oorspronkelijk afkomstig uit het oude bestemmingsplan 'Eschberg-Noord', dat in 2015 geheel geïncorporeerd is in het nieuwe, thans vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals'. Omdat bij het actualiseren van dit bestemmingsplan de bestaande rechten zijn overgenomen, is ook deze uitwerkingsplicht hierin overgenomen. In de uitwerkingsregeling in artikel 20 van de regels van bestemmingsplan 'Kern Vaals' is een voorlopig bouwverbod opgenomen waarin is bepaald dat op de als zodanig bestemde gronden niet mag worden gebouwd voordat een uitwerkingsplan van kracht is. Dit uitwerkingsplan ligt thans voor.

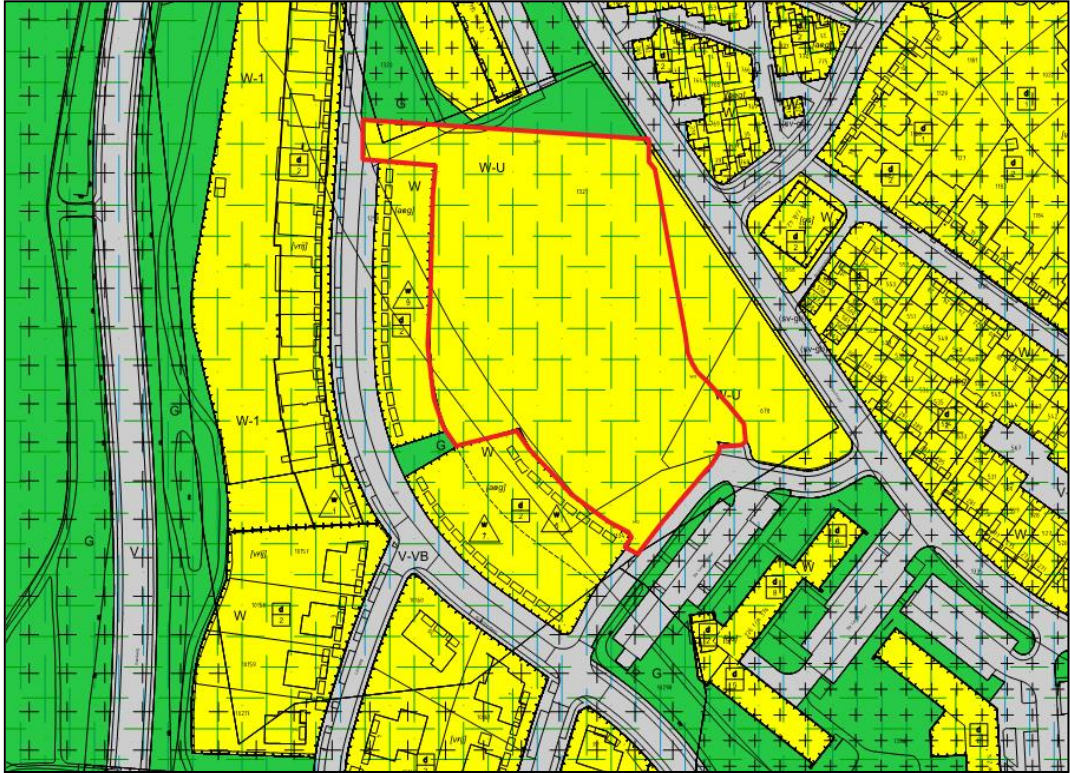
### ***Planbegrenzing***

Het plangebied is gelegen in het zuidwesten van de kern Vaals, tussen de Ceresstraat en de Groenzandweg binnen het woongebied 'Eschberg-Noord'. Dit woongebied is sinds het jaar 2000 in ontwikkeling en omvat in de eindfase ruim 100 woningen. Dit plangebied is één van de laatste deelprojecten van dit woongebied. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het plangebied van dit uitwerkingsplan weergegeven:



### **Planbegrenzing in relatie tot de uitwerkingsplicht**

De begrenzing van het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan omvat een groot gedeelte van het tot 'Wonen-Uit te werken' bestemde bestemmingsvlak op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Kern Vaals'. Het gaat hierbij globaal gezien om het gebied gelegen tussen de achtertuinen behorende bij de bestaande woningen langs de Groenzandweg en de Ceresstraat. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven. Het plangebied is op deze afbeelding met een rode omlijning aangeduid:



Zoals uit bovenstaande afbeelding blijkt, wordt niet het gehele uitwerkingsgebied (het gebied dat bestemd is tot 'Wonen-Uit te werken') meegenomen in dit plan. Het voorliggende uitwerkingsplan 'ValiVerte Eschberg-Noord' vormt de vertaling van deze uitwerkingsplicht in een uitgewerkt ruimtelijk plan. Het bestemmingsplan 'Kern Vaals' wordt in dit verband in het vervolg van deze toelichting 'het moederplan' genoemd.

## **1.2 Opbouw van het uitwerkingsplan**

De strekking van het bepaalde in artikel 3.6.1. sub b. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangaande de uitwerkingsplicht voor Burgemeester en Wethouders is dat de essentie van de uit te werken bestemming in het moederplan is vastgelegd. Vervolgens dient de uitwerking plaats te vinden met inachtneming van de bij het moederplan gegeven uitwerkingsregels. In artikel 3.1.4. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat in een bestemmingsplan voor een uit te werken deel van het plan op een zodanige wijze de doelstellingen moeten worden aangegeven, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de toekomstige ontwikkeling van het desbetreffende gebied. Het uitwerkingsplan dient, evenals het daaraan ten grondslag liggende moederplan, objectief begrensd te zijn; daarbij hoeft niet het gehele gebied van de opgenomen uitwerkingsplicht onderdeel te zijn van een uitwerkingsplan. In het voorliggende uitwerkingsplan is dit dan ook niet het geval.



In een uitwerkingsplan 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 onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die is verankerd in paragraaf 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Daarnaast is aangesloten op het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Vaals. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.upValiVerteVaals-VA01 (deze naam is door de gemeente Vaals vastgelegd);
- 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 1:1.000. De regels bevatten de regelingen inzake de bebouwingmogelijkheden en het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige opstallen. Bij het voorliggende uitwerkingsplan wordt grotendeels verwezen naar de bestaande juridische regelingen in het moederplan; daar waar noodzakelijk zijn aanvullingen opgenomen. Het uitwerkingsplan gaat tenslotte vergezeld van een toelichting, waarin met name het toekomstbeeld voor de locatie en de toetsing hiervan aan de uitwerkingsregels zijn beschreven.

### 1.3 Leeswijzer

De toelichting bij dit uitwerkingsplan bestaat uit acht 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 uitwerkingsplan. 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 Plangebied

Het plangebied vormt het thans onbebouwde gedeelte van woongebied 'Eschberg-Noord' en wordt gekenmerkt door grasland en enige opgaande begroeiing. Op deze plek heeft een bejaardenhuis gestaan dat enkele jaren geleden is gesloopt. Het gebied ligt ingeklemd tussen de woningen langs de Groenzandweg, De Lange Akker, de Ceresstraat en het appartementencomplex aan de Ceresstraat, ten noorden van het plangebied. Onderstaande foto's geven een impressie van het gebied in de huidige situatie.



### 2.2 Stedenbouwkundig plan

Door Bureau Boosten Rats Architecten is een stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel uitgewerkt voor de invulling van het gebied met 25 koopwoningen. Het inrichtingsvoorstel is opgenomen op de tekening op de volgende pagina.

#### **Hoofdozset**

Ten westen van de Groenzandweg zijn de meest westelijk gelegen woningen van Eschberg-Noord gelegen, waarvan de kavels grenzen aan de Randweg. Het plan sluit op een logische wijze aan op deze westelijk georiënteerde woningrij langs de Groenzandweg. Tussen de Groenzandweg en de Ceresstraat wordt het plan opgehangen aan twee woonstraten die via een insteek vanaf de Groenzandweg respectievelijk via de Ceresstraat en De Lange Akker bereikbaar zijn. De woonstraten lopen parallel aan elkaar en volgen de bochtstructuur van de meest westelijk gelegen woningrij aan de Groenveldweg. Aan de achterzijde van deze woningrij zijn de achtertuinten van de eerste 7 woningen van voorliggend plan geprojecteerd. Aan de overzijde van de weg zijn nog eens 8 woningen geprojecteerd. Aan de achterzijde van deze woningen grenzen de achtertuinten van 6 woningen die georiënteerd zijn op de Ceresstraat. In het verlengde van deze eerste woonstraat, aan de zijde van De Lange Akker, zijn vier vrije kavels gesitueerd die als zodanig zullen worden verkocht.

De parkeerplaatsen zijn aangegeven door middel van driehoekjes (voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 2.3). Daarnaast wordt de omgeving van het plan groen ingericht met verbindende wandelpaden tussen de Groenzandweg en de Ceresstraat. Direct ten oosten van het plangebied liggen nog gronden die binnen de bestemming 'Wonen – Uit te werken' vallen, maar nog geen definitieve uitwerking hebben gekregen. De ontsluitingsweg voor twee van de vier vrije kavels en de 6 woningen aan de oostzijde van het plan kan in de toekomst



(mogelijk) worden benut als ontsluiting van het laatste deel van Eschberg-Noord; hiermee kunnen gronden van een andere eigenaar worden ontsloten.

Onderstaand is het hiervoor omschreven stedenbouwkundig plan weergegeven (in rood omlijnd de plangrens van dit uitwerkingsplan):



Bron: Bureau Boosten Rats Architecten

## 2.3 Parkeren

Het plan dient, voor wat betreft het benodigde aantal parkeerplaatsen, te voldoen aan de 'Kencijfers parkeren' van het C.R.O.W. die als richtlijn worden gebruikt in de gemeente Vaals. Er worden 25 grondgebonden woningen gerealiseerd die vrijstaand, twee-aaneen of aaneengesloten worden gebouwd.

In het plan worden 4 vrijstaande woningen gebouwd, 12 twee-onder-één-kapwoningen en 5 (aaneengebouwde/geschakelde woningen en 4 vrije kavels. Het betreft 25 koopwoningen. Het plangebied is gelegen in 'matig stedelijk gebied' in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' en bij toepassing van het gemiddelde van de normen is de volgende parkeerbehoefte aan de orde:

Type woning	Richtcijfer (CROW)	Gekozen richtcijfer	Aantal won.	Aantal parkeerplaatsen
Vrije kavels	1,8 - 2,6 pp/won.	2,2 pp./won.	4	8,8
Vrijstaande koopwoning	1,8 - 2,6 pp/won.	2,1 pp./won.	4	8,4
Koopwoning 2/1 kap	1,7 - 2,5 pp/won.	2,1 pp./won.	12	25,2
Koopwoning geschakeld	1,5 - 2,3 pp/won.	1,9 pp./won.	5	9,5
<b>Totaal</b>			<b>25</b>	<b>51,9 ≈ 52 p.p.</b>

In totaal dienen derhalve 52 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hiervan worden 35 parkeerplaatsen op de percelen bij de woningen gerealiseerd en 17 parkeerplaatsen in het openbaar gebied tussen de woningen. Op de afbeelding van het stedenbouwkundig plan uit de vorige paragraaf zijn de parkeerplaatsen ingetekend. Er wordt derhalve voldaan aan de door de gemeente Vaals toegepaste parkeerrichtlijnen.





## 3 Toets uitwerkingsregels en wet-regelgeving

### 3.1 Uitwerkingsregels

In het tweede lid van artikel 20 ('Wonen - Uit te werken') van het moederplan zijn uitwerkingsregels opgenomen waaraan dient te worden voldaan bij het opstellen van het uitwerkingsplan. De volgende drie regels zijn aan de uitwerkingsplicht gekoppeld:

- a. op de als zodanig bestemde gronden mogen maximaal 29 grondgebonden woningen worden opgericht;
- b. de uitwerking vindt plaats door het toekennen van de bestemming 'Wonen', zoals die in artikel 18 is opgenomen en het aangeven van gevellijnen voor de hoofdgebouwen. De in artikel 18 opgenomen regels worden daarmee van toepassing voor de uitgewerkte onderdelen;
- c. bij het aangeven van de gevellijnen en het toegestane aantal bouwlagen moet rekening worden gehouden met een maximale inpassing in het landschap door een terrasvormige structuur, met naar beneden aflopende bouwhoogten, waarbij twee bouwlagen met een zadeldak kunnen worden toegelaten.

Aan alle drie de uitwerkingsregels is voldaan. Er worden op basis van dit uitwerkingsplan 25 woningen gerealiseerd (passend binnen het onder a. genoemde maximum aantal van 29). Conform het bepaalde onder b. is aan de woningen de bestemming 'Wonen' toegekend en zijn op de verbeelding de gevellijnen opgenomen. De regels van artikel 18 uit het moederplan zijn van overeenkomstige toepassing verklaard in de regels van het voorliggende uitwerkingsplan. Tenslotte is rekening gehouden met een goede inpassing in het landschap en is in de regels het bouwen in twee bouwlagen met kap toegestaan. Voor inpassing binnen de setting van het landschap wordt verwezen naar de beschrijving in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

### 3.2 Wet- en regelgeving

Bij het opstellen van een uitwerkingsplan 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 opgenomen op basis waarvan destijds is geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling planologisch aanvaardbaar wordt geacht. In 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 uitwerkingsplan dient getoetst te worden aan overige wet- en regelgeving indien de daartoe uitgevoerde onderzoeken gedateerd zijn dan wel kan worden aangenomen dat de uitgangssituatie van die onderzoeken aan verandering onderhevig is geweest. In dat kader zijn ten behoeve van dit uitwerkingsplan een akoestisch onderzoek, een ecologische quickscan, een bodemonderzoek uitgevoerd en is een waterparagraaf opgesteld. De resultaten daarvan zijn beschreven in paragraaf 3.4.

Vanuit het moederplan geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' op enkele zeer kleine plekjes in de hoeken van het plangebied (binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'). Hiervoor geldt een ondergrens voor onderzoek van 1.000 m<sup>2</sup> verstoringsoppervlakte en een verstoringsdiepte van minimaal 0,5 meter. Deze oppervlakte is niet aan de orde in voorliggend uitwerkingsplan. Verder archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.



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 uitwerkingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze motivering is opgenomen in paragraaf 3.3.

### 3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ te worden doorlopen. Deze nieuwe motiveringsplicht geldt niet alleen voor het bestemmingsplan maar tevens voor andere ruimtelijke besluiten. Conform artikel 1.1.1. lid 3 Bro geldt deze motiveringsplicht ook voor uitwerkingsplannen.

#### **Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?**

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: ‘... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De genoemde ruimtelijke ontwikkelingen zijn echter niet gekwantificeerd. Vanuit de definitie is derhalve niet meteen duidelijk waar de ondergrens van deze ontwikkelingen ligt. De afgelopen jaren is steeds meer jurisprudentie ontstaan over de ondergrens van wat als een stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd. Er zijn voorbeelden van uitspraken waarbij de bestuursrechter een ontwikkeling vanwege het kleinschalige karakter daarvan niet aanmerkt als een stedelijke ontwikkeling. Wat al dan niet kleinschalig is kan afhangen van de ruimtelijke omgeving waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt, maar ook van de ruimtelijke effecten (uitstraling) die de ontwikkeling op de omgeving heeft. Zo ziet de Afdeling een plan dat voorziet in de bouw van zes woningen in een dorp, dat vooral bestaat uit lintbebouwing, niet als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS, 18 december 2013, 201302867/1/R4,ECLI:NL:RVS:2013:2471). In een andere uitspraak wordt de bouw van veertien woningen wel als stedelijke ontwikkeling (en dus niet als kleinschalig) beschouwd (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4,ECLI:NL:RVS:2014:1252). Bij welk aantal woningen de bestuursrechter nu precies vindt dat wel of niet sprake is van een stedelijke ontwikkeling valt op basis van huidige jurisprudentie niet te zeggen. Het lijkt volgens jurisprudentie in ieder geval wel te moeten gaan om een woningbouwproject met een dusdanige omvang, dat gesproken kan worden van het ontwikkelen van een ‘woningbouwlocatie’.

Gelet op het bovenstaande kan het realiseren van 25 grondgebonden koopwoningen gezien worden als een woningbouwproject van dusdanige omvang dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Deze dient derhalve gemotiveerd te worden in het kader van de ‘ladder’. Voor dit bouwplan zijn bij deze motivering de actuele kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan de beoogde woningen beschouwd.

#### **De treden van de ‘ladder’**

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.

Gelet op de voorliggende ontwikkeling, die geheel binnen het bestaand stedelijk gebied van Vaals plaatsvindt, is een motivering bestaande uit trede 1 en 2 voldoende.

### ***Trede 1: Regionale behoefte***

Om trede 1 te motiveren is een aantal stappen noodzakelijk. In eerste instantie dient de regio te worden bepaald. Vervolgens dient inzicht te worden verkregen in de gevolgen van het plan voor de leegstand in die regio en tenslotte dient de behoefte te worden bepaald. In het onderstaande komen deze aspecten aan de orde.

#### Bepalen regio

Om de regionale behoefte te bepalen dient eerst de regio te worden vastgesteld van de betreffende functie(s). In voorliggende situatie is alleen sprake van woningbouw.

#### Voor dit plan

Op het gebied van de woningbouw wordt al vele jaren gebruik gemaakt van een regio-indeling, waarbij Vaals onderdeel uitmaakt van de regio Maastricht en Mergelland. In deze regio is sprake van 'communicerende vaten'. Er is per saldo geen instroom uit andere regio's, waardoor een positief migratiesaldo in een gemeente ten koste gaat van een negatief migratiesaldo in een andere gemeente. Deze patronen in verhuisbewegingen worden bestuurlijk erkend.

#### Gevolgen voor leegstand

Om de regionale behoefte te bepalen dienen eerst de gevolgen voor leegstand inzichtelijk te worden gemaakt. Dat kan door antwoord te zoeken op de volgende vragen:

- a. wat is het huidige aanbod (kwantitatief en kwalitatief)?
- b. wat is de leegstand voor de betreffende functie?
- c. wat zijn de gevolgen van het plan voor de (toename) van de leegstand en zijn die gevolgen voor de leegstand zodanig negatief dat sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat?

Om deze aspecten in beeld te kunnen brengen is gebruik gemaakt van de Woonmonitor (provincie Limburg), het onderzoek van Atrivé (Woonmilieukaart Zuid-Limburg fase 2, d.d. 25.10.2014, separate bijlage 1b) en het Regionaal afwegingskader van Stec groep, d.d. 15.05.2015, separate bijlage 1c).

#### Voor dit plan

##### *a. Het huidige aanbod*

In het voorliggende plan wordt een diversiteit aan typologie aan woningen gerealiseerd. Er wordt één tussenwoning gebouwd in de prijsklasse vanaf € 175.000\* (goedkope segment). Daarnaast zullen twaalf twee-onder-een-kap of geschakelde grondgebonden woningen worden gerealiseerd in de prijsklasse vanaf € 215.000\* (middensegment). De vier halfvrijstaande woningen zullen vanaf € 260.000\* (middensegment) worden aangeboden en drie vrijstaande woningen in de prijsklasse vanaf € 300.000,-. De vier vrije kavels zullen vanaf € 100.000,- worden aangeboden. Tenslotte wordt nog één vrijstaande woning vanaf € 250.000,- (middensegment) gerealiseerd.

*\*de genoemde prijzen zijn bij benadering en zij hier genoemd ter verduidelijking van het segment.*

#### Aanbod in de regio

In het rapport van Stec groep is met betrekking tot Vaals een geografische specificatie opgenomen. Vaals wijkt af van het overige deel van de woonregio Maastricht en Mergelland omdat deze kern een duidelijke relatie heeft met Aken. Het centrum van Aken ligt op vijf kilometer van Vaals en de belangrijkste voorzieningen (Klinikum en RWTH) liggen op 2,5 kilometer. Deze nabijheid van Aken vertaalt zich voor de inwoners van Vaals in goede openbaar vervoer voorzieningen op korte



afstand, veel en goede winkelvoorzieningen en een intensief gebruik van zorg- en onderwijsvoorzieningen die gevestigd zijn in Aken. In Aken groeit het aantal huishoudens nog steeds en omdat Vaals in de invloedssfeer van Aken ligt (Vaals kent ruim een kwart Duitse inwoners) vormt dit een relevant gegeven. De huishoudensprognose van E'til voor Vaals wijkt ook af van de werkelijke huishoudensontwikkeling, met name door deze Duitse invloed. Vaals is daarnaast één van de best presterende Limburgse gemeenten op de koopwoningenmarkt. Landelijk staat Vaals op de 10e plaats. De verkooptijd van woningen is relatief kort en Vaals scoort goed op woningprijs en woningaanbod. Ook zijn de WOZ-waarden van woningen in Vaals de afgelopen jaren minder gedaald dan elders in Nederland.

Regionaal gezien valt Vaals binnen het suburbane woonmilieu; in het onderzoek van Atrivé is dit woonmilieu verder opgesplitst in vijf typen suburbane woonmilieus, waarbij Vaals valt onder de 'substedelijke kernen'. In deze kernen begint zich pas tussen 2030 en 2040 een overschot te ontwikkelen aan woningen. Eigenlijk dient hier op de lange termijn te worden verdund; dit plan is echter een uitwerkingsplan dat voorziet in de oprichting van 25 grondgebonden woningen. Gelet op de tijdsperiode is thans nog geen sprake van een overschot. Over de gehele categorie 'suburbaan' wordt aangegeven dat met name bij de milieus 'buitenwijken/tuindorpen' sprake is van overaanbod. Deze gebieden liggen in de buitenwijken van de grote steden.

#### Aanbod in Vaals

In de gemeente Vaals is slechts 47% van alle woningen een koopwoning (voor heel Limburg geldt 60%). Dat aandeel is derhalve relatief beperkt. Uit de Woonmonitor van de provincie Limburg is af te leiden dat het aanbod aan koopwoningen in het middensegment de afgelopen jaren minimaal is geweest. Mensen die thans naar een woning in deze prijsklasse op zoek zijn kunnen in Vaals niet of nauwelijks terecht. Dit vertaalt zich ook in de scoretabellen van het onderzoek bij het aspect 'te koop staande woningen'. In een scoremogelijkheid van '-2' tot '+2' (waarbij de '+' betekent dat relatief weinig woningen te koop staan) scoort Vaals '+1'. Uit deze gegevens valt te concluderen dat het aanbod aan de beoogde woningen zeer beperkt is in Vaals en dat de verkooptijd van koopwoningen relatief kort is.

#### *b. Wat is de leegstand?*

##### Leegstand in de regio

De bestaande leegstand is hoofdzakelijk geconcentreerd in de buitenwijken en de tuindorpen behorende bij de drie grote steden. Met name de leegstand in appartementen (portieketageflats) is hoog. Niet voor niets is op deze plekken de transformatieopgave al gaande. De leegstand van twee-onder-een-kapwoningen of vrijstaande woningen ligt rond de frictieleegstand. Daarnaast is ook in een deel van de substedelijke kernen sprake van leegstand (wat dit in Vaals betekent is onderstaand aangegeven).

##### Leegstand in Vaals

In het rapport van Stec is aangegeven dat de leegstand in Vaals 5,9% bedraagt (2015). Veruit de belangrijkste veroorzaker daarvan is het aandeel leegstaande appartementen (circa 10%). De leegstand voor de woningtypen 'twee-onder-een-kap' en 'vrijstaand' ligt rond de frictieleegstand (de leegstand die noodzakelijk is om een gezonde doorstroming te kunnen waarborgen) op 3,3% resp. 3,6%. De overall-leegstand in Vaals is overigens lager dan de leegstand in de jaren 2013 en 2014 (rond de 6,5%). In de scoretabellen van het onderzoek is het aspect leegstand in Vaals positief benoemd. In een scoremogelijkheid van '-2' tot '+2' (waarbij de '+' een positieve afwijking betreft) scoort Vaals '+1'.

#### *c. Gevolgen voor de leegstand*

Met de uitvoering van dit uitwerkingsplan worden 25 grondgebonden woningen gerealiseerd in de middeldure koopsector. De realisering van dit plan zorgt niet voor leegstand elders in de regio, omdat thans in dit woonmilieu nog sprake is van tekorten in bepaalde woningtypologieën. In Vaals zelf is nauwelijks tot geen aanbod van koopwoningen in deze prijscategorie. Ook hier worden geen



gevolgen voor de leegstand verwacht. Daarnaast wordt met de bouw van deze nieuwe woningen de doorstroming op de woningbouwmarkt in Vaals bevorderd.

### Regionale behoefte

Vervolgens dient inzichtelijk te worden gemaakt wat de regionale behoefte is. Om deze behoefte te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020, de huishoudens- en bevolkingsprognoses van Neimed/Etil (2014), de onderzoeken van Companen (Woonmilieus in Limburg, d.d. 16.01.2014, separate bijlage 1a), Atrivé (Woonmilieukaart Zuid-Limburg fase 2, d.d. 25.10.2014, separate bijlage 1b) en het Regionaal afwegingskader van Stec groep, d.d. 15.05.2015, separate bijlage 1c). Deze aspecten komen in het navolgende achtereenvolgens aan de orde.

### Voor dit plan

#### 1. Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020

In de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020 is de beoogde ontwikkeling op de regionale woningmarkt beschreven en is aangegeven waar de komende jaren de accenten liggen in deze regio. De verschillen tussen Maastricht enerzijds, met zijn stedelijke woonmilieus en zijn arbeids-, onderwijs-, culturele en recreatieve voorzieningen, en het Mergelland anderzijds, met zijn groene en landelijke uitstraling en de bijbehorende woon- en recreatiemogelijkheden, bieden samen als regio een complete leefomgeving met een grote diversiteit aan allerlei voorzieningen en mogelijkheden. De huidige woningvoorraad is echter nog onvoldoende evenwichtig. De nadruk bij het regionale woningbouwprogramma voor de komende jaren ligt op transformatie van de bestaande voorraad (herstructurering), door sloop en vervangende nieuwbouw van woningen met de gewenste kwaliteiten en door opwaardering van woningen. De fricties tussen vraag en aanbod zijn het sterkst in Maastricht, maar herstructurering is niet exclusief voorbehouden aan de grote stad. Ook in de gemeenten in het Mergelland moet de woningvoorraad worden aangepast, al dan niet in combinatie met andere fysieke maatregelen in de woonomgeving en met sociale maatregelen. Er wordt echter ook qua prijsstelling een evenwichtiger verdeling van de voorraad over de regio voorgesteld. Er is sprake van een overschot aan (te) kleine en kwalitatief minder aantrekkelijke woningen en een tekort aan grotere en kwalitatief aantrekkelijkere woningen. Met de uitvoering van dit plan wordt op de laatstgenoemde categorie een aanvulling gerealiseerd.

#### 2. Huishoudens- en bevolkingsprognose Neimed/Etil

In 2014 heeft Neimed/Etil in opdracht van de provincie Limburg een nieuwe prognose opgesteld voor de ontwikkeling van de bevolking, de particuliere huishoudens en de woningbehoefte in Limburg. In de huishoudensprognose (periode 2014-2050) is aangegeven dat de afname van de Limburgse bevolking in het afgelopen jaar circa 1.900 personen bedroeg. Net als in 2012 was dit het gevolg van een jaarlijks toenemend sterfteoverschot in combinatie met een jaarlijks afnemend positief migratiesaldo. Het sterfteoverschot bedroeg in 2013 ruim 2.000 personen. Ook zag Limburg inwoners verliezen aan andere delen van het land (-2.300), maar door een positief buitenlands migratiesaldo (+2.400) was het totale migratiesaldo toch nog positief (+100). Het buitenlands migratiesaldo is de afgelopen jaren wel positiever geweest dan het langjarig gemiddelde, onder meer door de toename van het aantal buitenlandse studenten en arbeids- en kennismigranten. Verder kan uit de huishoudensprognose het volgende worden geconcludeerd:

- de demografische trends zijn veelal gelijk gebleven. Het sterfteoverschot zal de komende jaren verder toenemen, de eerste jaren vooral door meer sterfgevallen en vanaf 2020 ook door een daling van het aantal geboorten. Limburg zal daarnaast ook in de toekomst te maken hebben met een binnenlands vertrekoverschot en een buitenlands vestigingsoverschot. Het totale migratiesaldo van Limburg is in de nieuwe prognose gemiddeld negatief, maar tendeeft op de lange termijn naar nul.
- Limburg ontgroent en vergrijsst in een rap tempo. Dit is het gevolg van de snelle daling van de vruchtbaarheidscijfers in de zeventiger jaren en een structureel binnenlands vertrekoverschot van met name jongeren. De veranderingen in de samenstelling naar vijfjaarsleeftijdsgroepen



- zijn groot. Zo zullen alle leeftijdsgroepen tot 75 jaar in 2050 aanzienlijk kleiner zijn dan nu, terwijl de leeftijdsgroep van 75 jaar of ouder dan in omvang verdubbeld is.
- Tussen 2013 en 2050 daalt het aantal particuliere huishoudens in Limburg met 10% ten opzichte van het huidige niveau. Tot circa 2020 groeit het aantal particuliere huishoudens nog met ongeveer 10.000. Daarna komt de groei van het aantal particuliere huishoudens in Limburg tot stilstand, waarna het aantal huishoudens jaarlijks afneemt.
  - het aantal huishoudens met alleenstaande en samenwonende 65-plussers neemt in de hele prognoseperiode tot 2050 toe. In de toekomst zal er daarom veel vraag zijn naar nultredenwoningen waar zorg- en welzijnsdiensten aan huis kunnen worden geleverd. Ook het aantal institutionele huishoudens neemt toe evenals de zwaarte van de intramurale zorg.

### 3. Onderzoek Companen (Woonmilieus in Zuid-Limburg, d.d. 16.01.2014, separate bijlage 1a)

In opdracht van de provincie Limburg is in dit onderzoek een beeld geschetst van de aanwezige woonmilieus in de totale regio Zuid-Limburg (waarvan de woonregio Maastricht en Mergelland een deelregio is) en die van invloed zijn op de behoefteontwikkeling rond woonmilieus. In dit onderzoek zijn drie woonmilieus benoemd, te weten 'stedelijk', 'suburbaan' en 'landelijk'. Deze indeling is gebaseerd op basis van analyses van verstedelijkingsgraad, woningtypen en voorzieningen en op basis van bestaande beleidsdocumenten. Ieder woonmilieu kent zijn eigen kwaliteiten en daarbij behorende woningtypologieën. De kern Vaals is bij deze indeling als suburbaan gebied ('substedelijke kern') benoemd, omdat Vaals deel uitmaakt van het stedelijk weefsel van Aken.

Uit het onderzoek blijkt dat in de regio Maastricht en Mergelland met name behoefte is aan eengezinskoopwoningen (met uitzondering van goedkope koopwoningen) en koopappartementen (levensloopbestendig). Daarbij geldt dat de kwaliteit voldoende moet zijn en dat de woningen het liefst levensloopbestendig moeten zijn. Er is minder behoefte aan eengezins- en meergezinshuurwoningen en goedkope koopwoningen.

Binnen de woonmilieus is transformatie nodig om aan te sluiten bij de toekomstige woningbehoefte. In het voorliggende plangebied is jaren geleden een flatgebouw met appartementen gesloopt ten faveure van de ontwikkeling van een deel van het nieuwe woongebied 'Eschberg-Noord'. Met de ontwikkeling van dit nieuwbouwo gebied binnen de bestaande kern van Vaals zijn woningen waar minder vraag naar was vervangen door woningen die beter aansluiten op de actuele woonwensen. Ook de met dit plan beoogde grondgebonden woningen passen in dit beeld en vormen de voorlaatste fase van het totale nieuwbouwo plan 'Eschberg-Noord'.

### 4. Onderzoek Atrivé (Woonmilieukaart Zuid-Limburg fase 2, d.d. 25.10.2014, separate bijlage 1b)

Het vervolgonderzoek van Atrivé betreft een visie voor de ontwikkelingsrichting van de woonmilieus, aansluitend bij de uitgangspunten van het POL2014. In deze studie zijn de drie hoofdmilieus 'stedelijk', 'suburbaan' en 'landelijk' verder uitgesplitst, waarbij de huidige aantallen woningen in het betreffende woonmilieu vergeleken zijn met de woningbehoefte. Voor het suburbane woonmilieu geldt dat er sprake is van grote diversiteit in de uitkomsten. Wat opvalt, is dat ook dure eengezins koopwoningen minder in trek zijn. Specifiek voor de substedelijke kernen (zoals Vaals) geldt dat sprake is van een licht vraagoverschot, dat vanaf 2030 overgaat in een aanbodoverschot. Ook Vaals krijgt derhalve op termijn te maken met een verdunnings- en vernieuwingsopgave. Aangegeven is dat beleidsmatig onder meer is vastgelegd dat nieuwbouw uitsluitend in de kern dient plaats te vinden ter versterking van de bestaande verzorgingsstructuur. Voor Vaals wordt daarbij ook vermeld dat het, als suburbane kern binnen het stedelijk weefsel van Aken, aantrekkelijker wordt voor bewoners uit Aken, omdat daar het aantal woningen niet toereikend is wegens restrictief beleid, waardoor de Akense woningprijzen stijgen. Als in Vaals betaalbare alternatieven aanwezig zijn betekent dit dat meer mensen uit Aken in Vaals komen wonen hetgeen een positieve ontwikkeling is voor de hele kern. Vaals kan haar status als substedelijke kern daarmee optimaal benutten.



### 5. Regionaal afwegingskader, Stec groep, d.d. 15.05.2015, separate bijlage 1c).

Dit onderzoek vormt een afwegingskader om inhoudelijk onderbouwd tot afwegingen te komen bij beleidskeuzen. Door middel van dit onderzoek is de markttechnische aantrekkelijkheid van locaties bepaald. Het betreft een kwalitatieve beoordeling op basis van de kwaliteit van de locatie en het product (productmarktcombinaties, PMC's). Nieuwbouwprojecten zijn echter niet opgenomen in dit onderzoek, omdat deze vaak in positieve zin bijdragen aan de aantrekkelijkheid van een woongebied. Omdat op voorhand niet zeker is in welke vorm projecten gerealiseerd worden is ook niet zeker welk effect deze op de markttechnische aantrekkelijkheid hebben. In het geval van Vaals wordt met name negatief gescoord op economie, leefbaarheid en demografie.

Ten aanzien van de PMC's worden onder andere de volgende conclusies getrokken voor de hele woonregio:

- ruime grondgebonden koop- en huurwoningen zijn in trek, waarbij in de niet-centrumstedelijke gebieden met name twee-onder-één-kapwoningen gewild zijn;
- goedkope woningen en (zeer) dure koopwoningen zijn minder gewenst;
- met name levensloopbestendige appartementen zijn in trek, overige appartementen niet;
- levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn gemiddeld tot bovengemiddeld aantrekkelijk in nagenoeg alle gebieden (mits niet het goedkope of (zeer) dure segment).

Specifiek voor Vaals is aangegeven dat de volgende PMC's aantrekkelijk zijn:

- grondgebonden koopwoningen tussen € 200.000 en € 500.000;
- grondgebonden huurwoningen in alle prijsklassen;
- grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen in het sociale segment.

Hiermee kan worden aangegeven dat de bouw van 23 van de 25 grondgebonden woningen in het plan ValiVerte in de prijsklasse vanaf ca. € 189.500 tot € 300.000 een goede productmarktcombinatie betreft. De twee tussenwoningen vallen in het goedkope segment maar zullen door de aantrekkelijke ligging op deze locatie goed afzetbaar zijn.

### Resumé

Resumerend kan worden aangegeven dat de beoogde bouw van de 25 grondgebonden koopwoningen in Vaals geen onevenredige gevolgen heeft voor de leegstand en derhalve het woon- en leefklimaat elders door leegstand als gevolg van dit bouwplan niet wordt aangetast. Daarbij kan deze vorm van grondgebonden woningbouw in het beoogde prijssegment worden beschouwd als een kansrijke productmarktcombinatie. De actuele regionale behoefte aan de 25 woningen die op basis van het voorliggende plan kunnen worden gerealiseerd is hiermee aangetoond.

### *Regionale afstemming*

In het kader van het regionaal volkshuisvestelijk overleg heeft afstemming plaatsgevonden in de regio inzake dit plan. De regio is d.d. 08.08.2016 akkoord gegaan met dit plan omdat sprake is van een uitwerkingsplan dat voldoet aan de criteria uit het moederplan.

### **Trede 2: Opvangen in bestaand stedelijk gebied**

Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: '... *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*'.

Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bij beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied, het niet relevant vindt of de ontwikkeling volgens gemeentelijk beleid of provinciale regelgeving in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt (zie hiervoor o.a. ABRvS 29 april 2015, 201408996/1/R6, ECLI:NL:RVS:2015:1340)). Uit deze uitspraak blijkt dat de Afdeling ook kijkt



naar de functie- en bouw mogelijkheden die het eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn dan is in veel gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied.

De voorliggende bouwlocatie is het 'vervolg' op een reeds ontwikkeld eerste deel van het woongebied 'Eschberg-Noord', dat globaal gelegen is tussen de belangrijke ontsluitingswegen Randweg en de Ceresstraat. Op deze plek heeft een bejaardentehuis gestaan, dat enkele jaren geleden gesloopt is. Dit woongebied is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Eschberg-Noord' in 1999 gefaseerd in ontwikkeling. Vanaf deze periode geldt onverminderd een bouwtitel op dit terrein; een en ander wordt bevestigd door de huidige bestemming 'Wonen - Uit te werken' die in het vigerende bestemmingsplan op deze gronden geldt.

De bebouwing van de kern Vaals ten zuiden van de Maastrichterlaan bevindt zich volledig binnen de Randweg (uitgezonderd is recreatiepark 'Hoog Vaals', dat vanwege zijn specifieke functie buiten de contour van de Randweg is gelegen). De beoogde bouwlocatie wordt aan de noord-, west-, zuid- en oostzijde begrensd door andere bestaande stedelijke bebouwing en stedelijke structuren, zoals de genoemde ontsluitingswegen Randweg en Ceresstraat. Deze locatie vormt de verdere binnenstedelijke invulling van dit woongebied.

Resumerend kan worden aangegeven dat dit bouwplan is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Hiermee is trede 2 doorlopen en is er geen noodzaak tot het doorlopen van trede 3. De motivering voor de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is hiermee voltooid. Het bouwplan past binnen de uitgangspunten inzake de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

### 3.4 Wet- en regelgeving milieuaspecten

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

#### 3.4.1 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 (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

##### *Wet geluidhinder (Wgh)*

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. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

##### Spoorweglawaai

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen spoorlijnen met wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

##### Industrielawaai

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen industrieterreinen met een wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.





Wegverkeerslawaaï

Voor het onderhavige uitwerkingsplan is het van belang dat de te realiseren woningen voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot geluid. Het plangebied is gelegen binnen de geluidcontour van de Randweg. Deze contour reikt aan weerszijden tot 200 meter, gemeten vanaf de as van de weg en derhalve is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

In het kader van het voorliggende uitwerkingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (onderzoek '25 nieuwbouwwoningen locatie Eschberg te Vaals', rapportnummer 20160402, d.d. 01.06.2016, separate bijlage 2). In dit onderzoek worden de akoestische consequenties van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt.

*Resultaten onderzoek (invloed Randweg als 50 km/uurweg)*

Uit het rapport blijkt dat de vanwege de geluidbelasting Wet geluidhinder vanwege de randweg bij alle woningen voldaan wordt aan de geluidbelasting (Lden ruim aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB). De hoogste waarde treedt op bij woning nummer 5 (rekenpunt 05a\_B op 5 meter hoogte) en bedraagt inclusief aftrek artikel 110g, 26 dB. Er zijn hierom geen speciale voorzieningen nodig (binnenniveau is op basis Bouwbesluit gegarandeerd).

*Goede ruimtelijke ordening (30 km/uurwegen)*

De Ceresstraat, De Lange Akker en de Wolfskuilenweg zijn relevante 30 km/uur-wegen voor de beschouwing van dit criterium. De hoogst berekende waarde, exclusief aftrek artikel 110g, voor de (gecumuleerde) geluidbelasting vanwege de drie genoemde wegen, bedraagt 46 dB. Dit is nog ruim beneden de voorkeursgrenswaarde, gelet op het feit dat geen aftrek op de berekende waarde is toegepast. Daarom is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dat de realisatie van het plan vanuit het perspectief van geluidhinder door wegverkeerslawaaï aanvaardbaar is.

**3.4.2 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);
- Beschermd 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.

De afstand tussen het plangebied en het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied 'Geuldal' (ontwerpstatus Natura-2000) bedraagt circa 800 meter en wordt als dusdanig groot beschouwd,



dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied geen negatief effect kan hebben op de kwalificerende soorten of habitats in dit gebied. Nader onderzoek in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn kan daarmee achterwege blijven.

#### *Flora- en faunawet*

De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet. In het kader van het voorliggende uitwerkingsplan is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze ecologische quickscan heeft als doel in te schatten of er binnen het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de beoogde ontwikkeling. Tevens wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling invloed kan hebben op de gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

In opdracht van de initiatiefnemer is de 'Quickscan Ecologische waarden Eschberg Noord te Vaals, (Ecolybrum, projectnummer 16-078, d.d. 25.05.2016, separate bijlage 3) uitgevoerd. de resultaten van deze quickscan zijn als volgt:

- op de locatie komen geen beschermde plant en diersoorten (Tabel 2 en 3 Ffwet) voor die afhankelijk zijn van de locatie als leefgebied; er treden geen effecten en overtredingen van de Flora- en faunawet op. Er komen alleen licht beschermde soorten (Tabel 1 Ffwet) voor, die vrijgesteld zijn van ontheffing ingeval van ruimtelijke ingrepen, maar waarvoor wel Algemene Zorgplicht geldt (wat inhoudt om te werken buiten de kwetsbare perioden; buiten de periode maart-september).
- er kunnen op de locatie alleen algemeen voorkomende soorten broedvogels van stad en park broeden; het verwijderen van de vegetatie buiten de broedperiode (die globaal loopt vanaf half maart- half juli) leidt niet tot effecten en overtredingen ten aanzien van broedende vogels;
- er kunnen mogelijk algemeen voorkomende licht beschermde soorten amfibieën voortplanting hebben in de aanwezige poel, maar de effecten hierop kunnen voorkomen worden door de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode uit te voeren (buiten de periode maart-september);
- er treden geen effecten op ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen, foerageergebied en migratieroutes van vleermuizen;
- effecten op Tabel 1 Ffwet soorten zijn eveneens te voorkomen door, naast te werken buiten de kwetsbare periode, zorgvuldig te handelen tijdens het werk conform Algemene Zorgplicht (art. 2 Ffwet) (bijvoorbeeld door te werken vanaf één richting naar een rand van de locatie);
- er hoeft geen nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden;
- er is geen ontheffing nodig voor de uitvoering van de beoogde werkzaamheden.

Met inachtneming van deze resultaten en adviezen kan worden gesteld dat het plan geen negatieve effecten heeft op de instandhouding van beschermde soorten.

#### **3.4.3 Bodem**

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

In opdracht van de initiatiefnemer heeft BKK Bodemadvies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (BKK Bodemadvies, 'Verkennend bodemonderzoek Eschberg-Noord', rapportnr. 16197.BKK, d.d. 08.06.2016, separate bijlage 4). De resultaten van dit onderzoek zijn onderstaand beknopt weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- geen sprake van een bodemverontreiniging (Wbb);



- in zowel de boven- als ondergrond zijn m.u.v. mengmonster 3 (minerale olie>AW) geen van de onderzochte parameters verhoogd waargenomen;
- indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voor de bovengrond sprake is van kwaliteit AW2000 en/of industrie;
- indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voor de ondergrond sprake is van kwaliteit AW2000;
- er geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen; de locatie kan op basis van het verkennend bodemonderzoek als onverdacht worden beschouwd.

Gelet op het voorgaande vormt bodem geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming cq verlenen omgevingsvergunning.

Opgemerkt wordt dat voor het elders toepassen van de grond die vrijkomt bij het bouwrijp maken van de locatie zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De boven- en ondergrond komen in aanmerking voor hergebruik. Indicatief is hier sprake van klasse Achtergrondwaarde, en plaatselijk van klasse Industrie. Met deze resultaten kan de vrijkomende grond worden aangeboden aan een BRL 9335 erkende acceptant/inrichting. De grond kan ook op basis van de bodemnota Vaals worden hergebruikt binnen de gestelde kaders.

#### **3.4.4 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). 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).

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 ruim 400 meter van het plangebied loopt het tracé van de 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  $0,1 \times$  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 bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen en zal derhalve ook niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve voor de N278 niet noodzakelijk.

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

**3.4.5 Milieuzonering**

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (nr. 9) staan uitgebreide lijsten met richtafstanden van bepaalde bedrijfsmatige activiteiten tot gevoelige functies. In de omgeving van het plangebied van dit uitwerkingsplan zijn geen bedrijven of functies gelegen die op het gebied van gevaar, geur, stof of geluid een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw. Anderzijds leidt de realisering van deze woningen niet tot belemmering van bestaande bedrijfsactiviteiten van derden.



### 3.4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is binnen hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) titel 2 'luchtkwaliteitseisen' ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

#### *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. Woningen vallen hier buiten. Het besluit gevoelige bestemmingen is op dit plan derhalve niet van toepassing.

#### *Niet in betekende mate (NIBM)*

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende 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 betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Het voorliggende uitwerkingsplan biedt de mogelijkheid om 25 woningen te realiseren. Het moederplan geeft de mogelijkheid tot de realisatie van 29 woningen. In het kader van het opstellen van het moederplan zijn reeds alle milieurelevante afwegingen meegenomen. Aanvullend hierop kan worden aangegeven dat dit beperkte aantal woningen valt binnen de categorie van 'niet in betekende mate' bijdragende projecten. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende plan.

### 3.4.7 Water

De Watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. De Watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de Watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.



*Waterschap Roer en Overmaas*

De gemeente Vaals valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas.

*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.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

*Waterparagraaf*

Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien deze zijn gelegen in het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Een watertoets dient eveneens te worden doorlopen indien er lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en indien de toename van de verharding groter is dan 2.000 m<sup>2</sup>.

Voor wat betreft de doorwerking van het aspect water binnen het bouwplan wordt aangesloten bij de uitgangspunten voor duurzaam (stedelijk) waterbeheer en de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'. Concreet betekent dit onder andere dat:

- in het plangebied ruimte wordt gereserveerd voor het water;
- de wateropgave binnen het plangebied wordt opgelost en niet wordt afgewenteld;
- er toepassing wordt gegeven aan de voorkeursvolgorden voor de waterkwantiteit: hergebruik, vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool;
- er toepassing wordt gegeven aan de voorkeursvolgorde voor wat betreft de waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden, zuiveren;
- er verantwoord wordt afgekoppeld conform de voorkeurstabel in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem';
- de infiltratie- en bergingsvoorzieningen zijn gedimensioneerd op T=25 (35 mm in 45 minuten) met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur;
- er een doorkijk wordt gegeven naar T=100 (45 mm in 30 minuten).

*Water in het plangebied*

Door Geert Janssen Advies- en Ontwerpbureau is een waterparagraaf opgesteld voor dit bouwplan 'Waterparagraaf ValiVerte Eschberg-Noord, d.d. 28.09.2016, separate bijlage 6). In dit rapport is beschreven hoe de afkoppeling van hemelwater plaats zal vinden.

Conform het beleid van het waterschap is de benodigde bergingscapaciteit gedimensioneerd op een T=25 bui. Deze bui heeft een neerslagsom van 35 mm in 45 minuten. Bij toepassing van een infiltratievoorziening dient deze weer binnen 24 uur beschikbaar (leeg) te zijn om een nieuwe bui te kunnen bergen. Daarnaast wordt een doorkijk gevraagd naar een T=100 bui met een neerslagsom van 45 mm in 30 minuten. Deze bui mag geen wateroverlast veroorzaken.





### **3.4.8 Groen**

Tijdens de sloopfase van het voormalig bejaardenhuis (2006/2007) is een aantal bomen gemerkt als “te behouden”. Deze bomen zijn inmiddels ook opgenomen op de lijst van waardevolle bomen. Deze bomen genieten een beschermd status en dienen derhalve als bestaande (te handhaven) bomen te worden beschouwd. De betreffende bomen zijn als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen (met ID nummers 3652 t/m 3658).





## 4 Opzet uitwerkingsplan

### 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 uitwerkingsplan 'ValiVerte Eschberg-Noord' 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 uitwerkingsplan. 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 uitwerkingsplan 'ValiVerte Eschberg-Noord' 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

#### 4.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

#### 4.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 6)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. Achtereenvolgens zijn de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen conform het moederplan.

#### 4.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 7 t/m 14)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelbepaling (art. 7);
- algemene bouwregels: in dit artikel is een verbod op bouwen in strijd met de regels opgenomen en is ondergronds bouwen geregeld (art. 8);
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden; daarnaast is een bepaling over de parkeernormen/parkeerkencijfers opgenomen bij realisering van nieuwe functies (art. 9);
- algemene aanduidingsregels: in dit artikel zijn specifieke bepalingen voor de gebiedsaanduidingen 'milieuzone-bodembeschermingsgebied' en 'vrijwaringszone-POL-aanvulling' opgenomen (art. 10);



- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald in welke gevallen Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. van de Wabo (art. 11);
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen worden waar nodig de bestemmingsregels opgenomen (art. 12);
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden (art. 13);
- overige regels: in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen (art. 14).

#### 4.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 15 en 16)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

### **4.3 Opzet verbeelding**

Op de verbeelding zijn, evenals in het moederplan, de gevellijnen aangeduid waarin of waarlangs de voorgevels van de geprojecteerde woningen dienen te worden gebouwd. Conform de systematiek van de gemeente Vaals is ook de typologie van de woningen aangeduid op de verbeelding ('aaneengebouwd', 'twee-aaneen' of 'vrijstaand'). Voorts is op de verbeelding het aantal woningen aangegeven alsmede het maximaal aantal bouwlagen. Daarnaast gelden, conform moederplan, de overige gebiedsaanduidingen en de archeologische dubbelbestemming.



## 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.

De gemeente Vaals heeft met de initiatiefnemer van het onderhavige bouwplan een anterieure overeenkomst afgesloten.



## 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 uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp uitwerkingsplan indienen.

Het ontwerp van het uitwerkingsplan heeft vanaf 23 december 2016 gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

### 7.2 Vaststelling

Het uitwerkingsplan is in de vergadering van 10 april 2017 door het College van Burgemeester en Wethouders van Vaals vastgesteld.



## Bijlage 1 Collegebesluit

