

# Wijzigingsplan

- Toelichting -

## Kern Vijlen - Uitbreidingsplan

### Vijlen Zuidoost 2e fase

Gemeente Vaals



## WIJZIGINGSPLAN

- Toelichting -

Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 2e fase

Gemeente Vaals

IDN-nummer: NL.IMRO.0981.WPVijlenZO-on01

Status: ontwerp

Datum: 1 april 2022



**Locatie Nijmegen**  
St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ Nijmegen

**Locatie Vught**  
Parklaan 21  
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl  
www.pouderoyentonnaer.nl





# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding en bestemmingswijziging	5
1.2 Doel	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.4 Geldende bestemmingsplannen	7
1.5 Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk 2 Planvoornemen en toetsing wijzigingsbevoegdheid</b>	<b>11</b>
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Planvoornemen	13
2.3 Omschakeling van Agrarisch naar Wonen	14
2.4 Omschakeling van Agrarisch naar Verkeer-Verblijf	19
<b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>	<b>21</b>
3.1 Rijks-, provinciaal, regionaal of gemeentelijk beleid	21
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>23</b>
4.1 Milieuaspecten	23
4.2 Flora en fauna	29
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.4 Water	36
4.5 Verkeer en parkeren	40
4.6 Leidingen	42
4.7 Duurzaam bouwen	42
<b>Hoofdstuk 5 Juridische opzet</b>	<b>43</b>
5.1 Algemeen	43
5.2 De verbeelding	43
5.3 De regels	43
<b>Hoofdstuk 6 Haalbaarheid</b>	<b>45</b>
6.1 Algemeen	45
6.2 Economische en financiële haalbaarheid	45
6.3 maatschappelijke haalbaarheid	45
6.4 Conclusie	45
<b>Hoofdstuk 7 De procedure</b>	<b>47</b>
7.1 De te volgen procedure	47
7.2 Vooroverleg	47
7.3 Ontwerp	47



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en bestemmingswijziging

De gemeente Vaals en VOC Vastgoed zijn voornemens om de 2e fase van Vijlen Zuidoost af te ronden. Begin jaren negentig is door het gemeentebestuur Vaals gestart met de realisering van het bestemmingsplan 'Vijlen Zuidoost', welke op 2 november 1992 werd vastgesteld. Aan de hiervoor gerealiseerde ontsluitingen aan de Pater Gelissen straat alsmede de (verlengde) Hopschet werden de nodige woningen gerealiseerd. Vanwege het restrictieve bouwbeleid werd aan het resterende gedeelte van het bestemmingsplan 'Vijlen Zuidoost' in het bestemmingsplan aan burgemeester en wethouders een uitwerkingsbevoegdheid toegekend. In het bestemmingsplan 'Kern Vijlen' (vastgesteld 2 juli 2009) is deze uitwerkingsbevoegdheid omgezet in een agrarische bestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'.

Op 15 december 2011 heeft de gemeente Vaals voor het gebied Vijlen Zuidoost vervolgens het bestemmingsplan voor het uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost (hierna te noemen: uitbreidingsplan) vastgesteld. De 1<sup>e</sup> fase van het uitbreidingsplan heeft zich voornamelijk gericht op seniorenwoningen en vrije sectorwoningen. Dit bestemmingsplan ging uit van in totaal 41 woningen in de 1<sup>e</sup> fase, bestaande uit 8 vrije sector-, 6 twee-onder één kap-, 6 patiowoningen en één woonzorgcomplex met 21 appartementen. Het resterende deel van dit gebied (fase 2) heeft hierin wederom een agrarische bestemming gekregen in combinatie met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' en 'Verkeer' gekregen.

Thans voorziet het planvoornemen in de realisatie van de 2e fase om tot een totale afronding van het gebied Vijlen Zuidoost te komen. Het planvoornemen c.q. woningbouwprogramma voorziet in 23 woningen bestaande uit 5 vrije sectorwoningen, 8 twee-onder-één kap woningen, 4 patio- en 6 geschakelde woningen. Om de woningen te ontsluiten wordt de bestaande ontsluitingsweg Pater Gelissenstraat door getrokken en 'eindigt' in een lusvormige ontsluiting rondom de 4 patiowoningen. Van hieruit wordt een doorsteek in de vorm van een voetpad gemaakt richting Vijlenberg.

Op basis van het vigerende bestemming 'Agrarisch' is de realisatie van de woningen met bijbehorende infrastructuur (ontsluitingswegen, parkeer- en groenvoorzieningen) planologisch-juridisch niet mogelijk. Om de 2e fase van het uitbreidingsplan planologisch-juridisch mogelijk te maken dient de Agrarische bestemming gewijzigd worden in een woon- c.q. verkeersbestemming en moeten er bouwvlakken en de maatvoering afgestemd worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden (artikel 3.5.1 en 3.5.2) in de bestemming 'Agrarisch' van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase'. In onderhavige toelichting wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden in de betreffende wijzigingsbevoegdheden (zie paragraaf 1.4.1 en 1.4.2).

## 1.2 Doel

Door middel van een wijzigingsplan kan op basis van de van toepassing zijnde wijzigingsbevoegdheden de gewenste bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de realisatie van de tweede fase van het uitbreidingsplan mogelijk worden gemaakt. Door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden en te voldoen aan de gestelde voorwaarden wordt de realisatie van de woningen met bijbehorende infrastructuur op de momenteel agrarische gronden planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

### 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuid-oostzijde van Vijlen en wordt ontsloten door de Pater Gelissenstraat. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de (woon)bebouwing aan de Vijlenberg en het aangrenzende buitengebied. Vijlen is de meest noordelijk gelegen kern van de gemeente Vaals en ligt op ongeveer 1,5 kilometer van de Duitse grens. De kern Vijlen ligt ten noordwesten van de kern Vaals, op circa 3 kilometer. In noordoostelijke richting, op een afstand van circa 1,3 kilometer, is de provinciale weg N278 gesitueerd. De Kern Vijlen wordt omringd door landbouwgronden. Momenteel is het plangebied overwegend agrarisch in gebruik waarop nauwelijks opgaande begroeiing aanwezig is.



*Luchtfoto Vijlen met locatie plangebied (rode markering)*

De planlocatie ligt in het zuiden van Vijlen. In onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied uitgezet. Specifiek gezien bestaat het plangebied uit delen van de percelen, kadastraal bekend als Vaals, sectie A, nummers 10849 (gedeeltelijk) en 7495.



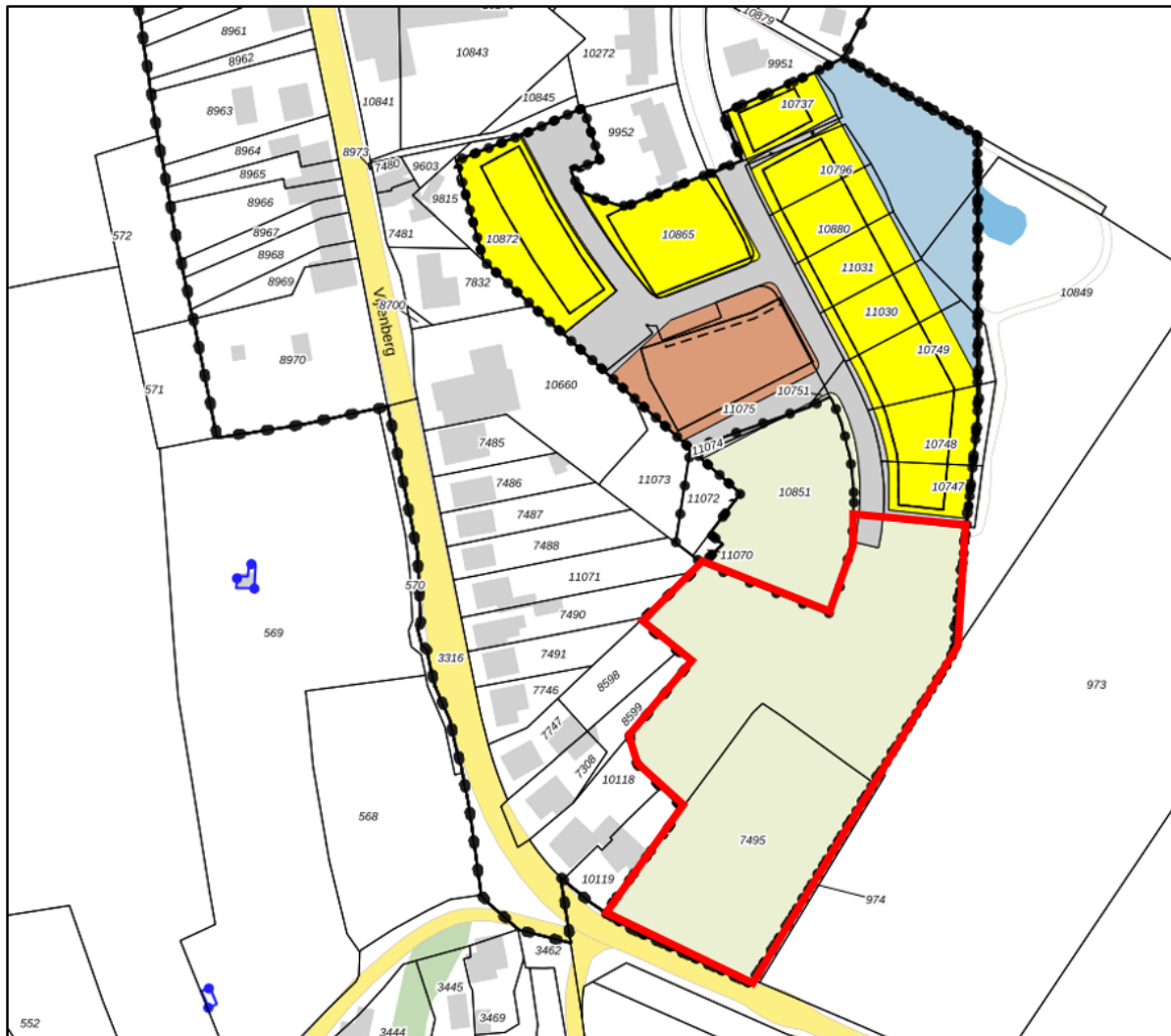
*Luchtfoto met ligging en begrenzing plangebied rood omkaderd.*

Het plangebied grenst in noordelijke richting aan de woonbebouwing aan de Pater Gelissenstraat (fase 1) en het gelijknamige nieuwe woningbouwplan. Ten oosten van het plangebied bevinden zich agrarische gronden van het aangrenzende buitengebied, ten zuiden is de Vijlenberg gelegen en ten westen grenst het plangebied aan particuliere (woon)gronden.

#### **1.4 Geldende bestemmingsplannen**

het bestemmingsplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase' (vastgesteld 20 december 2011) is het vigerende bestemmingsplan.





*Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase'*

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase' is de enkelbestemming 'Agrarisch' van kracht. De regels van deze bestemming geeft het college van burgemeester en wethouders in artikel 3.5,1 en 3.5.2 twee wijzigingsbevoegdheden om de geldende agrarische bestemming te wijzigen naar respectievelijk de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijf'.

#### 1.4.1 Wonen

Om de betreffende wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'wonen' toe te kunnen passen dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- er geen sprake is van milieuhygiënisch of overige ruimtelijke belemmeringen zijn.
- uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat de bodem ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming;
- uit een akoestisch onderzoek moet blijken dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB, door de gemeente hogere grenswaarden zijn verleend;
- moet blijken dat aanwezige bedrijvigheid niet belemmerd wordt als gevolg van de bestemmingswijziging;
- aan de geldende luchtkwaliteitseisen kan worden voldaan;
- het aspect externe veiligheid in afdoende mate moet worden beschouwd;

- uit een archeologisch onderzoek moet worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
- voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd moeten worden conform de dan geldende normen;
- is gebleken dat het waterhuishoudkundige belang voldoende in acht genomen wordt.
- - middels een flora- en faunaonderzoek is aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- het gebruik als woondoeleinden de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- het stedenbouwkundige beeld en de cultuurhistorische waarde niet wezenlijk worden aangetast;
- bij de wijziging de Regionale Woonvisie terzake en het gemeentelijk woonbehoefteonderzoek in acht worden genomen;
- de ruimtelijk-stedenbouwkundige uitgangspunten zoals aangegeven in het 'Beeldkwaliteitskader Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost' (d.d. 26 november 2009, gewijzigd d.d. 9 februari 2010) in acht worden genomen;
- gebouwd wordt binnen de contour om Vijlen;
- de maximale bouwhoogte 9,00 meter bedraagt;
- de procedureregels behorende het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase' worden gevolgd.

#### 1.4.2 Verkeer - Verblijf

Om de betreffende wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'verkeer - Verblijf' toe te kunnen passen dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- er geen sprake is van milieuhygiënisch of overige ruimtelijke belemmeringen zijn.
- uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat de bodem ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming;
- uit een akoestisch onderzoek moet blijken dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB, door de gemeente hogere grenswaarden zijn verleend;
- moet blijken dat aanwezige bedrijvigheid niet belemmerd wordt als gevolg van de bestemmingswijziging;
- aan de geldende luchtkwaliteitseisen kan worden voldaan;
- het aspect externe veiligheid in afdoende mate moet worden beschouwd;
- uit een archeologisch onderzoek moet worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
- voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd moeten worden conform de dan geldende normen;
- is gebleken dat het waterhuishoudkundige belang voldoende in acht genomen wordt.
- middels een flora- en faunaonderzoek is aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- het gebruik als verkeersdoeleinden de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- het stedenbouwkundige beeld en de cultuurhistorische waarde niet wezenlijk worden aangetast;
- voor het overige voldaan wordt aan de regels voor de bestemming 'Verkeer – Verblijf V-V', zoals verwoord in dit plan;
- de procedureregels behorende het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase' worden gevolgd.

## 1.5 Leeswijzer

In dit inleidende hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de aanleiding en doel van de bestemmingswijziging, de ligging en begrenzing van het plangebied en het geldende bestemmingsplan. In het tweede hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven en de wijzigingsbevoegdheid getoetst en uiteengezet. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 3 kort stilgestaan bij het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In Hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 5 de juridische opzet besproken. Tot slot wordt in Hoofdstuk 6 en Hoofdstuk 7 aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van de bestemmingswijziging en de voor onderhavig wijzigingsplan te doorlopen procedure.



## Hoofdstuk 2 Planvoornemen en toetsing wijzigingsbevoegdheid

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft, zoals reeds gesteld, een overwegend agrarisch gebied (akkerland) waarop in het verleden een nertsenfarm gevestigd was. Deze farm is circa 11 jaar geleden gesaneerd. Het plangebied wordt vanuit de noordzijde ontsloten via de Pater Gelissenstraat, die in noordwestelijke richting aansluit op de Borstelkrans. In fase 1 zijn in totaal 41 woningen gerealiseerd, bestaande uit 8 vrije sector-, 6 twee-onder één kap-, 6 patiowoningen en één woonzorgcomplex met 21 appartementen. Tevens worden hier nog eens 4 extra vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen bestaan overwegend uit 1 tot 2 bouwlagen met kap met uitzondering van de patiowoningen. Deze bestaan uit 1 bouwlaag en zijn plat afgedekt. Het woonzorgcomplex bestaat uit enerzijds 3 bouwlagen en anderzijds 4 bouwlagen. Het complex is afgedekt met een plat dak.



*Uitzicht op plangebied (akkerbouw) gezien vanaf de Vijlenberg*



*Bestaande woningen aan de Pater Gelissenstraat met recht het woonzorgcomplex en de patiowoningen*

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het buitengebied, waarbij aan de achterzijde van de vrijstaande woningen aan de Pater Gelissenweg een gezamenlijke wadi gelegen is. Deze wadi voorziet in de opvang van het hemelwater van het gehele uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost.

Tot slot zijn er aan de Vijlenberg eveneens woningen gesitueerd. Deze woningen vormen vanuit de zuidzijde de entree van de kern Vijlen. Tussen deze woningen zijn een tweetal horecagelegenheden gelegen. Dit betreffen een hotel en café-restaurant. Ook deze woningen zijn grondgebonden en bestaan uit twee bouwlagen met kap.



*Bestaande woningen aan de Vijlenberg*



## 2.2 Planvoornemen

Het planvoornemen ziet op de realisatie van de 2<sup>e</sup> fase van het uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost in aansluiting op fase 1. Het woningbouwprogramma voor deze 2e fase voorziet in 23 woningen bestaande uit 5 vrije sectorwoningen, 8 twee-onder-een-kapwoningen, 4 patio- en 6 geschakelde woningen. Om de woningen te ontsluiten wordt de bestaande ontsluitingsweg Pater Gelissenstraat door getrokken en 'eindigt' in een lusvormige ontsluiting rondom de 4 patiowoningen. Van hieruit wordt een doorsteek in de vorm van een voetpad gemaakt richting Vijlenberg. Deze is inmiddels al aangelegd. Deze doorsteek wordt achter de woningen aan de Pater Gelissen doorgetrokken richting de waterbuffer. Hierdoor wordt het mogelijk om een 'ommetje' te maken langs de gehele uitbreiding Vijlen Zuidoost.



Inrichtingstekening met situering woningen en bijbehorende infrastructuur (zie Bijlage 1)



*Doorsteek/voetpad*

De woningen worden gerealiseerd in 1 of 2 bouwlagen met kap. Hiermee wordt aangesloten op de woningen in de omgeving. De 4 patiowoningen bestaan uit 1 bouwlaag met een opbouw voor de extra slaapkamer met badkamer en berg-/technische ruimte. De woningen sluiten hiermee qua bouwmassa en architectuur aan op de bestaande ruimtelijke structuur.

In de volgende paragraaf worden de gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid nader onderbouwd. Hierin wordt ook nader ingegaan op de stedenbouwkundige c.q. ruimtelijke inpassing, de ontsluiting en het parkeren.

## 2.3 Omschakeling van Agrarisch naar Wonen

In het geldend bestemmingsplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase' is de bestemming 'agrarisch' met bijbehorende wijzigingsbevoegdheden (artikel 3.5.1 en 3.5.2) opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden maken het mogelijk om de agrarische bestemming te wijzigen naar respectievelijk de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer' om de 2<sup>e</sup> fase van het uitbreidingsplan qua bouw- en gebruiksmogelijkheden planologisch/juridisch mogelijk te maken. Hierna zijn de voorwaarden waardoor aan de wijziging kan worden meegewerkt weergegeven.

Conform artikel 3.5.1 zijn burgemeester en wethouders bevoegd om ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Wonen', waarbij op de volgende wijze wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden:

### A. Er geen sprake is van milieuhygiënisch of overige ruimtelijke belemmeringen.

Om te bepalen of er in het kader van deze bestemmingswijziging al dan niet sprake is van milieuhygiënische belemmeringen wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (omgevingsaspecten) van deze toelichting. Uit de onderbouwing c.q. verantwoording van de diverse omgevingsaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie alsmede verkeer en parkeren) blijkt dat er als gevolg van de realisatie van de 2<sup>e</sup> fase van het uitbreidingsplan geen milieuhygiënische belemmeringen te verwachten zijn en daarmee voldaan wordt aan de gestelde voorwaarde.

### B. Het gebruik als woondoeleinden de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast.

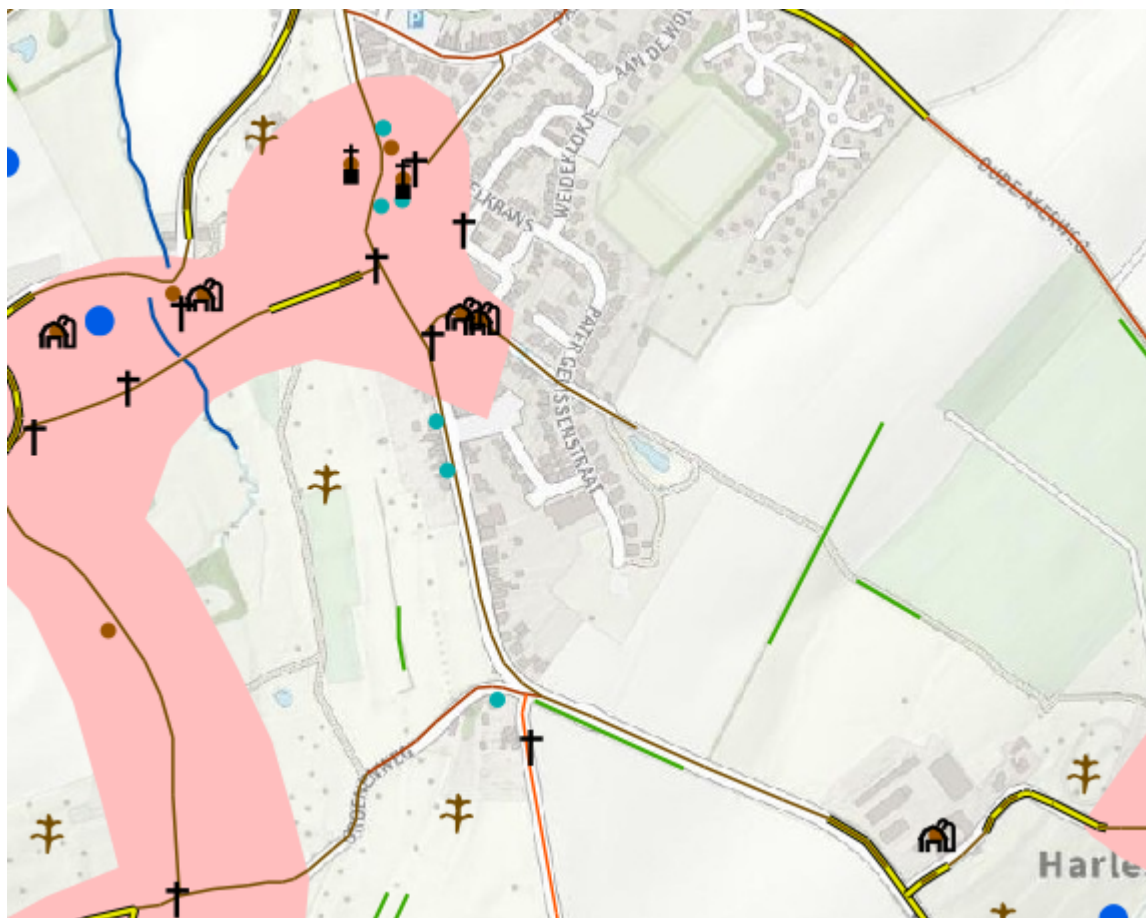
Om te bepalen of er in het kader van deze bestemmingswijziging al dan niet sprake is van onevenredige aantasting van omliggende bestemmingen wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (omgevingsaspecten) van deze toelichting. Uit de onderbouwing c.q. verantwoording van de diverse omgevingsaspecten (bodem, geluid,

luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie alsmede verkeer en parkeren) blijkt dat er als gevolg van de realisatie van de 2<sup>e</sup> fase van het uitbreidingsplan omliggende bestemmingen niet onevenredig worden aangetast. Er vindt met realisatie van fase 2 juist een afronding plaats van dit uitbreidingsplan. Er ontstaat hiermee een afgerond geheel, waarbij aangesloten wordt op de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving. Er wordt daarmee voldaan aan de gestelde voorwaarde.

**C. Het stedenbouwkundige beeld en de cultuurhistorische waarde niet wezenlijk worden aangetast.**

Zoals hiervoor aangegeven vindt met de realisatie van fase 2 juist een afronding plaats van dit uitbreidingsplan waardoor er een afgerond geheel ontstaat van de kern Vijlen aan deze zijde in aansluiting op het aangrenzende buitengebied. De 2<sup>e</sup> fase van het uitbreidingsplan zal verder eenzelfde architectonische invloeden kennen zoals eerder gebruikt bij de 1<sup>e</sup> fase. De 2<sup>e</sup> fase kent daarin tegen wel een meer eenduidige bouwstijl dan de al gerealiseerde woningen, waarbij de woningen ook symmetrisch zijn uitgelijnd. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte en de overgangen tussen openbaar en privé gebied alsmede de overgang van stedelijk naar landelijk gebied en de hoogte verschillen. De parkeerplaatsen worden voorzien van een groene omheining bestaande uit bomen en struiken. Er is daarmee sprake van een versterking van het stedenbouwkundige beeld ter plaatse. Van eventuele aantasting van het stedenbouwkundig beeld is zeker geen sprake omdat het uitbreidingsplan zorgvuldig wordt ingepast in het totale stedenbouwkundige beeld.

Het plangebied is volledig onbebouwd en agrarische in gebruik. Binnen het plangebied is dus geen bebouwing aanwezig met enige cultuurhistorische waarden. De agrarische gronden maken wel onderdeel uit van het sedert 1830 weinig of matig veranderd verkavelingspatroon. Echter in het veld is dit door de schaalvergroting van de landbouw niet meer zichtbaar. Tevens is het plangebied van fase 2 door de aanleg van de doorsteek in de vorm van een voetpad richting de Vijlenberg reeds afgebakend van het aangrenzende buitengebied. Met de realisatie van fase 2 en afronding van het uitbreidingsplan zijn verder geen cultuurhistorische waarden.



*Cultuurhistorische waardenkaart Limburg*

#### **D. Bij de wijziging de Regionale Woonvisie terzake en het gemeentelijk woonbehoefteonderzoek in acht worden genomen.**

Uit de rapportage Onderzoek woonbehoefte gemeente Vaals geschreven door Moventem (4e kwartaal 2019) is gebleken dat de druk op de koopmarkt binnen de gemeente Vaals aanzienlijk toeneemt. Daarnaast ervaren veel woningzoekende steeds meer problemen bij het vinden van een woning. De woningprijs blijft stijgen en daarnaast staan er ook minder woningen te koop. De druk op de woningbouwmarkt is hierdoor alleen nog maar toegenomen. De verhuisgeneigdheid ligt het hoogste bij huishoudens die particulier huren. Daarnaast oriënteren voornamelijk starters zich op twee-onder-een-kapwoningen, thuiswonende jongere oriënteren zich op rijtjes woningen en gezinnen oriënteren zich voornamelijk op vrijstaande woningen. Dus door verschillende woningtype te realiseren ontstaat er doorstroming op de woningbouwmarkt.

De gemeente Vaals kent een drietal woonopgaves bestaande uit de volgende onderwerpen. ten eerste wil de gemeente Vaals de kwaliteit van de bestaande woningen verbeteren. Deze opgave is met name gericht op de herenhuizen in de historisch kern van Vaals, maar ook voor overige woningtypes wordt bijgedragen aan een positieve uitstraling. Ten tweede gaat gemeente Vaals voor een uitstekend woon-, leef- en vestigingskwaliteit passend bij de huidige bevolking en de nieuwe inwoners. In combinatie met de kwaliteit van de woningvoorraad draagt dit bij aan een positief imago van Vaals. Tot slot wil de gemeente Vaals de 'eenzijdigheid' in het woningaanbod doorbreken en differentiatie in prijs, type, kwaliteit en grootte ontwikkelen.

De 2e fase van het uitbreidingsplan ziet op de realisatie van 5 vrije sectorwoningen, 8 twee-onder een kap woningen, 4 patio- en 6 geschakelde woningen. Hiermee wordt voorzien in de benodigde differentiatie om de



doorstroming op de woningbouwmarkt en in het bijzonder in Vijlen op gang te brengen. Het accent ligt hierbij op betaalbare woningen als aanbod voor starters en gezinnen die graag in Vijlen willen (blijven) wonen. Hiermee wordt de regionale Woonvisie en het gemeentelijk woonbehoefteonderzoek in acht genomen.

Tevens is fase 2 in de lijn met de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Deze woningen voorzien juist in een concrete behoefte voor de juiste doelgroep (starters en gezinnen) en zijn van meerwaarde in verband met de doorstroming op de woningbouwmarkt. De woningen zijn dan ook regionaal afgestemd in de bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van d.d. .... De woningen zijn dan ook opgenomen in de subregionale woningbouwprogrammering.

**E. De ruimtelijk-stedenbouwkundige uitgangspunten zoals aangegeven in het 'Beeldkwaliteitskader Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost' (d.d. 26 november 2009, gewijzigd d.d. 9 februari 2010) in acht worden genomen.**

Bovenstaand beeldkwaliteitskader gaat voor de 2<sup>e</sup> fase uit van 24 woningen waarvoor de volgende regels en uitgangspunten gelden:

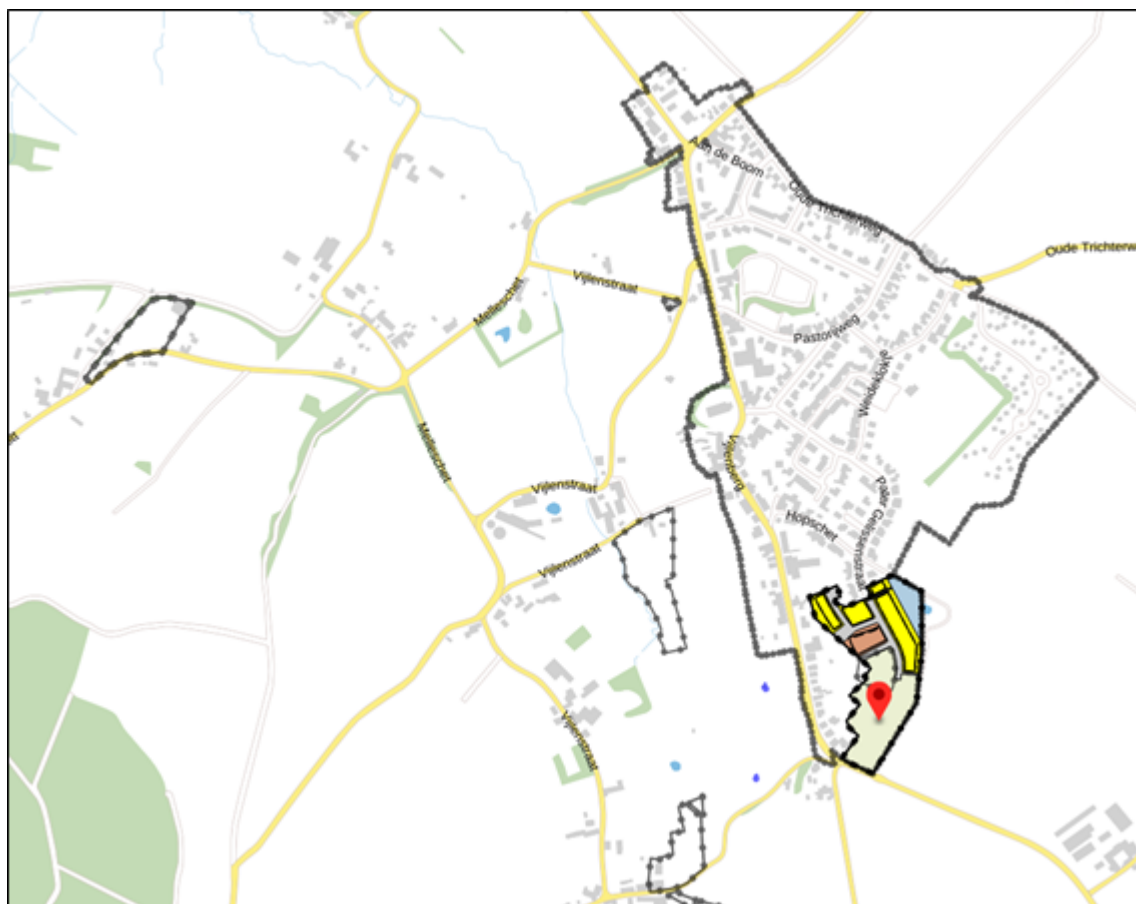
- de bebouwing is georiënteerd op de Pater Gelissenstraat;
- er wordt gebouwd in twee of drie bouwlagen met een gehele of gedeeltelijke kapopbouw;
- de maximale goothoogte bedraagt bij twee bouwlagen maximaal 6 meter en de bebouwingshoogte bedraagt maximaal 9 meter;
- toepassing van roodbruine baksteen voor de gevels is verplicht;
- de gevelbreedte bedraagt maximaal 7 meter;
- daar waar tuinen grenzen aan het openbaar gebied dient een tuinmuur in rode baksteen te worden gerealiseerd met een hoogte van maximaal 2 meter.

De 2e fase van het uitbreidingsplan gaat uiteindelijk uit van 23 woningen in plaats van de 24 woningen zoals gesteld in het beeldkwaliteitskader. De voorgenomen woningen zijn zoveel mogelijk georiënteerd op de pater Gelissenstraat, welke eindigt in een lusvormige ontsluitingsstructuur rondom de patiowoningen. De woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een (eventuele) kap. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 meter en 9 meter. Hiermee wordt het maximum aantal bouwlagen gewaarborgd. De gevelbreedte zal 7 meter bedragen. Deze maatvoering is vastgelegd in de bouwregels van de bestemming 'Wonen'.

Daarnaast krijgen de woningen een roodbruine gevel en worden de tuinen die grenzen aan het openbaar gebied voorzien van een uniforme erfafscheiding van maximaal 2 meter. De voorkeur gaat hierbij uit naar een groene erfafscheiding als overgang naar het aangrenzende buitengebied. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden zoals genoemd in het Beeldkwaliteitskader.

**F. Gebouwd wordt binnen de contour om Vijlen.**

Het plangebied wordt gerealiseerd binnen het uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost, welke gelegen is binnen de bebouwingscontour van Vijlen om te komen tot een afronden van de kern. Onderstaande uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl geeft hiervan een weergave, waarbij het plangebied ter hoogte van de rode pin ligt binnen het plangebied van de Partiele herziening bestemmingsplan Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase. Ter plaatse van de geldende agrarische bestemming zijn de wijzigingsbevoegdheden naar 'Wonen' en 'Verkeer' van toepassing om hieraan invulling te geven.



*Contour gemeente vijlen plangebied ter hoogte van rode pin*

**G. De maximale bouwhoogte 9,00 meter bedraagt.**

Het bouwplan voor de voorgenomen woningen voorziet in een maximale bouwhoogte van 9 meter en voldoet daarmee aan bovengestelde eis. Dit is in de bouwregels gewaarborgd.

**H. De procedureregels behorende het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase' worden gevolgd.**

Het bestemmingsplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase' met identificatienummer NL.IMRO.0981.BPVijlenZO-va01, aldus vastgesteld door de raad op 20 december 2011 dient als moederplan. De procedureregels uit dat plan worden gevolgd zoals is vastgesteld in de bijvoegde regels van onderhavige wijzigingsplan, met dien verstande dat voor het opstellen van een wijzigingsplan de uniforme voorbereidingsprocedure van de Awb geldt, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit moeten nemen. Daarna volgt beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



## 2.4 Omschakeling van Agrarisch naar Verkeer-Verblijf

In het geldend bestemmingsplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase' is de bestemming 'agrarisch' met bijbehorende wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.5.2) opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Verkeer-Verblijf', om de 2<sup>e</sup> fase van het uitbreidingsplan mogelijk te maken. Hierna zijn de voorwaarden waardoor aan de wijziging qua infrastructuur c.q. ontsluiting planologisch juridisch kan worden meegewerkt weergegeven.

Conform artikel 3.5.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd om ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Verkeer-Verblijf', waarbij op de volgende wijze wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden:

### A. Er geen sprake is van milieuhygiënische of overige ruimtelijke belemmeringen.

Om te bepalen of er in het kader van deze bestemmingswijziging al dan niet sprake is van milieuhygiënische belemmeringen wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (omgevingsaspecten) van deze toelichting. Uit de onderbouwing c.q. verantwoording van de diverse omgevingsaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie alsmede verkeer en parkeren) blijkt dat er als gevolg van de realisatie van de 2<sup>e</sup> fase van het uitbreidingsplan geen milieuhygiënische belemmeringen te verwachten zijn en daarmee voldaan wordt aan de gestelde voorwaarde.

### B. Het gebruik als verkeersdoeleinden de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig

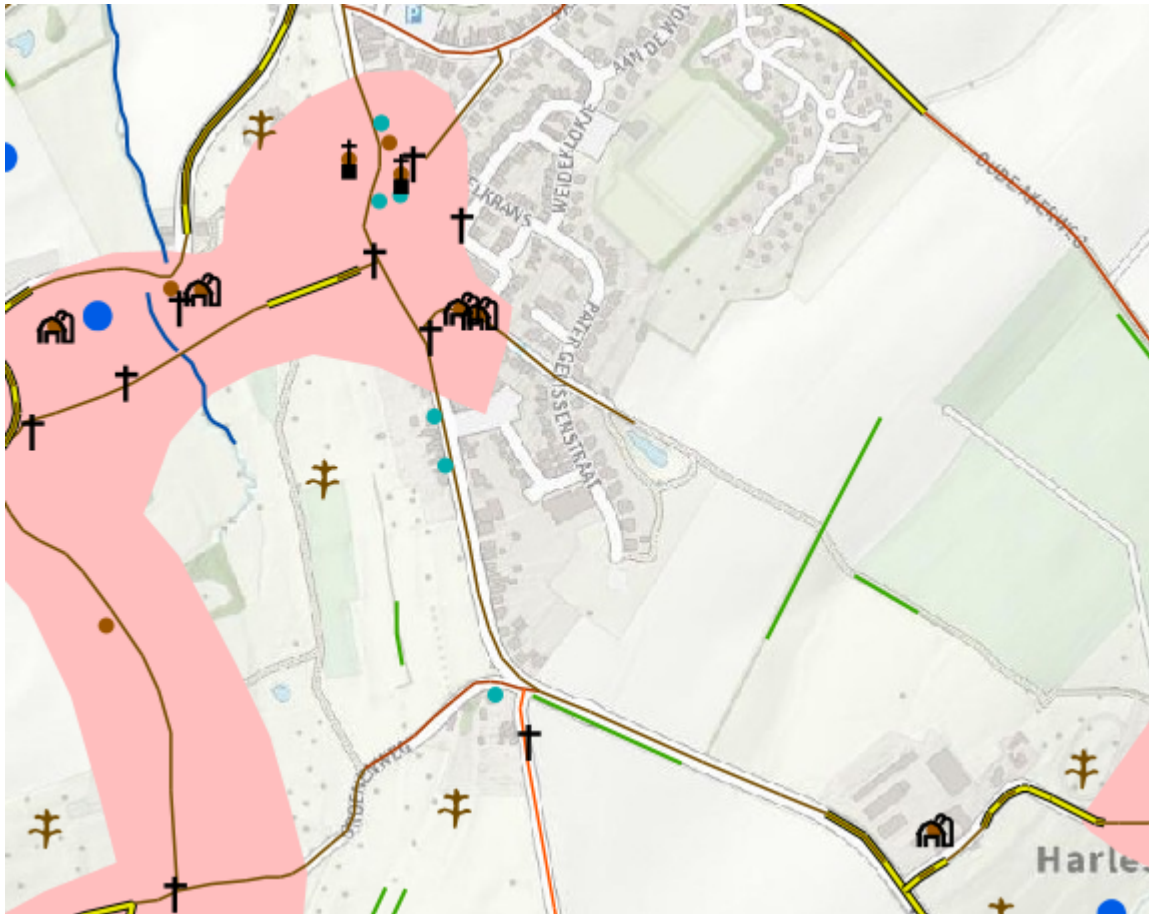
Het gebruik als verkeersdoeleinden voor het wijzigingsplan voor de 2<sup>e</sup> fase van het uitbreidingsplan Vijlen-Zuidoost voorziet in de aan te leggen infrastructuur voor de ontsluiting van de woningen als mede de aanleg van parkeer- en groenvoorzieningen. Tevens zijn binnen verkeersdoeleinden de eventueel aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Gezien het aantal van 23 woningen is de verwachte verkeersgeneratie ongeveer 184 verkeersbewegingen (23 x 8 motorvoertuigen per etmaal per woning, zie paragraaf 4.5.1). Dit (beperkt) aantal bewegingen leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving. Daarnaast is bij de aanleg van de Pater Gelissenstraat rekening gehouden met de aanleg van deze 2<sup>e</sup> fase zodat deze weg voldoende capaciteit heeft om het verkeer veilig af te wikkelen. De verkeerssituatie is daarmee ten opzichte van de omgeving gewaarborgd.

### C. Het stedenbouwkundige beeld en de cultuurhistorische waarde niet wezenlijk worden aangetast;

Zoals onder 2.3 onder C al aangegeven vindt met de realisatie van fase 2 juist een afronding plaats van dit uitbreidingsplan waardoor er een afgerond geheel ontstaat van de kern Vijlen aan deze zijde in aansluiting op het aangrenzende buitengebied. De 2<sup>e</sup> fase van het uitbreidingsplan zal verder eenzelfde architectonische invloeden kennen zoals eerder gebruikt bij de 1<sup>e</sup> fase. De 2<sup>e</sup> fase kent daarin tegen wel een meer eenduidige bouwstijl dan de al gerealiseerde woningen, waarbij de woningen ook symmetrisch zijn uitgelijnd. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte en de overgangen tussen openbaar en privé gebied alsmede de overgang van stedelijk naar landelijk gebied en de hoogte verschillen. De parkeerplaatsen worden voorzien van een groene omheining bestaande uit bomen en struiken. Er is daarmee sprake van een versterking van het stedenbouwkundige beeld ter plaatse. Van eventuele aantasting van het stedenbouwkundig beeld is zeker geen sprake omdat het uitbreidingsplan zorgvuldig wordt ingepast in het totale stedenbouwkundige beeld.

Het plangebied is volledig onbebouwd en agrarisch in gebruik. Binnen het plangebied is dus geen bouw aanwezig met enige cultuurhistorische waarden. De agrarische gronden maken wel onderdeel uit van het sedert 1830 weinig of matig veranderd verkavelingspatroon. Echter, in het veld is dit door de schaalvergroting van de landbouw niet meer zichtbaar. Tevens is het plangebied van fase 2 door de aanleg van de doorsteek in de vorm van een voetpad richting de Vijlenberg reeds afgebakend van het aangrenzende buitengebied. Met de realisatie van fase 2 en afronding van het uitbreidingsplan zijn verder geen

cultuurhistorische waarden.



*Cultuurhistorische waardenkaart Limburg*

**D. Voor het overige voldaan wordt aan de regels voor de bestemming 'Verkeer – Verblijf V-V', zoals aangegeven in het 'Beeldkwaliteitskader Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost' (d.d. 26 november 2009, gewijzigd d.d. 9 februari 2010);**

De regels zoals genoemd in artikel 5 'Verkeer - Verblijf' uit het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase' worden gehanteerd en van toepassing verklaard. De infrastructuur zoals aangegeven in de inrichtingstekening (Bijlage 1) wordt bestemd als 'Verkeer-Verblijf V-V'. Binnen deze bestemming het realiseren van wegen, straten, paden, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en straatmeubilair toegestaan.

**E. De procedureregels behorende het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase' worden gevolgd.**

Het bestemmingsplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase' met identificatienummer NL.IMRO.0981.BPVijlenZO-va01, aldus vastgesteld door de raad op 20 december 2011 dient als moederplan. De procedureregels uit dat plan worden gevolgd zoals is vastgesteld in de bijvoegde regels van onderhavige wijzigingsplan, met dien verstande dat voor het opstellen van een wijzigingsplan de uniforme voorbereidingsprocedure van de Awb geldt, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit moeten nemen. Daarna volgt beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Hoofdstuk 3      Beleid

### 3.1      Rijks-, provinciaal, regionaal of gemeentelijk beleid

Dit wijzigingsplan ten behoeve van de 2<sup>e</sup> fase van het uitbreidingsplan is van ondergeschikt van aard en betreft een voorziene ontwikkeling ter plaatse van de toegekende wijzigingsbevoegdheden om de agrarische gronden te wijzigen ten dienste van wonen en verkeer voor de thans nog in te vullen en bouwrijp te maken gronden in Vijlen zuidoost. De ontwikkeling sluit aan op de 1<sup>e</sup> fase van het uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost en volgt de daarin gestelde grote lijnen.

Met onderstaand wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de laatste fase van bovengenoemd plan waarbij voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 2.3 en 2.4). In de afweging voor het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheden in het vigerende bestemmingsplan heeft de afweging ten aanzien van het beleid reeds plaatsgevonden. Door de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt hier geen afbreuk aan gedaan.



## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Bodem

In verband met de bestemmingswijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en 'Verkeer-Verblijf' is een verkennend bodemonderzoek (Econsultancy, 17423.001, versie D3, 13 januari 2022, Bijlage 2 ) uitgevoerd binnen het plangebied. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen of het voormalige gebruik als agrarische gronden heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt inzicht te verkrijgen in de aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

##### Bodem

Aan de hand van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de vooraf gestelde hypothese, dat het plangebied als "onverdacht" kan worden beschouwd, op basis van de lichte verontreinigingen, wordt verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging van het plangebied.

##### Asbest

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Econsultancy acht een onderzoek asbest in bodem/ puin conform de NEN 5707/5897 dan ook niet noodzakelijk.

##### Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch geen belemmeringen voor het planvoornemen.

#### 4.1.2 Geluid

##### Algemeen

Het doel van de Wet geluidhinder (Wgh) is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. In de Wgh is ondermeer bepaald dat de geluidbelasting op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In de meeste gevallen is deze norm 48 dB. Op grond van de normstelling in de wet kan de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten aan de hand van een akoestisch onderzoek worden getoetst.

##### Wegverkeer

Voor de 2e fase van het uitbreidingsplan is het geluid afkomstig van het wegverkeer relevant. Bij de projectie

van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaai noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Vaals-Vijlenerweg, Rugweg en de Vijlenberg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde weg, Pater Gelissenstraat, in het onderzoek betrokken. In het onderzoek (Econsultancy, 17423.006, versie D2, 16 februari 2022, Bijlage 3) wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is gebleken dat alleen ten gevolge van de Vaals-Vijlenerweg een overschrijding optreedt van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Deze overschrijding treedt op bij de voorgevels van alle woningen (1e lijns bebouwing) die geïoriënteerd zijn op de Vaals-Vijlenerweg. De geluidbelasting bedraagt hier 50 dB. De maximale te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Wel is voor de Vaals-Vijlenerweg een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Uit deze afweging is gebleken dat het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig is. Wel dient vanwege de Vaals-Vijlenerweg een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de woningen dient hierbij het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen aan de Vaals-Vijlenerweg is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

#### Industrielawaai/railverkeerslawaaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Ook is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. De aspecten Industrielawaai en railverkeerslawaaai zijn dan ook niet aan de orde.

#### **4.1.3 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

#### NIBM

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO<sub>2</sub> met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto

vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Op basis van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' en de meest recente juridische inzichten wordt er van uitgegaan dat de 23 voorgenomen woningen niet in betekenden mate bijdragen aan de luchtkwaliteit (< 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg). Ook het totale aantal woningen van fase 1 en 2 samen blijft hier ruimschoots onder. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

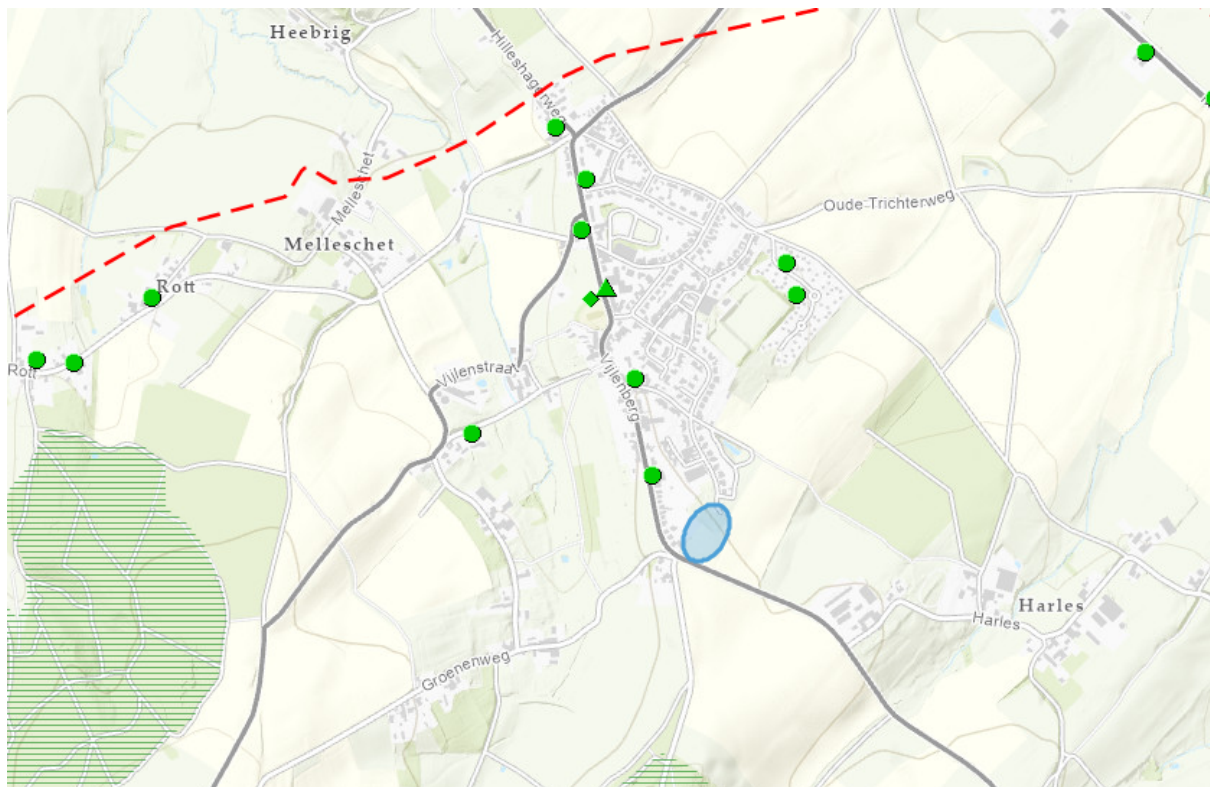
#### 4.1.4 Externe veiligheid

##### Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen.

In en direct rond het plangebied (binnen een afstand van 200 meter) zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Vaals en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Op circa 1.000 meter afstand is een buisleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie gelegen. Deze leiding heeft een invloedsgebied c.q. toetsingafstand van 32 meter. De afstand tussen de leiding en het plangebied is te groot om de leiding als gevaar voor de externe veiligheid te beschouwen. Een verantwoording voor het groepsrisico wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen risicovolle objecten of andere buisleidingen gelegen. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen over wegen in de directe omgeving plaats. Derhalve behoeven de risico's hiervan niet nader te worden beschouwd en is er geen verantwoordingsplicht van het groepsrisico nodig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen, waarmee het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.





*Uirsnede risicokaart plangebied blauw omcirkelt*

#### 4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieuafstanden zijn bepaald.

#### Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied).

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

De VNG-publicatie merkt bij stap 1 op dat overwogen kan worden om de richtafstanden met één afstandsstap te verlagen (50 meter wordt dan 30 meter) in het geval dat de omgeving van de woning als een 'gemengd gebied' kan worden beschouwd.

#### Toetsing effecten van omliggende functies

Een woning wordt beschouwd als hindergevoelige functie en om deze reden zijn hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied nader beschouwd op basis van een rustige woonwijk.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich ten noordwesten een hotel-restaurant 'De Linde' aan de Vijlenberg 33 en café-restaurant 'Bergzicht' aan de Vijlenberg 55-57. In de VNG brochure wordt voor beiden horecagelegenheden een grootste (richt)afstand van 10 meter aangegeven. De grens van de horecabestemming van het hotel-restaurant 'De Linde' is gelegen op een afstand van circa 5 meter tot het plangebied. De afstand wordt met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Pater Gelissenstraat' (ontwerp) verruimd tot 10 meter omdat een deel van de horecabestemming (perceel 11072) herbestemd wordt tot wonen. Echter, de woningen zijn op een afstand van circa 15 tot 20 meter voorzien van de plangrens door de ontsluitingsweg, parkeer- en groenvoorziening die aan de westzijde van het plangebied wordt gerealiseerd. Er wordt hiermee



ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Café-restaurant 'Bergzicht' is gelegen op een afstand van circa 157 meter en daarmee ruim buiten de 10 meter (richt)afstand.



*Afstand tussen horecabestemming en patiowoningen >10 meter*

#### 4.1.6 Geur

Ten oosten van het plangebied is op een afstand van circa 300 meter een intensieve veehouderij (Harles 22) gelegen. De wettelijke grenswaarde van veehouderijen bedraagt  $2,0 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$  (voorgrondbelasting). Voor de gecumuleerde geurbelasting (achtergrondbelasting) zijn geen grenswaarden opgesteld. Naast de geurbelasting worden tevens eisen gesteld aan de minimale afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Dit betreft 100 meter voor een diercategorie zonder vastgestelde geuremissiefactor (artikel 4, lid 1) en 50 meter van buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object (artikel 5, lid 1). Aan deze afstanden wordt ruimschoots voldaan.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder ter plaatse van de toekomstige woningen is zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting berekend met respectievelijk V-Stacks vergunning en gebied (Onderzoek geur veehouderijen, Econsultancy, rapportnummer 17423.008, d.d. 7 februari 2022, Bijlage 4). De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving.

### Voorgrondbelasting

De veehouderij aan Harles 22 zal, op basis van afstand en geregistreerde geuremissies, maatgevend zijn voor de geurbelasting ter plaatse van de te realiseren woningen. Op basis van de berekende voorgrondbelastingen wordt geconcludeerd dat er geen overschrijdingen van de geurnorm van  $2,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  plaatsvinden ten gevolge van de maatgevende veehouderij. De maximale geurbelasting bedraagt  $1,8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  voor het plangebied. Het percentage geurgehinderden blijft hiermee beperkt tot 10,5%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de afzonderlijke veehouderijen redelijk goed zal zijn.

### Achtergrondbelasting

Op basis van de door de gemeente aangeleverde gegevens en de informatie uit de provinciale kaart blijkt dat er binnen 2 kilometer van het plangebied vrijwel uitsluitend veehouderijen zijn gelegen waar runderen en/of paarden worden gehouden. Voor dergelijke veehouderijen zijn per ministeriële regeling geen geuremissies vastgesteld en is een berekening van de geurbelasting niet mogelijk.

In de directe omgeving van het plangebied is slechts één intensieve veehouderij gelegen. Het betreft de veehouderij aan Harles 22, waarvoor reeds een voorgrondberekening is gemaakt. Aangezien de overige veehouderijen geen relevante geuremissies veroorzaken, kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat de achtergrondbelasting binnen het plangebied hoger zal zijn dan de reeds berekende voorgrondbelasting. Met een achtergrondbelasting van maximaal  $1,8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen goed zal zijn.

### Conclusie

Op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden. Ter plaatse van de geurgevoelige locaties wordt voldaan aan de in de Wet geurhinder en veehouderijen opgenomen eisen. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de toekomstige woningen kan als goed worden gekwalificeerd.

#### **4.1.7 Mer-beoordeling**

Beoordeeld moet worden of het planvoornemen kan leiden tot het opstellen van een milieueffectrapport (MER). Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit mer lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben (C-lijst) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (D-lijst). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Een belangrijke wijziging die in het Besluit m.e.r. is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Dit is het indicatief maken van de gevaldefinities in kolom 2 in de D-lijst. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. De criteria als bedoeld betreffen:

- de kenmerken van de activiteit (onder andere omvang en cumulatie);
- de plaats waar de activiteit wordt verricht (de kenmerken van het plangebied in relatie tot de kwetsbaarheid van de omgeving);
- de kenmerken van de gevolgen van de activiteit (mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik,

waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

Op basis van onderhavig hoofdstuk 4 (paragraaf 4.1. tot en met 4.7) van deze toelichting kan worden geconcludeerd dat er geen belangrijke negatieve milieueffecten te verwachten zijn als gevolg van het planvoornemen.

Indien het plan tevens wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project; en
- De kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het besluit m.e.r. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

In het licht van het voorgaande leidt de conclusie derhalve dat voor de ontwikkeling van het plangebied op basis van het beoogde planvoornemen géén milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Op ..... heeft het college besloten dat een milieueffectrapport niet noodzakelijk is.

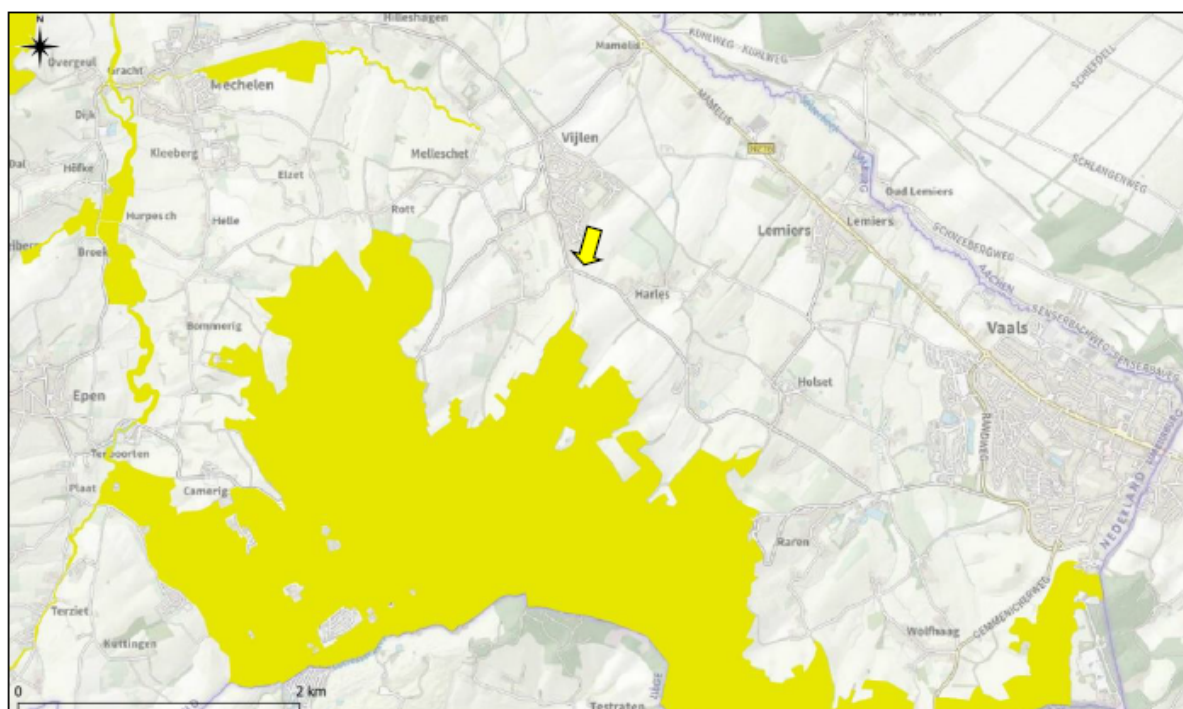
## 4.2 Flora en fauna

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit wordt geregeld in de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Het natuurbeschermingsrecht is verder te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. Onderstaande paragrafen gaan nader in op de aspecten gebiedsbescherming en soortenbescherming in relatie tot onderhavige ontwikkeling.

### 4.2.1 Beschermde gebieden

#### Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Geuldal' bevindt zich op ongeveer 270 meter ten zuiden van het plangebied.



*Ligging plangebied (gele pijl) ten opzichte van Natura 2000 (geel gearceerd)*

Het plangebied ligt daarmee binnen de invloedssfeer van het Natura 2000-gebied Geuldal. Indien er al een effect te verwachten valt dan zal dit een extern effect zijn gezien de afstand. In dat kader dient vastgesteld te worden of er op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat het planvoornemen, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, significante gevolgen kan hebben voor de aangewezen gebieden. Significante gevolgen bij Natura 2000-gebieden zijn gevolgen die in strijd zijn met de instandhoudingsdoelen van het gebied.

Voor een dergelijk onderzoek kan in eerste instantie worden volstaan met een zogenaamde 'voortoets'. Uit het onderzoek zal moeten blijken welke van de onderstaande situaties aan de orde zijn:

- Er is zeker geen negatief effect. Dit betekent dat er geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.
- Er is wel een mogelijk negatief effect, maar dit is zeker geen significant negatief effect. Dit betekent dat vergunningverlening aan de orde is. Omdat het effect zeker niet significant is, volstaat daarvoor de zogenoemde verslechteringsstoets.
- Er is een kans op een significant negatief effect. Dit betekent dat vergunningverlening aan de orde is. Omdat er een kans op een significant negatief effect bestaat, is een passende beoordeling vereist.

In dat kader is er een voortoets uitgevoerd (zie paragraaf 4.2.2) Tevens dient er ten behoeve van stikstofdepositie een AERIUS-berekening uitgevoerd te worden (zie paragraaf 4.2.3).

### Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Limburg (voorheen goudgroene natuurzone) vormt het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk. Binnen het Natuurnetwerk Limburg wordt ingezet op een goede kwaliteit en bescherming van de natuur met een bijzonder accent op bedreigde Limburgse diersoorten. Daarnaast is het bieden van mogelijkheden voor natuurbeleving belangrijk.

Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen (voorheen de bronsgroene landschapszone en zilvergroeene natuurzone) vormen samen de circa 36.000 hectaren grote groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden



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



*Afbeelding: Ligging plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Limburg en groenblauwe mantel*

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk, maar is wel direct tegen de groenblauwe mantel aan gelegen. Echter, het betreffen hier agrarische gronden, die uitsluitend voor landbouw gebruikt en bewerkt worden. Door het voorgenomen planvoornemen zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet worden aangetast gezien dit agrarische gebruik. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### Houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. In dit hoofdstuk wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en herplantplicht conform artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of er vervolgmaatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

Er worden in het kader van de voorgenomen ingrepen geen houtopstanden gekapt, waardoor een overtreding in het kader van de Wet natuurbescherming kan worden uitgesloten. Indien er in de toekomst bomen worden gekapt geldt artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat zorg gedragen dient te worden voor het herbeplanten van dezelfde grond binnen drie jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand.

#### 4.2.2 Voortoets Natura 2000-gebied Geuldal

Naar aanleiding van de conclusies in de quickscan is er een voortoets (Econsultancy, rapportnummer 17423.010, d.d. 22 maart 2022, Bijlage 5) uitgevoerd. Uit deze voortoets is gebleken dat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling door oppervlakteverlies en versnippering, verzuring en vermessing, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door geluid, trillingen, licht en mechanische effecten op voorhand redelijkerwijs zijn uit te sluiten. Dit geldt zowel voor de aanlegfase als de gebruiksfase.

De depositie van stikstof is onderzocht in een stikstofdepositieonderzoek (Econsultancy, rapport 17423.004, d.d. 16 februari 2022, Bijlage 6 en Bijlage 7). Hieruit is gebleken dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase als de aanleg- en gebruiksfase samen kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het stikstofdepositieonderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

#### 4.2.3 stikstof

Na de PAS uitspraak van mei 2019 is er gewerkt aan een nieuw wettelijk kader om de stikstofproblematiek aan te pakken. Uitvloeisel daarvan is de Wet Stikstofreducie en Natuurherstel. Met deze wet wordt voorzien in de wettelijke verankering van de door het kabinet aangekondigde structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De wet is op 17 december 2020 aangenomen door de Tweede Kamer en op 9 maart 2021 aangenomen door de Eerste Kamer. Op 1 juli 2021 is de wet in werking getreden.

Met de komst van de nieuwe wet is voor woningbouwprojecten een belangrijke wijziging ingevoerd. Namelijk een partiële vrijstelling voor de bouwsector van de natuurvergunningplicht als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid Wnb. De vrijstelling voor bouwactiviteiten is om twee redenen partieel. Allereerst omdat de vrijstelling alleen geldt voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg ("Realisatiefase") en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk, als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt ("Gebruiksfase"). Voor de structurele uitstoot die een project in de gebruiksfase uitstoot, blijft de natuurvergunningplicht dus onverkort van toepassing. De vrijstelling is voorts partieel, omdat deze alleen geldt voor de gevolgen van stikstofdepositie en niet voor andere significante gevolgen, bijvoorbeeld de verstoring van diersoorten.

Voor de onderhavige planvoornemen geldt daarmee dus dat indien er geen significante effecten ten aanzien van de emissie van stikstof zijn te verwachten in de gebruiksfase, de sloop- en bouwfase buiten beschouwing kan worden gelaten (vrijgesteld) en dat een ontheffing van de Wnb voor het project niet aan de orde is. Derhalve wordt navolgend in Bijlage 6 en daarbij horend Bijlage 7 middels een beoordeling stikstof met Aeriusberekening gekeken of er een effect in de gebruiksfase is te verwachten ten aanzien van stikstof.

Uit onderzoek (Econsultancy, 17423.004, versie D2, 16 februari 2022) is gebleken dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

#### 4.2.4 Beschermde soorten

Door Econsultancy is een quickscan Wet natuurbescherming (kenmerk 17423.003, versie D1, 2 december 2021) uitgevoerd om inzicht te krijgen op de effecten die onderhavige ontwikkeling heeft op beschermde soorten om zo te kunnen beoordelen of er verbodsbepalingen overtreden worden of voorkomen kunnen worden door het treffen van mitigerende maatregelen. De bevindingen van het onderzoek zijn in onderstaande overgenomen. Tevens is de notitie van de inspectie als Bijlage 8 bij onderhavige toelichting toegevoegd.

De aanwezigheid van geschikt habitat binnen het plangebied voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel I van Bijlage 8. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de betreffende tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Op basis van de quickscan Wet natuurbescherming dient voor uitvoering van het planvoornemen middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de functie van het plangebied voor de steenuil. Dit kan middels aanvullend onderzoek waarbij onderzocht wordt of het plangebied functioneel leefgebied betreft voor de steenuil.

Verder dient er informatie worden opgevraagd over recent gebruik van de bijbucht. Indien de bijbucht langer dan 12 maanden niet in gebruik is geweest hoeft er geen aanvullend onderzoek naar de das plaats te vinden wat betreft de bijbucht. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen aangaande de oostelijk gelegen hoofdbucht dienen de verstorende werkzaamheden buiten de kwetsbare periode (december tot juli) van de das plaats te vinden.

De geplande werkzaamheden en het verwijderen van de takkenhoop dient te gebeuren in de vrijstellingsperiode van de steenmarter.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te laten voeren door een ter zake deskundige. Het wordt geadviseerd om materiaalopslag buiten het broedseizoen te verwijderen.

Voor overige beschermde soorten zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming gezien de aard van de voorgenomen ingreep of wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

#### **4.2.5    Aanvullend ecologisch onderzoek**

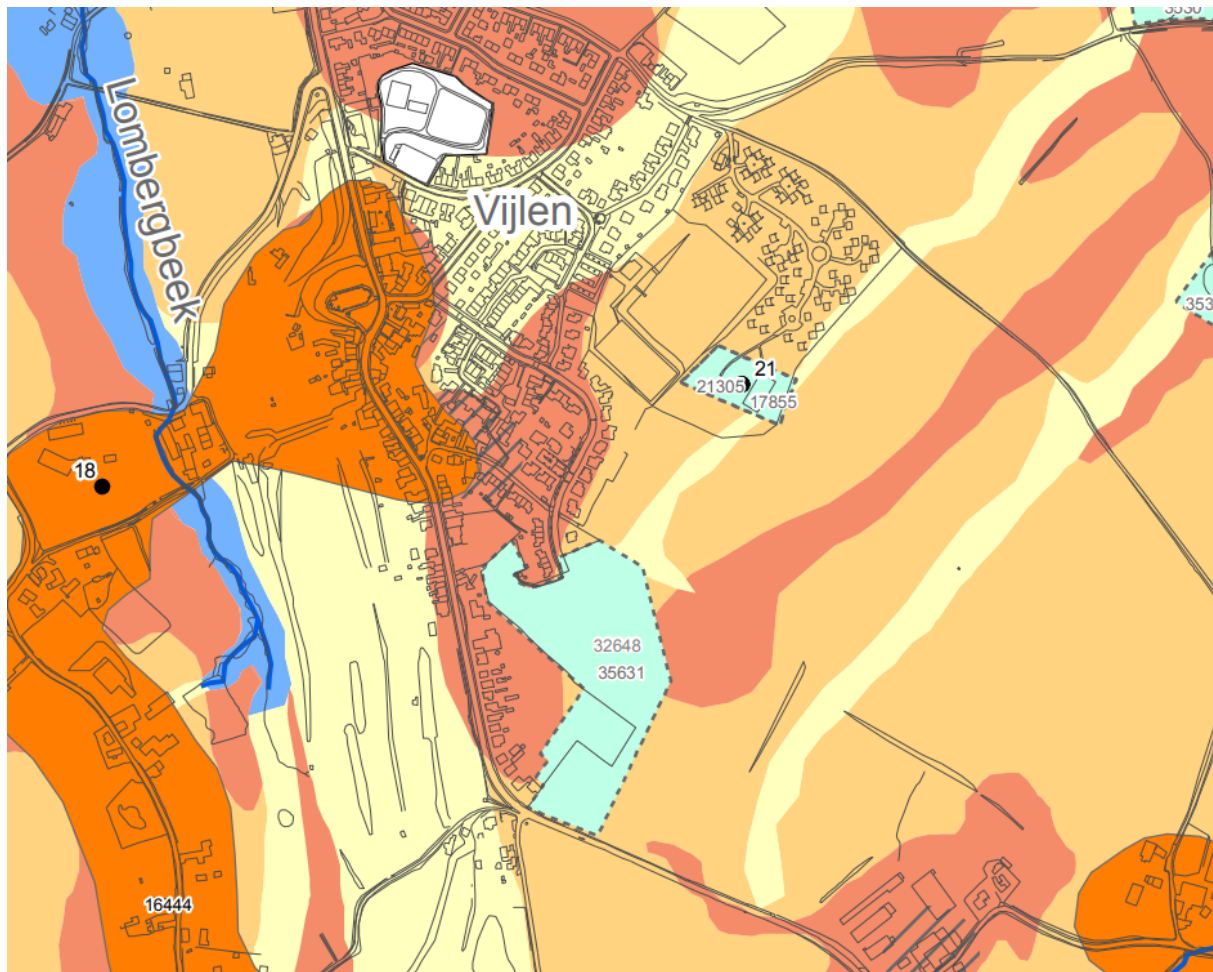
Uit de tussentijdse bevindingen van het aanvullend ecologisch onderzoek (Econsultancy, brief d.d. 31 maart 2022, Bijlage 9) blijkt dat in de avond van 7 en 29 maart 2022 geen steenuilen en/of sporen van steenuilen zijn aangetroffen binnen het plangebied. Tevens werd er niet gereageerd op de afgespeelde territoriumroep.

De bijbucht van de das is niet in gebruik geweest. Er zijn geen graafsporen aangetroffen en de ingang zit nog steeds dicht met bladeren en takken.

### **4.3    Archeologie en cultuurhistorie**

#### **4.3.1    Archeologie**

Blijkens de Cultuurhistorische Waarden Kaart van de provincie Limburg is het plangebied gelegen in een terrein met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Om deze reden heeft in 2009 een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 10. Uit dit onderzoek is gebleken dat in het zuidelijke deel geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. De oppervlaktekartering welke heeft plaatsgevonden, heeft geen archeologische resten aan het licht gebracht. De gemeente Vaals heeft na onderzoek het plangebied archeologisch vrijgegeven, zoals op onderstaande verbeelding zichtbaar is.

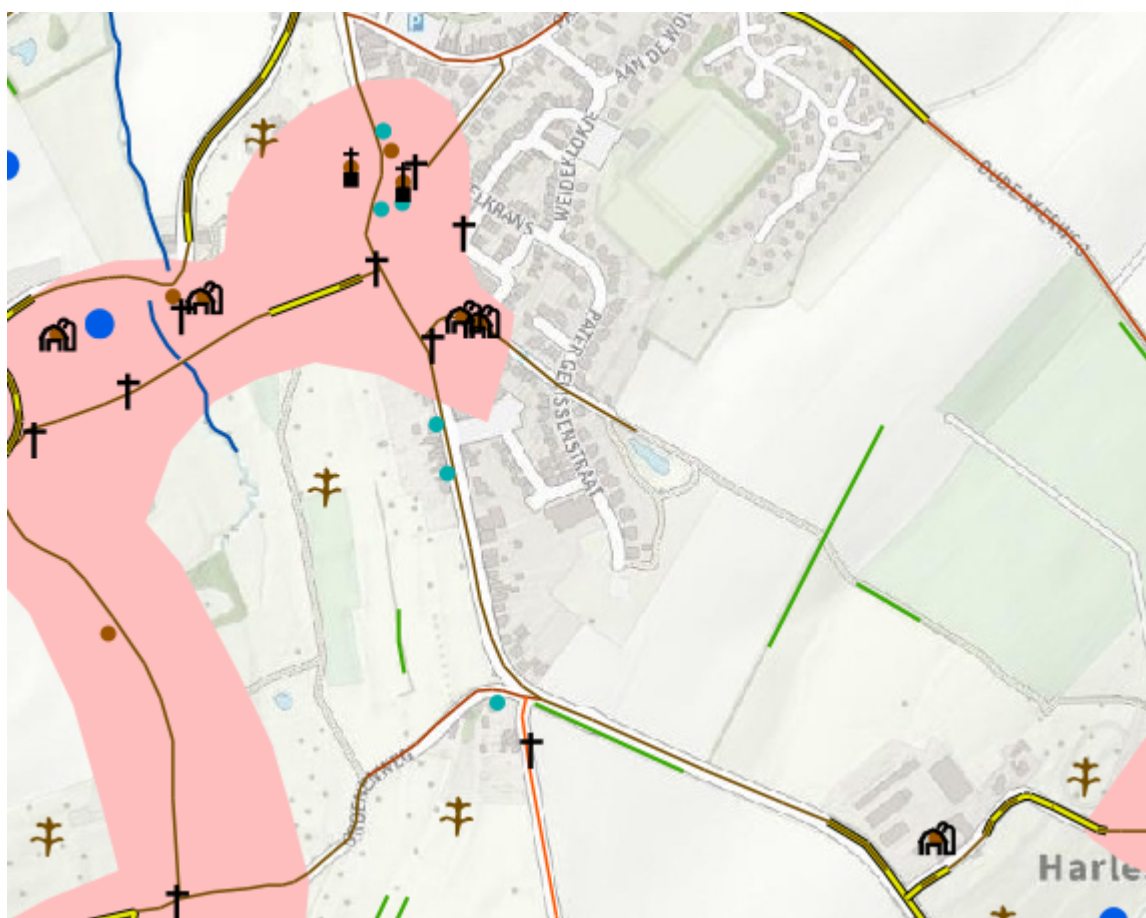


*Uitsnede archeologische waardekaart gemeente Vaals, waarop het plangebied is vrijgegeven*

#### 4.3.2 Cultuurhistorie

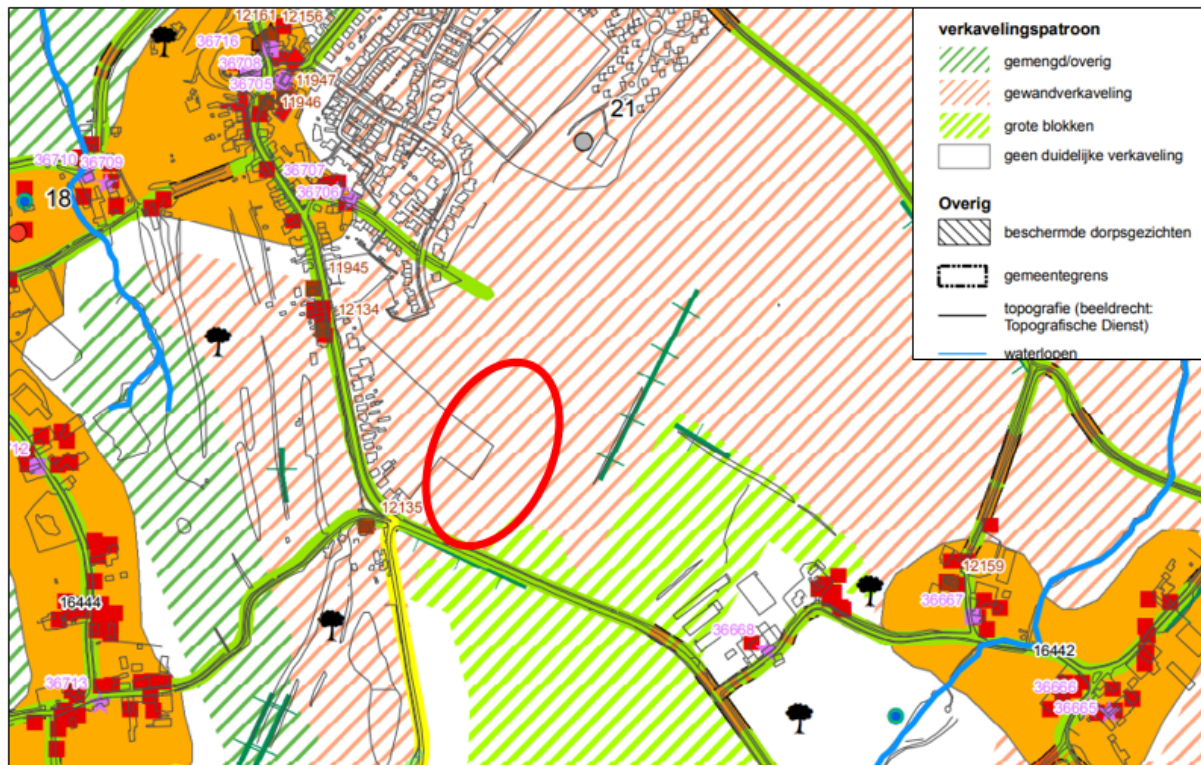
Zoals eerder al is aangehaald is het plangebied volledig onbebouwd en agrarisch in gebruik. Binnen het plangebied is dus geen bebouwing aanwezig met enige cultuurhistorische waarden. De agrarische gronden maken wel onderdeel uit van het sedert 1830 weinig of matig veranderd verkavelingspatroon. Echter in het veld is dit door de schaalvergroting van de landbouw niet meer zichtbaar. Tevens is het plangebied van fase 2 door de aanleg van de doorsteek in de vorm van een voetpad richting de Vijlenberg reeds afgebakend van het aangrenzende buitengebied. Met de realisatie van fase 2 en afronding van het uitbreidingsplan zijn verder geen cultuurhistorische waarden.





*Cultuurhistorische waardenkaart Limburg*

Het plangebied is gelegen binnen het verkavelingspatroon gewandverkaveling. Daarnaast bevindt het plangebied zich niet binnen een beschermt dorpsgezicht en ook bevinden er geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.



*Uitsnede cultuurhistorischewaardenkaart gemeente Vaals*

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.4 Water

### 4.4.1 Algemeen

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als waterparagraaf worden beschouwd.

### 4.4.2 Nationaal Water Programma 2022- 2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021. In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het waterprogramma beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Gedacht moet worden aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en

Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast zijn de raakvlakken inzichtelijk gemaakt tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat er nu en in de toekomst te wachten staat.

#### 4.4.3 Waterschap Limburg

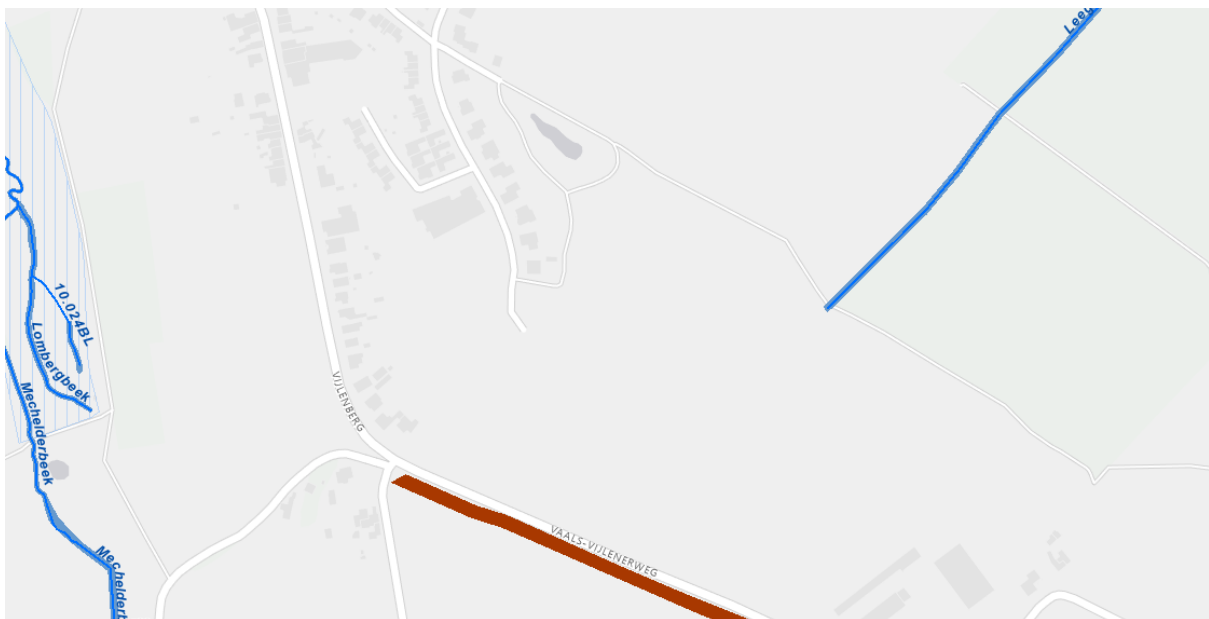
Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie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

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

het hemelwater afkomstig van de (bestaande) bebouwing dient binnen het plangebied te worden geïnfiltreerd. Dit houdt in dat binnen het plangebied een hemelwatervoorziening in de vorm van een wadi met voldoende bergingscapaciteit moet worden aangelegd. Voor extreme situaties dient tevens in een noodoverstort op het riool te worden voorzien.

#### 4.4.4 Watertoets

Onderhavige ontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg. Binnen het plangebied dan wel in de directe omgeving van het plangebied zijn geen belangen van het waterschap gelegen in de vorm van watergangen met bijbehorende beschermingszone. Tevens is het plangebied niet gelegen binnen een aandachtsgebied.



*Uitsnede legger waterschap Limburg*

Ten behoeve van fase 1 van het uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost heeft in 2009 een infiltratie onderzoek

plaatsgevonden. Dit onderzoek is gericht op de gehele ontwikkeling van Vijlen Zuidoost. Uit het infiltratie onderzoek (Aelmans Eco B.V., E14102.49, 19 januari 2009), te vinden in Bijlage 11, is gebleken dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een slechte waterdoorlatendheid. Daarin tegen is de drainage karakteristieken goed.

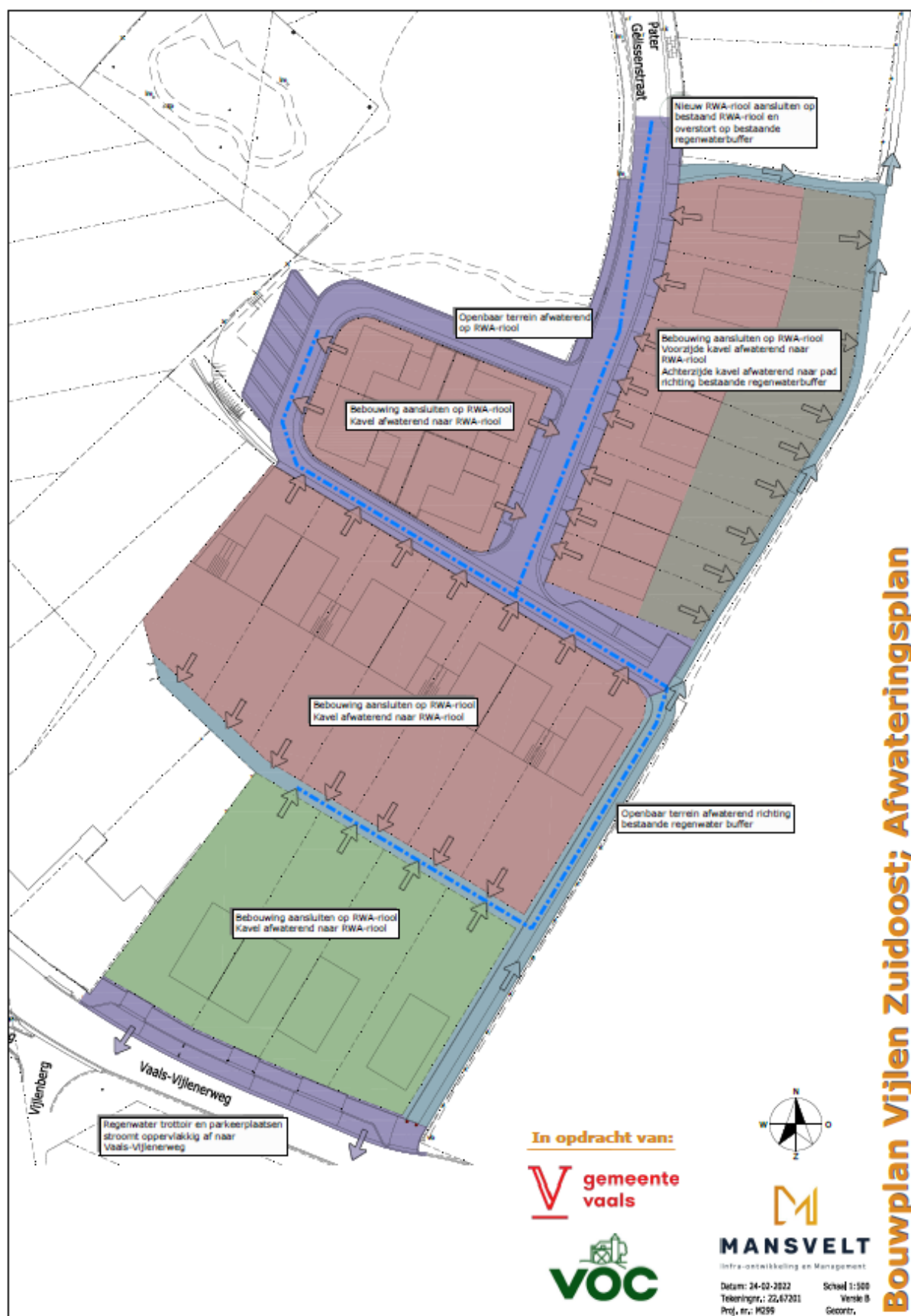
Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 9.500 m<sup>2</sup>. Het totaal verhard oppervlak (woningen en kavels) bedraagt ca. 3.950 m<sup>2</sup>. Uitgaande van een bui T=100 dient 395 m<sup>3</sup> water te worden geborgen en geïnfiltreerd in de bestaande buffer dan wel hemelwaterbassin, welke reeds is aangelegd voor fase 1.

De benodigde buffercapaciteit voor fase 1 is indertijd bepaald op 624 m<sup>3</sup>. De totale buffercapaciteit voor fase 1 en 2 komt hiermee op 1.019 m<sup>3</sup>. De reeds aangelegde hemelwaterbuffer heeft een capaciteit van ongeveer 1.100 m<sup>3</sup>. Hiermee wordt ruimschoots voldaan om de hoeveelheid regenwater te kunnen bufferen.

De woningen en de verhardingen worden dus volledig afgekoppeld en via een aan te leggen RWA-riool binnen de infrastructuur van fase 1 afgevoerd naar de reeds aangelegde hemelwaterbuffer. In dat kader wordt ter hoogte van de aansluiting aan de Pater Gelissenstraat een nieuw RWA-riool aangesloten op het al bestaand RWA-riool. De voorzijde van de acht kavels aan de oostzijde van de Pater Gelissenstraat worden via de voorzijde aangesloten op het RWA-riool. De achterzijde van deze kavels worden afgewaterd naar het pad richting de bestaande regenwaterbuffer. De vier patio woningen worden aangesloten op het RWA-riool, alsmede de afwatering van de kavels. Het openbaar terrein wordt afgewaterd richting bestaande regenwaterbuffer.

De zeven woningen gelegen op ten zuiden van de Pater Gelissenstraat worden aangesloten op het RWA-riool, alsmede de afwatering van de kavels. De vier woningen aan de Vaals-Vijlenerweg worden aangesloten op het RWA-riool, alsmede de afwatering. Het regenwater wat op het trottoir en parkeerplaatsen valt ter hoogte van de vier woningen, stroomt oppervlakkig af naar de Vaals-Vijlenerweg. Onderstaande verbeelding geeft het afwateringsplan weer. Deze afbeelding is ook te vinden in Bijlage 12.





Afwateringsplan Vijlen Zuidoost 2e fase

Naast het RWA-riool wordt ook een DWA-riool aangelegd waarop de woningen worden aangesloten. Het vuil afvalwater wordt via dit riool afgevoerd. Hiervoor wordt eveneens aangesloten op de aansluiting ter hoogte van de Pater Gelissenstraat.

## 4.5 Verkeer en parkeren

### 4.5.1 Ontsluiting plangebied

Onderhavig planvoornemen ziet op de realisatie van 23 woningen. Vier van deze woningen worden direct ontsloten op de Vijlenberg dan wel Vaals-Vijlenerweg. De overige 19 woningen worden middels de Pater Gelissenstraat ontsloten. Onderstaande afbeelding geeft een duidelijke weergave van de toekomstige verkeer en parkeersituatie.



*Inrichtingstekening met ontsluitingsstructuur*

Het voornemen is om de Pater Gelissenstraat door te trekken voor de ontsluiting van fase 2, gevolgd door een lusvormige ontsluiting rondom de 4 patio-woningen. Met deze ontsluiting worden de 19 woningen (5 vrijstaande, 6 geschakelde, 4 patio- en 8 twee-onder-een-kapwoningen) ontsloten. De vier woningen aan de Vijlenberg worden rechtstreeks ontsloten via de Vijlenberg.

Deze 19 woningen zorgen, op basis van niet stedelijk gebied in de rest bebouwde kom voor een (gemiddelde) verkeersgeneratie (8 motorvoertuigen per etmaal per woning) van 152 verkeersbewegingen.

Met de aanleg en inrichting van de Pater Gelissenstraat is reeds rekening gehouden met de realisatie van fase 2 van het uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost. Derhalve beschikt de ontsluitingsstructuur over voldoende capaciteit om de verkeersgeneratie van fase 2 op een adequate en veilige manier af te wikkelen

De 2 vrijstaande woningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen aan de Vijlenberg dan wel Vaals-Vijlenerweg zorgen voor een gemiddelde verkeersgeneratie van 32 bewegingen. Gelet op de huidige inrichting van de Vijlenberg dan wel Vaals-vijlenerweg als doorgaande weg heeft deze meer dan voldoende capaciteit om deze beperkte verkeerstoename op te vangen.

Als gevolg van het realiseren van de 23 woningen ontstaat derhalve geen verstoringen in de verkeerssituatie. omliggende wegen zijn voldoende capabel om de toename op te vangen.

#### 4.5.2 Parkeren

Voor de parkeernormen baseerd de gemeente Vaals zich op de CROW publicatie 'Parkeren en Kencijfers'. Op basis van deze parkeernormen is de parkeerbehoefte als volgt:

berekening aantal parkeerplaatsen Pater Gelissenstraat		
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen		
Vrije sector	3 st x 1,9 = 5,7	6
Twee- onder-een-kap	6 st x 1,6 = 9,6	10
Starters/Patio	10 st x 1,3 = 13	<u>13</u>
<b>Totaal benodigd:</b>		<b>29st</b>
Aantal beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein		
Vrije sector	3 st x 0,75 = 2,25	2
Twee- onder-een-kap	6 st x 0,75 = 4,5	4
Starters/Patio	10 st x 0,75 = 6	<u>6</u>
<b>Totaal benodigd:</b>		<b>12st</b>
<b>Aantal te realiseren parkeerplaatsen op openbaar terrein:</b>		
<b>29st - 12st = 17st</b>		

berekening aantal parkeerplaatsen aan Vaals-Vijlenerweg		
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen		
Vrije sector	2 st x 1,9 = 3,8	4
Twee- onder-een-kap	2 st x 1,6 = 3,2	<u>3</u>
<b>Totaal benodigd:</b>		<b>7st</b>
Aantal beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein		
Vrije sector	2 st x 0,75 = 1,5	1,5
Twee- onder-een-kap	2 st x 0,75 = 1,5	<u>1,5</u>
<b>Totaal benodigd:</b>		<b>3 st</b>

<b>Aantal te realiseren parkeerplaatsen op openbaar terrein:</b> <b>7st - 3 st = 4st</b>
---

De totale parkeerbehoefte bedraagt in zijn geheel 36 parkeerplaatsen. Hierin wordt voorzien door 15 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren en 21 parkeerplaatsen als onderdeel van de infrastructuur te realiseren/integreren. Hiermee wordt in de noodzakelijke parkeerbehoefte voorzien.

#### 4.6 Leidingen

Zoals beschreven in paragraaf 4.1.4 is ten noorden van het plangebied, op ruime afstand (1 km), één brandstofleiding gelegen. Deze vormt gezien de ruime afstand tot het plangebied geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Verder zijn er binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsleidingen gelegen, die van invloed zijn op de realisatie van het planvoornemen. In het straatprofiel van de Vijlenberg en Pater Gelissenstraat zijn wel de reguliere leidingen c.q. nutsvoorzieningen aanwezig zoals gas, electra en telefonie. De leidingen c.q. nutvoorzieningen worden doorgetrokken vanuit de Pater Gelissenstraat ten behoeve van de te realiseren woningen.

#### 4.7 Duurzaam bouwen

Bij de realisatie van 2<sup>e</sup> fase van het uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost zal in grote mate aandacht worden gegeven aan duurzaamheid. Dit omhelst aspecten zoals het beperken van onderhoud door het gebruik van duurzame materialen, het beperken van het gebruik van water en energiezuinigheid in het algemeen. Uitgangspunt zal zijn dat de nieuw te realiseren woningen in 2<sup>e</sup> fase van het uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost duurzaam wordt gerealiseerd. Dit wordt nader uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.



## Hoofdstuk 5 Juridische opzet

### 5.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het volgende bepaald over de opzet en de inrichting van een bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012)
- het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- het bestemmingsplan 'Lanxmeer'.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het wijzigingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Het moederplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase' geldt als uitgangspunt. Specifiek die artikelen die als voorwaarden bij de betreffende wijzigingsbevoegdheid zijn gesteld. Deze zijn dan ook integraal van toepassing verklaard in dit wijzigingsplan.

### 5.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de enkelbestemming 'Wonen';
- de enkelbestemming 'verkeer-Verblijf';
- de aanduiding 'bouwvlak';
- de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

### 5.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In dit kader zijn de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase' met identificatienummer NL.IMRO.0981.BPVijlenZO-va01, aldus vastgesteld door de raad op 20 december 2011 van toepassing verklaard voor onderhavig wijzigingsplan.



## Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

### 6.1 Algemeen

Na het toetsen van de ontwikkeling aan diverse voorwaarden, beleid en omgevingsaspecten, dient de uitvoerbaarheid ook beoordeeld te worden. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.2 Economische en financiële haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarnaast is volgens artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: artikel 6.2.1 Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Een exploitatieplan is echter niet nodig indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

In onderhavige situatie is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Immers dit wijzigingsplan voorziet in het planologisch-juridisch regelen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de realisatie van woningen in de 2<sup>e</sup> fase van het uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost. Het betreft de invulling van braakliggende agrarische gronden.

Het betreft een particulier initiatief en er zijn voor de gemeente geen verdere kosten dan de planprocedure aan verbonden. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee de kosten anderszins verzekerd zijn.

### 6.3 maatschappelijke haalbaarheid

De invulling van het plangebied door middel van de realisatie van woningen in de 2<sup>e</sup> fase van het uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost was reeds bekend en voorzien dat dit zou plaatsvinden. Met deze 2e fase wordt het uitbreidingsplan voltooid en wordt de kern- c.q. bebouwingsrand aan deze zijde van het dorp afgerond. Met de realisatie van de 23 woningen wordt voorzien in een gedifferentieerd aanbod van woningen zowel voor starters en gezinnen met als doel de doorstroming in de woningbouwmarkt binnen de gemeente Vaals te bevorderen.

Met dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase'. Door aan de voorwaarden te voldoen (zie paragraaf 2.3 en 2.4) is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het wijzigingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen alleen belanghebbenden reageren op het wijzigingsplan en hun zienswijzen indienen.

### 6.4 Conclusie

Het wijzigingsplan zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent na een afweging van de verschillende belangen en het voldoen aan de gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



## Hoofdstuk 7 De procedure

### 7.1 De te volgen procedure

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk wijzigingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Ontwerp:
  1. 1e ter inzage legging (ontwerp wijzigingsplan)
  2. Vaststelling
- b. b. Vaststelling door het College van Burgemeester en Wethouders:
  1. 2e ter inzage legging (vastgesteld wijzigingsplan)
- c. c. Beroep:
  1. (Gedeeltelijk) onherroepelijk wijzigingsplan
  2. Reactieve aanwijzing
  3. Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan (fase a) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

### 7.2 Vooroverleg

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost, 1e fase' is door de instanties reeds ingestemd met de fasering van het uitbreidingsplan en de opgenomen wijzigingsbevoegdheden met de daarin gestelde voorwaarden. Door te voldoen aan deze voorwaarden wordt nu concreet invulling gegeven aan de afronden van het uitbreidingsplan waarbij wordt voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod om de doorstroming op de woningbouwmarkt te bevorderen.

Echter in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is onderhavig wijzigingsplan uit zorgvuldigheid afgestemd met de provincie en het waterschap omdat het wijzigingsplan voorziet in woningbouw waarbij het plangebied grotendeels wordt verhard.

reactie provincie

reactie waterschap

### 7.3 Ontwerp

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf datum tot en met datum gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode waren belanghebbenden in de gelegenheid om hun zienswijzen in te dienen. Hiervan is wel/geen gebruik gemaakt en zijn dan ook wel/geen zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan ingediend.

### 7.4 Vastgesteld

Het wijzigingsplan is door het college in haar vergadering van datum vastgesteld.







