

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Herziening Buitengebied 2013

Gemeente Vaals

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Herziening Buitengebied 2013

Gemeente Vaals

IDN-nummer: NL.IMRO.0981.HerzBuitengebd2021-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 13 december 2021



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

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Bestemmingsplan 'Buitengebied' en 'Buitengebied 2013'	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planverbeteringen	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Herstel omissies	9
2.3	Actualisering en wijzigingen	27
Hoofdstuk 3	Nieuwe ontwikkelingen	39
3.1	Inleiding	39
3.2	Ruimtelijke ontwikkelingen	39
3.3	Verleende omgevingsvergunningen	51
Hoofdstuk 4	Beleid en sectorale aspecten	53
4.1	Inleiding	53
4.2	Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	53
4.3	Randvoorwaarden	58
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	61
5.1	Wettelijk kader	61
5.2	Herziene onderdelen	61
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	63
6.1	Economische haalbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	63
Hoofdstuk 7	Procedure	65
7.1	De te volgen procedure	65
7.2	Gewijzigde vaststelling	65
7.3	Beroep	65
Bijlagen bij toelichting		67
Bijlage 1	Overzicht recreatiewoningen	68
Bijlage 2	vormvrije merbeoordeling Groenenweg 19	70
Bijlage 3	Ruimtelijke onderbouwing Cottessen 11	92
Bijlage 4	Ruimtelijke onderbouwing Vijlenstraat 18	135
Bijlage 5	Cultuurhistorische quickscan Vijlenstraat 11	169
Bijlage 6	Bestemmingsplan Oude Akerweg 12a	180

Bijlage 7	Bouwhistorische quickscan Holset 80	280
Bijlage 8	Advies RUD Holset 80	289
Bijlage 9	Ruimtelijke onderbouwing garage Lemierserberg 37	319
Bijlage 10	Zienswijzennota	352

Hoofdstuk 1 Inleiding

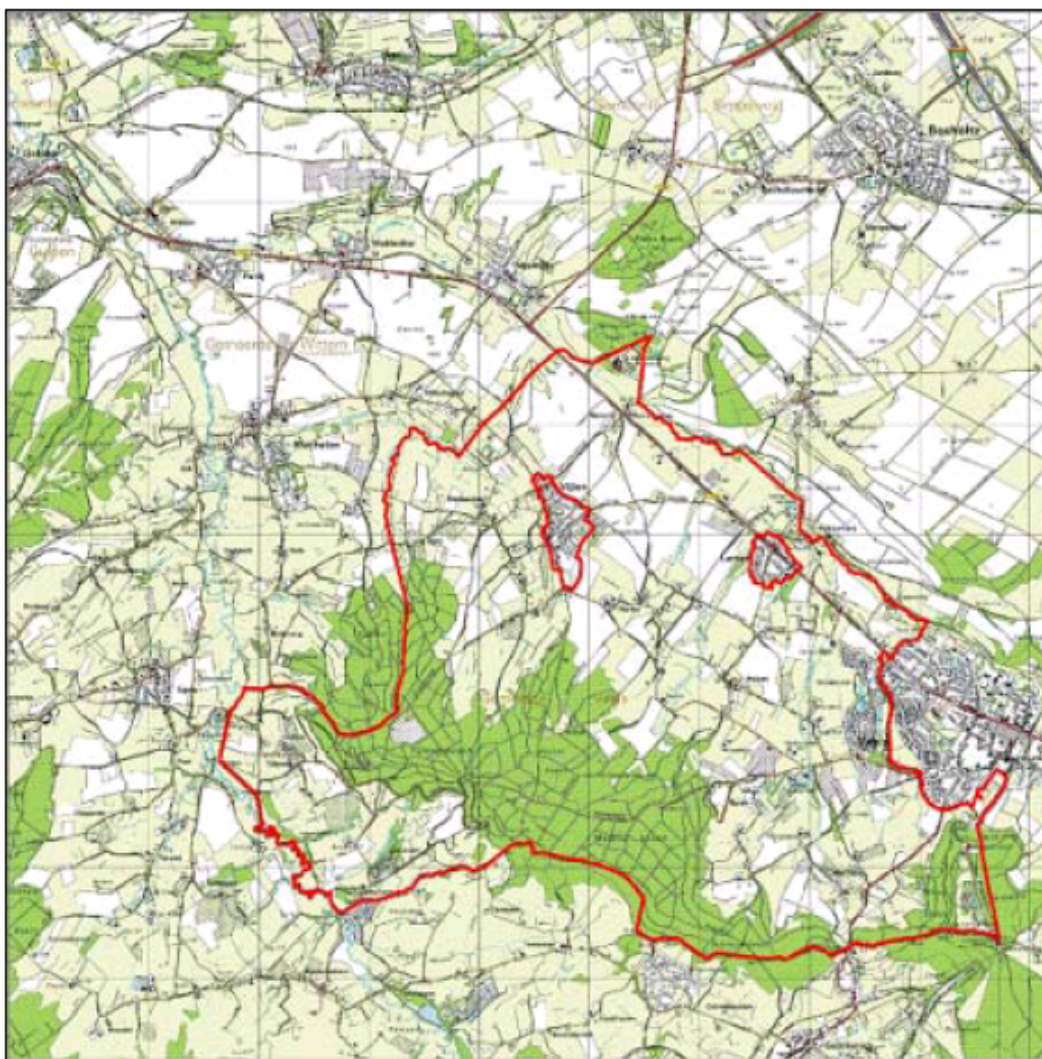
1.1 Aanleiding

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals is vastgesteld op 9 januari 2014 en daarna, in verband met een aantal ruimtelijke ontwikkelingen, gerepareerd op 29 juni 2015. Nu het (gerepareerde) bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals al enkele jaren 'in gebruik' is, zijn daarin enkele omissies geconstateerd. Tevens is gebleken dat de verbeelding en de regels van het geldende bestemmingsplan op een aantal punten niet geheel op elkaar aansluiten; er zijn discrepanties tussen de verbeelding en de regels geconstateerd. Bovendien zijn er in de afgelopen periode binnen de gemeente Vaals nieuwe ontwikkelingen en (particuliere) initiatieven geweest, die om een planologisch-juridische verankering vragen. Derhalve is besloten het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' te herzien.

Daarbij geldt als uitgangspunt dat het (vastgestelde) bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader vormt, dat een eventuele toetsing door de bestuursrechter kan doorstaan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het merendeel van het buitengebied van de gemeente Vaals. In onderstaande afbeelding is het plangebied in breder verband te zien.



Afbeelding 1: Plangebied bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'

Het plangebied 'Herziening Buitengebied 2013' wordt 'aan de buitenzijde' deels begrensd door de gemeentegrens - die gedeeltelijk ook landsgrens is - en de komgrens van de kern Vaals. De stedelijke gebieden Lemiers, Vaals en Vijlen vallen buiten het plangebied.

1.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied' en 'Buitengebied 2013'

Het (oude) bestemmingsplan 'Buitengebied' is door de raad van de gemeente Vaals op 16 april 2012 vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is vervolgens beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de 'Afdeling'), die op 13 maart 2013 uitspraak heeft gedaan (zaaknummer 201206742/1/R1). Het beroep is gedeeltelijk gegrond verklaard en het besluit van de gemeenteraad is gedeeltelijk vernietigd. Daarnaast is gebleken dat de juridische regeling, zoals deze in het bestemmingsplan 'Buitengebied' was vastgelegd, in de praktijk niet voldoende aansloot op de regeling zoals deze door de gemeente Vaals was voorzien. Derhalve is ervoor gekozen het bestemmingsplan 'Buitengebied' integraal te herzien. Deze herziening leidde tot de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', op 9 januari 2014. Om een aantal ruimtelijke ontwikkelingen in dit bestemmingsplan te kunnen verankeren, is op 29 juni 2015 het herstelbesluit 'Buitengebied 2013' genomen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 2 beschreven welke planverbeteringen worden meegenomen in het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'. In Hoofdstuk 3 worden de nieuwe ontwikkelingen toegelicht. Hoofdstuk 4 gaat in op het vigerende rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader en op de relevante sectorale aspecten. In Hoofdstuk 5 komt de juridische opzet aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens stilgestaan bij de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. De procedure die ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden doorlopen, komt aan de orde in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 Planverbeteringen

2.1 Inleiding

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals is op 9 januari 2014 vastgesteld en op 29 juni 2015 gerepareerd. In de periode daarna zijn in dit bestemmingsplan een aantal omissies geconstateerd. Tevens is vastgesteld dat er discrepanties tussen de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan bestaan. Met voorliggende herziening worden deze omissies hersteld en worden de discrepanties tussen de verbeelding en de regels opgelost. In de volgende paragrafen worden de wijzigingen die in dit verband op de verbeelding en in de planregels zijn aangebracht, nader toegelicht.

2.2 Herstel omissies

In de afgelopen periode zijn een aantal omissies in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' geconstateerd. Tevens is vastgesteld dat er discrepanties tussen de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan bestaan.

2.2.1 Recreatiewoningen diverse locaties

Voor diverse locaties binnen het buitengebied is op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'maatvoering, vrije tekst, ...' opgenomen (zie Bijlage 1 bij deze toelichting). In de planregels is geen bepaling opgenomen, die overeenkomt met deze aanduiding. Vanwege deze aanduiding kan voor de betreffende locaties uit de verbeelding in combinatie met de regels bovendien niet worden opgemaakt, om hoeveel recreatiewoningen het gaat. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' worden de aanduidingen 'maatvoering, vrije tekst, ...' bij de locaties zoals opgenomen in het overzicht op Bijlage 1 aangepast. Per locatie wordt de aanduiding 'recreatiewoning' of 'maximum aantal recreatiewoningen' opgenomen.

Aanpassingen

- op de verbeelding de aanduiding 'maatvoering, vrije tekst, ...' bij de locaties zoals opgenomen in het overzicht op Bijlage 1 nader invullen en de aanduiding 'vrije tekst' vervangen door 'maximum aantal recreatiewoningen - ...';
- de planregels van de betreffende bestemmingen worden gewijzigd, waarbij recreatiewoningen zijn toegestaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' of 'maximum aantal recreatiewoningen';
- de aanduidingen 'recreatiewoning' en 'maximum aantal recreatiewoningen' in artikel 15.2.3 onder a worden afzonderlijk, in artikel 15.2.3 onder a (nieuw) en b (nieuw), opgenomen. De regels worden zodanig geredigeerd, dat een eenduidige regeling ontstaat, waarmee zowel de aanwezigheid en het gebruik van recreatiewoningen wordt geregeld, als het maximum aantal.

2.2.2 Lemierserberg 23 - Vaals

In het vigerende bestemmingsplan is voor de locatie Lemierserberg 23 te Vaals - camping Hoeve de Gastmolen - met bestemming 'Recreatie', ter plaatse van het sanitairgebouw op de verbeelding wel een aanduiding voor de maatvoering, maar geen bouwvlak opgenomen. Voor de overige gebouwen op deze locatie is wel een bouwvlak opgenomen. Gezien de planregels, dient voor elk gebouw binnen de bestemming 'Recreatie' een bouwvlak aanwezig te zijn.



Lemierserberg 23, bestemming 'Recreatie' (bouwvlak)

Aanpassing

- op de verbeelding een bouwvlak, met de aangeduide maatvoering, conform de contouren van het feitelijk aanwezige gebouw opnemen;
- de gronden die ten onrechte aangewezen zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' worden herbestemd, om de bouwaanduidingen hier te verwijderen.

2.2.3 Begripsbepalingen agrarisch grondgebruik en houtopstand

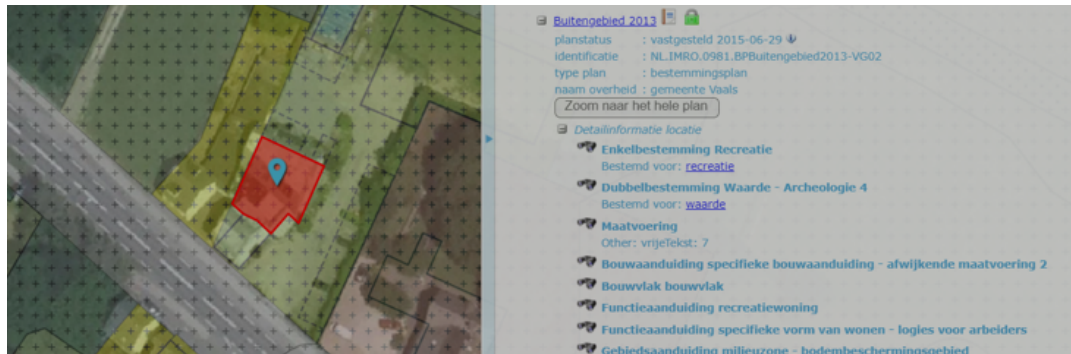
In Hoofdstuk 1 van het vigerende bestemmingsplan zijn de begrippen 'agrarisch grondgebruik' en 'houtopstand' niet gedefinieerd. Aangezien deze begrippen een aantal malen in de planregels voorkomen en een uniforme uitleg daarvan wordt beoogd, worden deze begrippen toegevoegd aan artikel 2 van de planregels.

Aanpassingen

- in artikel 2.12 van de regels het begrip 'agrarisch grondgebruik': het gebruiken van gronden ten behoeve van een agrarisch productiefunctie' opnemen;
- in artikel 2.60 van de regels het begrip 'houtopstand': meerdere bomen en/of andere houtachtige gewassen, onderdeel uitmakend van hakhout, een houtwal, een begroeiing van heesters en struiken, bosplantsoen, een struweel of een heg.

2.2.4 Lemierserberg 35-37 - Vaals

In het vigerende bestemmingsplan is voor de locatie Lemierserberg 35-37 (Vaalsershof appartementen) met bestemming 'Recreatie' per abuis enkel een maatvoeringsaanduiding met de tekst 'vrije tekst 7' op de verbeelding opgenomen. De maatvoeringsaanduiding heeft voor deze locatie betrekking op het maximum aantal appartementen dat ter plaatse, binnen de aanduiding, aanwezig mag zijn. Op grond van een individuele procedure is het aantal recreatie-appartementen vastgelegd op totaal 15. De vakantie appartementen zijn verdeeld over 2 gebouwen. Voor deze gebouwen worden afzonderlijk de aanduidingen 'maximum aantal recreatiewoningen - 9' en 'maximum aantal recreatiewoningen - 6' opgenomen.



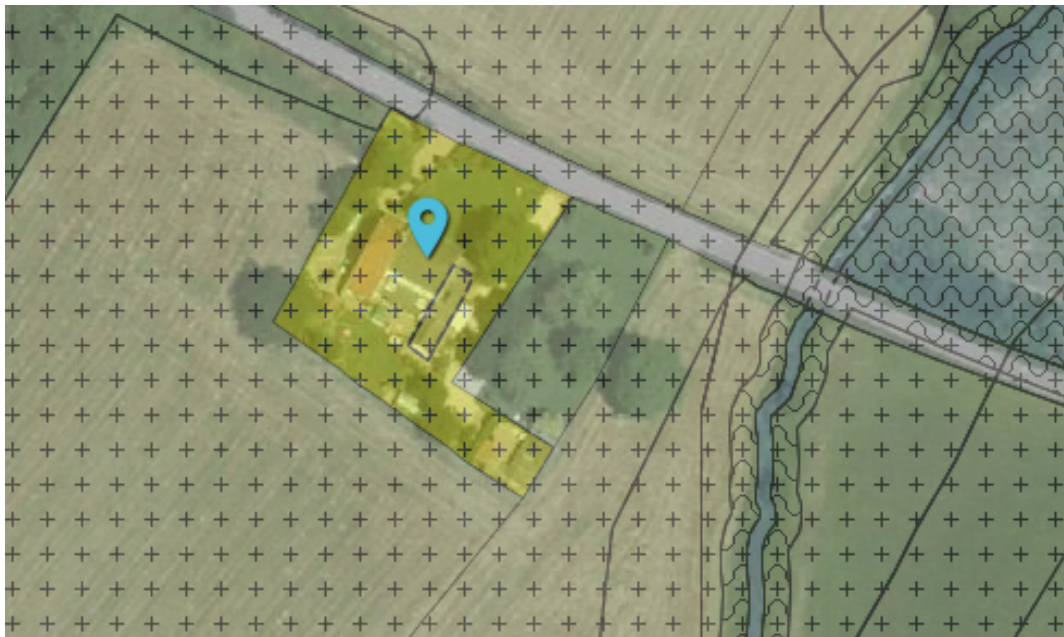
Lemierserberg 35-37, bestemming 'Recreatie' (maatvoering: vrije tekst 7)

Aanpassing

- op de verbeelding de aanduiding voor maximaal 9 appartementen voor één van de gebouwen opnemen;
- op de verbeelding de aanduiding voor maximaal 6 appartementen voor een ander van de gebouwen opnemen;

2.2.5 Harles 5a - Vijlen

In het vigerende bestemmingsplan is voor de locatie Harles 5a te Vijlen met bestemming 'Wonen' per abuis enkel een maatvoeringsaanduiding met de tekst 'vrije tekst 1' op de verbeelding opgenomen. De maatvoeringsaanduiding heeft voor deze locatie betrekking op het maximum aantal appartementen dat ter plaatse, binnen de aanduiding, aanwezig mag zijn.



Harles 5a, bestemming 'Wonen', (maatvoering: vrije tekst 1)

Aanpassing

- op de verbeelding voor deze locatie de aanduiding 'maatvoering, vrije tekst' vervangen door 'recreatiewoning'.

2.2.6 Cottessen 8 - Vijlen

In het geldende bestemmingsplan is voor het meest rechtse gebouw op de locatie Cottessen 8 met bestemming 'Recreatie' de maatvoering 'vrije tekst 3' op de verbeelding opgenomen.



Cottessen 8, bestemming 'Recreatie' (maatvoering: vrije tekst 3)

Aanpassing

- op de verbeelding voor deze locatie de correcte maatvoering en omschrijving voor het meest rechtse gebouw opnemen.

2.2.7 Rott 30-32 - Vijlen

In het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2013, Partiële herziening Rott 26 t/m 40' (vastgesteld 6 februari 2017) zijn voor de locatie Rott 30-32 te Vijlen met bestemming 'Wonen' per abuis twee wooneenheden en een recreatiewoning opgenomen. Dit moeten een woning en twee recreatiewoningen zijn. Ter plaatse zijn namelijk één woning en twee recreatiewoningen vergund en aanwezig. De regeling wordt overeenkomstig de feitelijke en vergunde situatie aangepast.



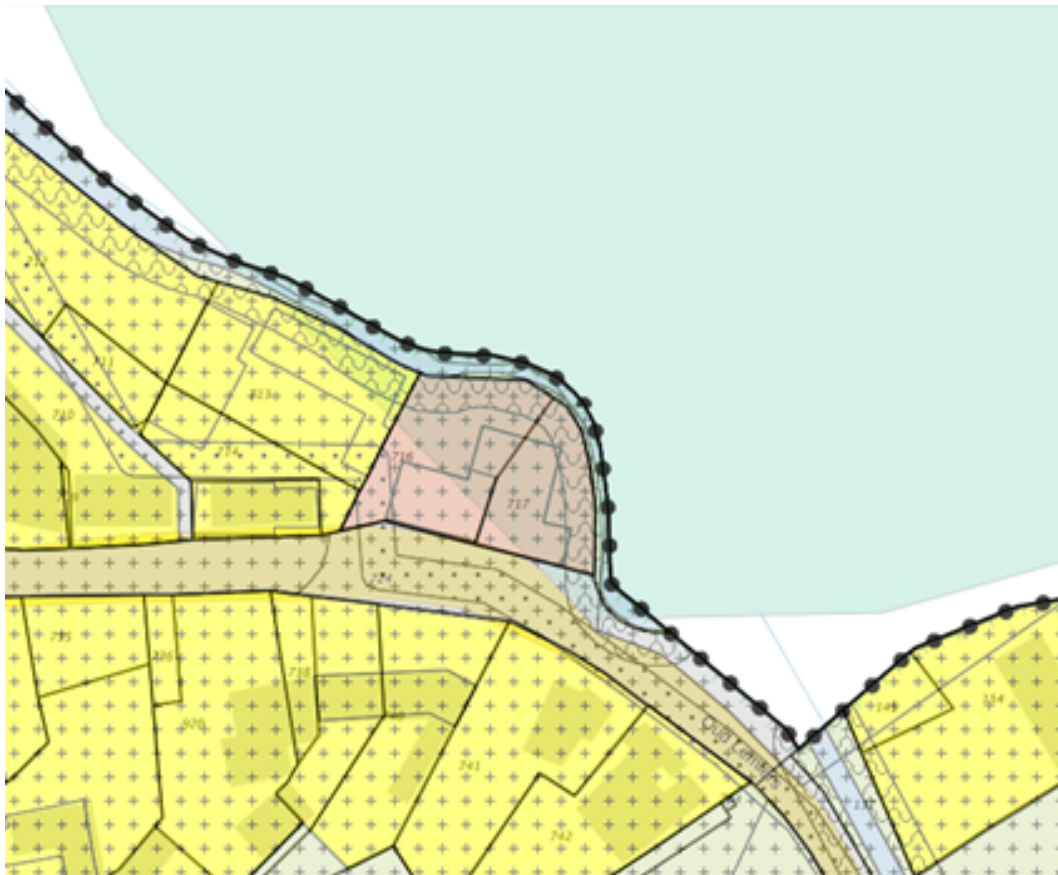
Rott 30-32, bestemming 'Wonen'

Aanpassing

- op de verbeelding voor deze locatie een woning en twee recreatiewoningen opnemen (aanduiding en maatvoering wijzigen).

2.2.8 Oud Lemiers 16 - Lemiers

In het vigerende bestemmingsplan is aan de locatie Oud Lemiers 16 te Lemiers (de Catharinakapel) de bestemming 'Wonen' toegekend. Dit had de bestemming 'Maatschappelijk' moeten zijn. De aangrenzende locatie, die nu de bestemming 'Maatschappelijk' heeft, dient overeenkomstig de feitelijke en vergunde situatie de bestemming 'Wonen' met 2 woonvlakken krijgen. Per abuis zijn de betreffende bestemmingen in het geldend plan omgewisseld.



Oud Lemiers 16 e.o., bestemming 'Wonen' en 'Maatschappelijk'

Aanpassingen

- op de verbeelding voor deze locatie de bestemming 'Wonen' wijzigen in 'Maatschappelijk' met de daarbij behorende aanduidingen 'religie' en 'bedrijfswoning uitgesloten';
- op de verbeelding voor de aangrenzende locatie de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in 'Wonen' met twee woonvlakken.

2.2.9 Holset 10 - Lemiers

De locatie Holset 10 te Lemiers heeft de bestemming 'Wonen'. Het bestaande boerderijpand op deze locatie is gesplitst in 2 wooneenheden. Voor elk van de locaties wordt een afzonderlijke woonbestemming toegekend.

Gezien de ligging ten opzichte van de openbare weg is het op het meest zuidelijke perceel uitsluitend mogelijk een bijbehorend bouwwerk te realiseren vóór de voorgevellijn. Om dit specifiek voor deze locatie mogelijk te maken, wordt een specifieke bouwaanduiding toegekend: 'specifieke bouwaanduiding - bouwen voor de voorgevel 5'. Dit wordt verankerd in de planregels en hier wordt tevens vastgelegd dat de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn 75 m² mag bedragen.

De verbeelding wordt zodanig aangepast, dat alle bestaande, vergunde bebouwing binnen de woonbestemming is gelegen. Op dit moment is in de noordoosthoek sprake van een omissie.



Holset 10, bestemming 'Wonen'

Aanpassingen

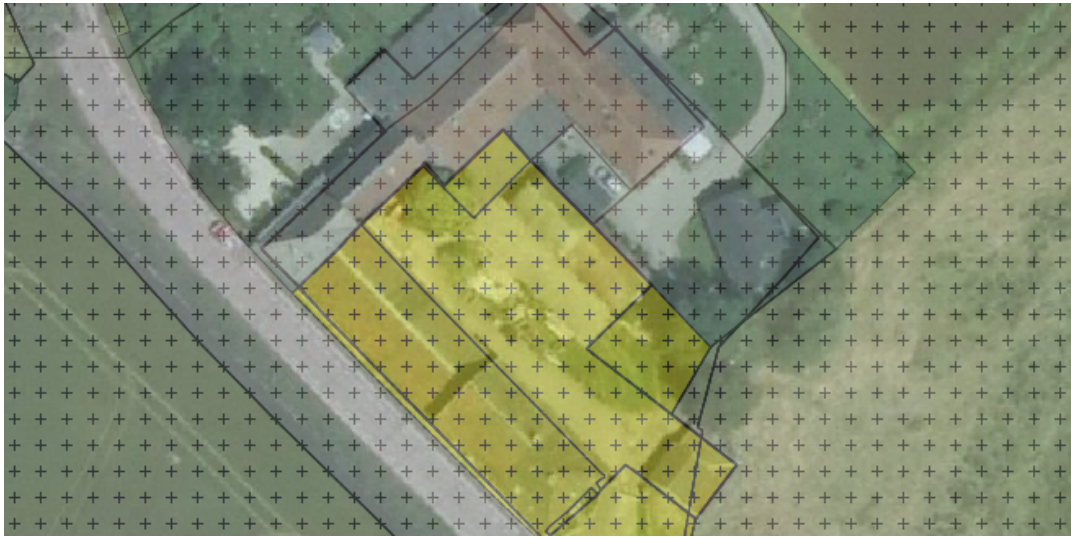
- toekennen van 2 woonbestemmingen op de verbeelding;
- toestaan van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel op het zuidelijk bestemmingsvlak door middel van een aanduiding op de verbeelding en een specifieke bepaling in de regels (artikel 15.2 a onder 4);
- omvang woonbestemming afstemmen op aanwezige, vergunde bebouwing.

2.2.10 Holset 51-61 - Vijlen

De locatie Holset 51-61 te Vijlen heeft gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' (2 woningen en 2 recreatiewoningen, gelegen aan Holset 51 en 53 met 53a en b) en gedeeltelijk de bestemming 'Natuur - Landgoed' (4 woningen en 1 recreatiewoning, gelegen aan Holset 55, 57, 59, 61).

Op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is voor de locatie Holset 55-61 in het bouwvlak de aanduiding '-bw' (bedrijfswoning uitgesloten) opgenomen, terwijl in het deel van het pand met de bestemming 'Natuur - Landgoed' vier burgerwoningen zijn gelegen. Ook zijn ter plaatse recreatiewoningen aanwezig. Zowel de verbeelding als de planregels moeten in overeenstemming worden gebracht met de feitelijke en vergunde situatie ter plaatse.

Het overige deel is bestemd als 'Wonen'. Voor deze locatie zijn op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 2 woningen opgenomen. Naast deze woningen zijn in dit deel van de bebouwing recreatiewoningen aanwezig.



Holset 55-61, bestemming 'Natuur - Landgoed', Holset 51 - 53, bestemming 'Wonen'

Aanpassing

- binnen het bouwvlak van de bestemming 'Natuur - Landgoed' het maximale aantal wooneenheden vastleggen op vier. Daarbij gaat het om reguliere burgerwoningen met recreatiewoningen (rw). Bedrijfswoningen blijven voor deze locatie uitgesloten (-bw);
- binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' worden twee woningen, twee recreatiewoningen (Holset 53) en bed and breakfast (Holset 51) mogelijk gemaakt door middel van aanduidingen;
- in artikel 10.2.1 onder c: 'maximum aantal wooneenheden' vervangen door 'recreatiewoning' en 'maximum aantal recreatiewoningen';
- in artikel 10.2.1 onder d invoegen: woningen, slechts indien op de verbeelding een maximum aantal wooneenheden is opgenomen, waarbij dit aantal woningen maximaal is toegestaan. Voor die locaties waar geen aanduiding voor het maximum aantal woningen is opgenomen, zijn (burger-)woningen niet toegestaan.

2.2.11 Harles 14 - Vijlen

In het vigerende bestemmingsplan komt voor de locatie Harles 14 te Vijlen de weergave van de bestemming 'Wonen' op de verbeelding niet overeen met de feitelijke eigendomssituatie. De aanduiding 'wonen uitgesloten' is niet opgenomen, zodat op deze locatie meerdere woningen zijn toegestaan, terwijl ter plaatse slechts één woning vergund en aanwezig is.



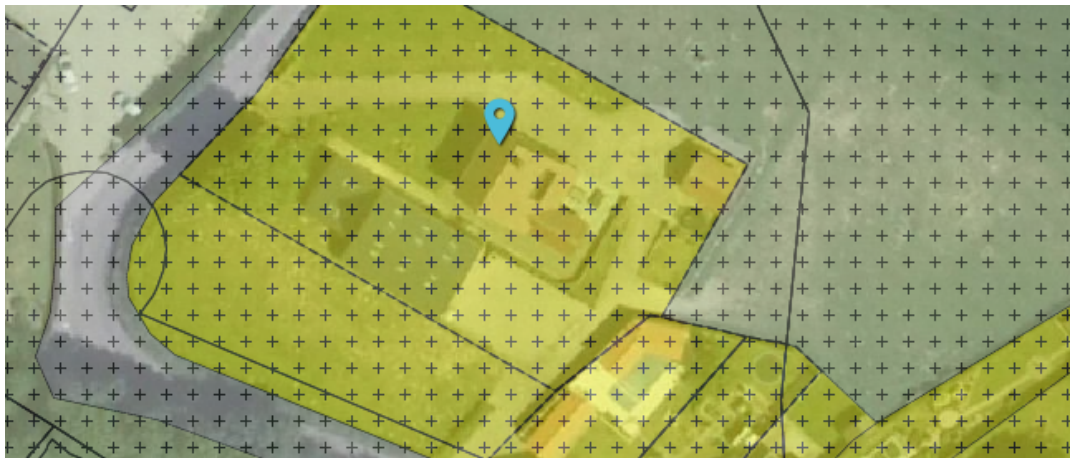
Harles 14, bestemming 'Wonen'

Aanpassing

- op de verbeelding beide woonbestemmingen samenvoegen tot één bestemmingsvlak 'Wonen', waar maximaal één woning is toegestaan.

2.2.12 Melleschet 61 - Vijlen

In het vigerende bestemmingsplan is voor de locatie Melleschet 61 te Vijlen met bestemming 'Wonen' ten zuiden van de stal een separaat woonvlak op de verbeelding opgenomen. Voor dit separate woonvlak is geen aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen, waardoor het mogelijk is om een nieuwe woning te bouwen. Dit is echter niet wenselijk, omdat dit zou leiden tot een ongewenste versterking van het buitengebied. Bovendien zijn nieuwe woningen conform beleid alleen nog in de kernen toegestaan.



Melleschet 61, bestemming 'Wonen' (aanduiding 'Wonen uitgesloten' niet opgenomen)

Aanpassing

- op de verbeelding voor het separate woonvlak de aanduiding 'wonen uitgesloten' opnemen.

2.2.13 Holset 48-54 - Vijlen

In het vigerende bestemmingsplan zijn voor de locaties Holset 48 tot en met 54 te Vijlen een kleine en een grote bestemming 'Horeca' op de verbeelding opgenomen. Deze bestemmingen 'Horeca' hebben zowel betrekking op de woning en het bedrijf, gelegen aan Holset 48, als op de bedrijfspanden, gelegen aan Holset 52 - 54. De bedrijfspanden, gesitueerd aan Holset 52 - 54, behoren echter toe aan een andere eigenaar. De horecabestemmingen zijn niet correct opgenomen. Op deze locaties is namelijk sprake van drie afzonderlijke horecabestemmingen.



Holset 48-50, bestemming 'Horeca'

Aanpassing

- op de verbeelding separate horeca-bestemmingen toekennen voor de locaties Holset 48, 52 en 54 zodat duidelijk is dat dit gescheiden percelen zijn en inrichtingen die apart van elkaar geëxploiteerd worden. Voor elk van de drie aparte vlakken, de bestemming 'Horeca' opnemen.

2.2.14 Camerig 13 - Vijlen

In het vigerende bestemmingsplan zijn voor de locatie Camerig 13 te Vijlen met bestemming 'Wonen' twee woonvlakken op de verbeelding opgenomen. Omdat per bestemmingsvlak één woning is toegestaan, is het in beginsel mogelijk om binnen dit bouwvlak een (extra) woning te bouwen. Dit is niet wenselijk, omdat dit zou leiden tot een ongewenste versterking van het buitengebied. Bovendien zijn nieuwe woningen conform beleid alleen nog in de kernen toegestaan.



Camerig 13, bestemming 'Wonen'

Aanpassing

- op de verbeelding beide woonvlakken samenvoegen tot één bestemmingsvlak 'Wonen'.

2.2.15 Synchroniseren begrip 'speelveld'

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is in artikel 7.1 onder g (bestemming 'Maatschappelijk') aangegeven, dat een activiteitenplein mogelijk is voor zover dit op de verbeelding door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - speelveldje' is aangegeven. In de digitale legenda bij het plein aan de Heuvel wordt gesproken over een 'specifieke vorm van maatschappelijk - speelveld'.

Aanpassing

- in artikel 8.1 onder h van de planregels (bestemming 'Maatschappelijk' 'specifieke vorm van maatschappelijk - speelveldje' wijzigen in 'specifieke vorm van maatschappelijk - speelveld' teneinde de terminologie te synchroniseren. Deze wijziging eveneens doorvoeren in de bouwregels (artikel 8.2).

2.2.16 Mamelisserweg 9 - Vijlen

Voor de locatie Mamelisserweg 9 te Vijlen met de bestemming 'Maatschappelijk' wordt in de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan verwezen naar artikel 8.2.1 onder d (bedrijfsgebouwen) van de planregels. In dit artikel is twee keer een maximaal toegestane goothoogte (8,00 meter respectievelijk 11,00 meter) opgenomen. Het betreffende perceel heeft twee vlakken met een maatschappelijke functie en de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgappartement'. Op grond van de huidige juridisch-planologische regeling is niet duidelijk, welke hoogte voor welk gebouw geldt.

Voor het meest linkse gebouw bedraagt de maximale goothoogte 11,00 meter en voor het rechter gebouw geldt de maximale goothoogte van 8,00 meter. Deze maatvoeringen zijn echter niet op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Mamelisserweg 9, bestemming 'Maatschappelijk'

Aanpassing

- op de verbeelding voor de aanwezige zorgappartementen de maatvoeringen met betrekking tot de maximaal toegestane goothoogte (8,00 respectievelijk 11,00 meter) opnemen;
- artikel 8.2.1 onder d als volgt aanpassen: ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte**' mag de goothoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

2.2.17 Harles 20 - Vijlen

Voor de locatie Harles 20 te Vijlen met bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' is op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan het verkeerde gebouw voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' (WR-C).



Harles 20, bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'

Aanpassing

- voor de locatie Harles 20 te Vijlen op de verbeelding het juiste gebouw voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' (WR-C).

2.2.18 Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie': verstoringsdiepte

In opdracht van de gemeente Vaals heeft onderzoeksbureau BAAC in 2010 een archeologische inventarisatie voor het gehele grondgebied van de gemeente uitgevoerd en vervolgens een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld (BAAC-rapport V-09.0023). Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachten archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. In het vigerende bestemmingsplan is de archeologische verwachtingskaart vertaald in regels ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden, door bij bodemverstorende activiteiten archeologisch onderzoek te verplichten.

In de regels van het vigerende bestemmingsplan, onder de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', is de toegestane verstoringsdiepte niet correct opgenomen. De maximaal toegestane verstoringsdiepte die binnen de bebouwde kom geldt (0,50 meter) is verwisseld met de verstoringsdiepte die buiten de bebouwde kom geldt (0,30 meter).

In artikel 20.2.1 onder c, artikel 21.2.1 onder c en artikel 22.2.1 onder c moet de toegestane verstoringsdiepte binnen de bebouwde kom 0,50 meter en buiten de bebouwde kom 0,30 meter zijn. In artikel 23.2.1 onder c, artikel 24.2.1 onder c en artikel 25.2.1 onder b moet de toegestane verstoringsdiepte binnen de bebouwde kom (eveneens) 0,50 meter en buiten de bebouwde kom 0,40 meter zijn.

Aanpassing

- in de regels van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' de correcte waarde voor de maximaal toegestane verstoringsdiepte opnemen zoals hierboven aangegeven.

2.2.19 Gemmenicherweg 61 - Vaals

Het perceel, gelegen aan de Gemmenicherweg 61 te Vaals, behoort samen met het kadastrale perceel dat twee percelen noordelijker ligt (sectie B, nummer 2497), toe aan dezelfde eigenaar. Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is tussen deze beide percelen geen koppeling aangebracht. Met het oog op een eventuele verkoop van het noordelijke perceel als separaat woningbouwkwartier wil de gemeente dit perceel voorzien van de aanduiding 'Wonen uitgesloten' (-w). Separate verkoop als zelfstandig woningbouwkwartier is niet wenselijk, omdat nieuwe woningen conform beleid alleen nog in de kernen zijn toegestaan. Daarnaast zou dit leiden tot een ongewenste versterking van het buitengebied.



Gemmenicherweg 61, bestemming 'Wonen'

Aanpassing

- op de verbeelding voor het perceel (sectie B, nummer 2947) de aanduiding 'wonen uitgesloten' (-w) opnemen;

2.2.20 Rott 61 - Vijlen

Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan zijn voor de locatie Rott 61 te Vijlen met bestemming 'Recreatie' de aanduidingen 'maximaal aantal recreatiewoningen - 4' en 'bedrijfswoning' opgenomen. Op 31 augustus 1992 is door het college van burgemeester en wethouders voor deze locatie echter een (gewijzigde) vergunning verleend voor de verbouw van de (voormalige) boerderij tot 1 bedrijfswoning en 5 recreatiewoningen, die conform deze vergunning zijn gerealiseerd. De situatie zoals deze feitelijk is, komt dus niet overeen met de situatie zoals deze op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.



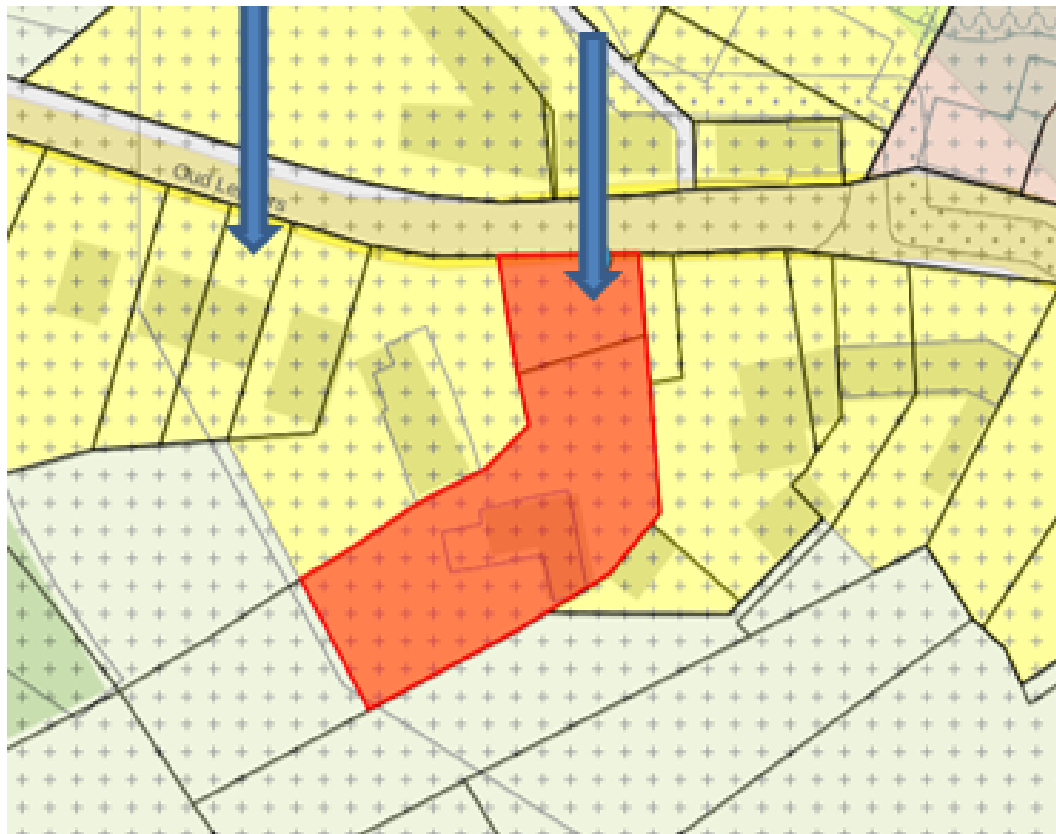
Rott 61, bestemming 'Recreatie'

Aanpassing

- voor de locatie Rott 61 te Vijlen op de verbeelding de aanduiding 'maximaal aantal recreatiewoningen - 5' alsmede de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) opnemen;
- in artikel 11.2 onder c van de regels het woordje 'wooneenheden' vervangen door 'recreatiewoningen'. Artikel 11.2 onder c eveneens aanpassen, zodat het maximum aantal recreatiewoningen wordt begrensd overeenkomstig de aanduiding op de verbeelding.

2.2.21 Oud Lemiers 23 - Lemiers

De eigenaar van de woning, gelegen op de locatie Oud Lemiers 23 te Lemiers, is niet tevens eigenaar van het perceel met kadastraal nummer 735. Het perceel met nummer 735 behoort toe aan de eigenaar van het perceel, gelegen aan Oud Lemiers 17. De eigendomsverhouding komt niet overeen met de situatie zoals deze op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is weergegeven.

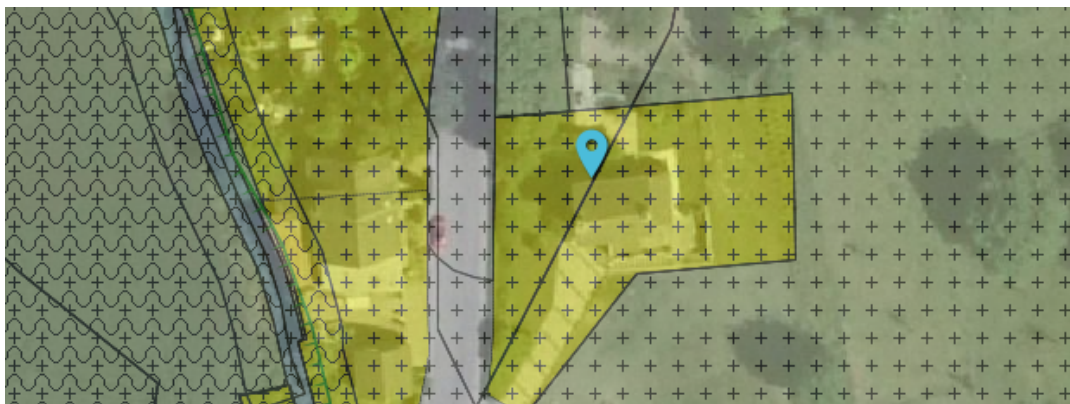


Aanpassing

- op de verbeelding het perceel, gelegen voor de locatie Oud Lemiers 23, loskoppelen van dit perceel en de aanduiding 'wonen uitgesloten' (-w) opnemen.

2.2.22 Vijlenstraat 59 - Vijlen

Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan zijn de woonbestemmingen voor de locatie Vijlenstraat 59 te Vijlen alsmede voor het daartegenover gelegen perceel in vergelijking met de situatie op de verbeelding bij het (oude) bestemmingsplan Buitengebied uit 2012 te ruim opgenomen. Op de verbeelding van het bestaande bestemmingsplan gaan de grenzen van de bestemming 'Wonen' zelfs over de kadastrale grenzen heen. Deze situatie is niet wenselijk. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' wordt aangesloten bij de situatie zoals deze was opgenomen op de verbeelding bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2012.



Vijlenstraat 59, bestemming 'Wonen'

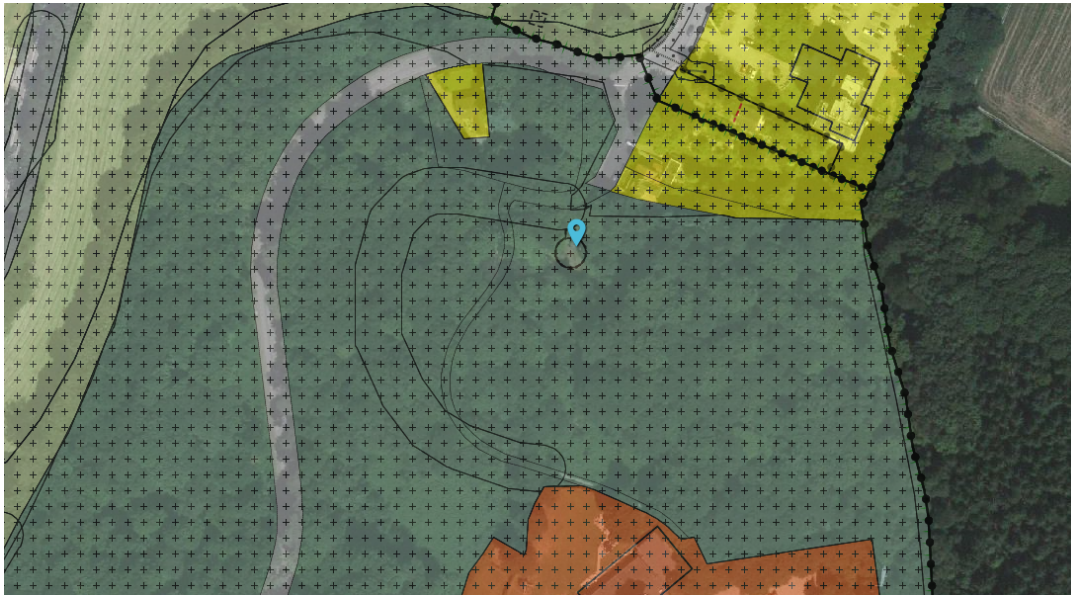
Aanpassing

- voor de locatie Vijlenstraat 59 en het daartegenover gelegen perceel op de verbeelding de grenzen voor de bestemming 'Wonen' aanpassen, overeenkomstig de regeling zoals deze was opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

2.2.23 Paragraaf 4.6.6 toelichting: voorziening van openbaar nut

Volgens paragraaf 4.6.6 in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan komen gebouwde voorzieningen van openbaar nut in het buitengebied van Vaals niet voor. Dit is niet correct.

Aan de Viergrenzenweg is een bebouwde nutsvoorziening gelegen, in het beheer bij WML. Op de verbeelding (aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nutsvoorzieningen') en in de planregels (artikel 9.1 onder o, artikel 9.2 onder b en artikel 9.2.3) is de voorziening wel geregeld. Met deze paragraaf is ook paragraaf 4.6.6 van de toelichting hersteld.



Omgeving Viergrenzenweg, bestemming 'Natuur', aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nutsvoorziening' (en enkele andere aanduidingen)

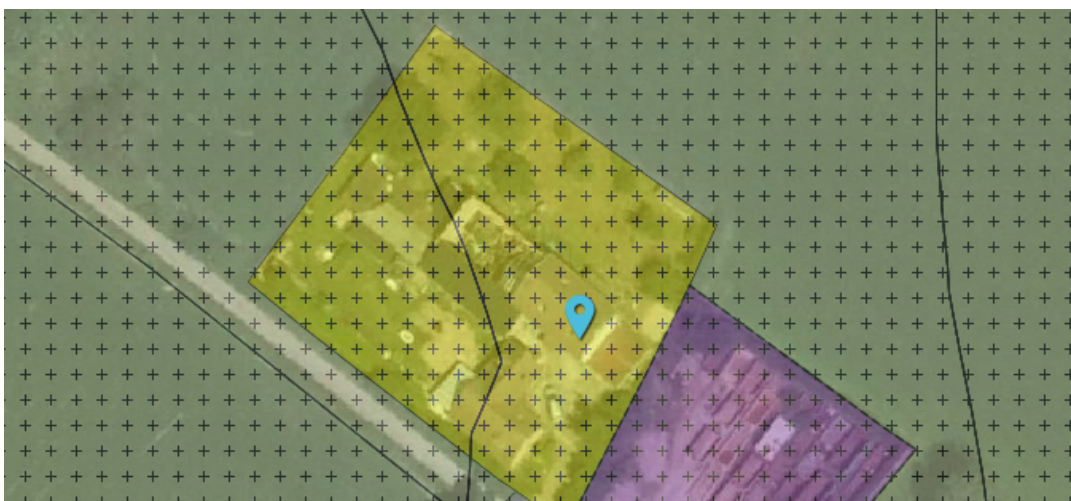
Aanpassing

- Met voorstaande toelichting is paragraaf 4.6.6 van de toelichting van het vigerend plan 'Buitengebied 2013' hersteld. De regeling is reeds correct opgenomen op de verbeelding en in de planregels.

2.2.24 Holset 17 (19) - Lemiers

Op de verbeelding bij het vigerende bestemmingsplan is aan de locatie Holset 17 (19) de bestemming 'Wonen' toegekend. Voor deze locatie is in 1995 een vergunning verleend, waarbij het voorste gebouw op dit perceel eveneens als woning is vergund. Als gevolg daarvan zijn er nu twee woningen binnen 1 woonvlak gesitueerd. Deze situatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om recht te doen aan de feitelijke situatie dient het perceel Holset 17 (19) overeenkomstig de kadastrale percelen te worden gesplitst in twee afzonderlijke woonvlakken.



Holset 17 (19), bestemming 'Wonen'

Aanpassing

- op de verbeelding het perceel Holset 17 (19) overeenkomstig de kadastrale percelen splitsen in twee

afzonderlijke woonvlakken.

2.2.25 Oud Lemiers 28 - Lemiers

Volgens de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie Oud Lemiers 28 te Lemiers de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'. Het agrarische bouwvlak loopt op deze verbeelding echter over het aangrenzende perceel heen. Het aangrenzende perceel heeft een andere eigenaar. Deze situatie wordt in het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' hersteld, door aan te sluiten bij de feitelijke situatie, zoals deze uit de kadastrale gegevens blijkt.



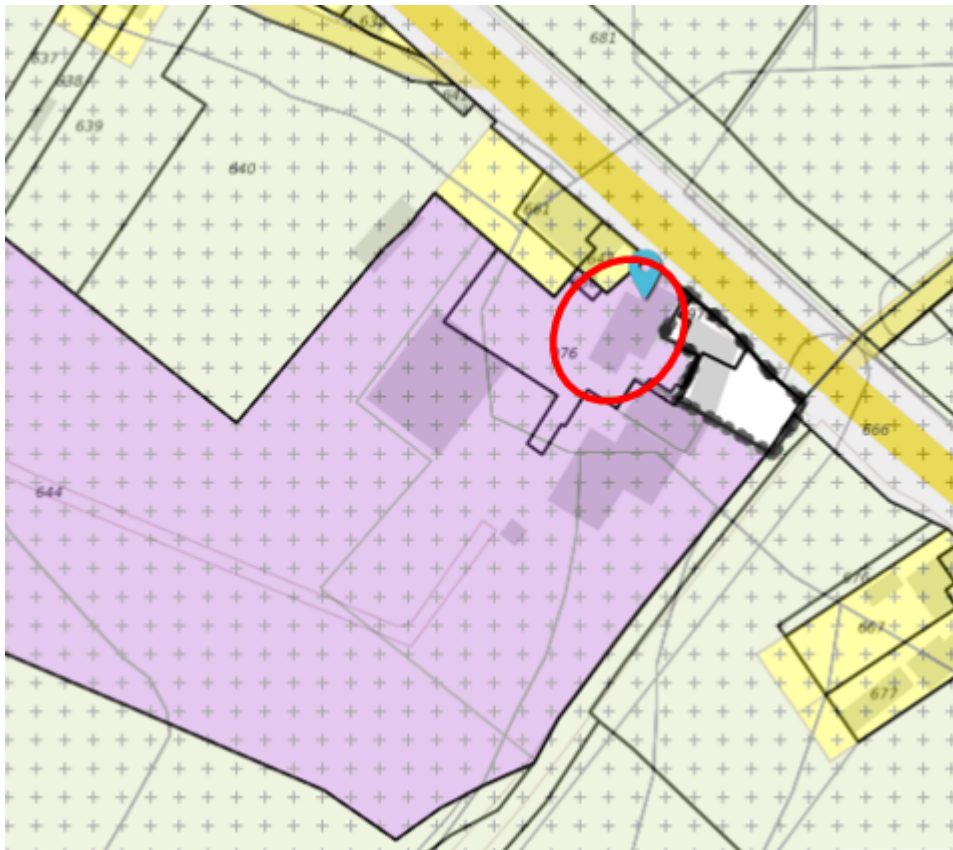
Oud Lemiers 28, 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'

Aanpassing

- op de verbeelding aansluiten bij de feitelijke situatie zoals deze uit de kadastrale gegevens blijkt en twee afzonderlijke bouwvlakken opnemen.

2.2.26 Lemiers-Rijksweg 122, 124 en 126 - Lemiers

Op de bedrijfsbestemming Lemiers-Rijksweg 122, 124 en 126 zijn 2 bedrijfswoningen en 1 kantoor vergund (besluit van Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals d.d. 25 november 1996) en gevestigd. Deze toegestane en feitelijke situatie is juridisch-planologisch niet correct verankerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Het toegestane aantal woningen en de toegestane kantoorfunctie dienen opgenomen te worden in voorliggende herziening.



Aanpassing

- toevoegen aanduiding 2 bedrijfswoningen
- toevoegen aanduiding 'kantoor'

2.2.27 Geluidzone kartbaan Vaals

Aan de noordzijde van de kern Vaals is een (buiten-)kartbaan gelegen. De kartbaan is geregeld in het bestemmingsplan 'Selzerbeek'. De provincie Limburg heeft, als bevoegd gezag voor de inrichting een geluidzone vastgesteld. Deze zone is deels over de gronden in het buitengebied gelegen. Per abuis is de zone niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. De zone wordt in voorliggende herziening verankerd op de verbeelding en vastgelegd in de regels.

Aanpassing

- opnemen van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - kartbaan' voor de relevante gronden;
- verankering van de bijbehorende regeling in artikel 38.4.

2.2.28 Paragraaf 4.6.4 toelichting: Wonen

Volgens paragraaf 4.6.4 van de toelichting van het vigerende bestemmingsplan mogen woningen inclusief bijbehorende bouwwerken niet groter zijn dan 750 m³. De beoogde en opgenomen regeling is echter dat dit geldt voor nieuw te bouwen woningen. Deze mogen niet groter zijn dan 750 m³. Na oprichting/ bestaande woningen mogen worden vergroot met bijbehorende bouwwerken, voor zover passend binnen de bouwregels.

Met deze paragraaf is paragraaf 4.6.4 van de toelichting hersteld/ aangevuld.

Aanpassing

- Met voorstaande toelichting is paragraaf 4.6.4 van de toelichting van het vigerend plan 'Buitengebied 2013' hersteld/ aangevuld. De regeling is reeds correct opgenomen in de planregels.

2.2.29 Tekstuele onvolkomenheden

Bij het doornemen van het plan, zijn enkele onvolkomenheden in de tekst (typfouten ed.) en structuur (onjuist verwijzingen ed.) geconstateerd. Deze zijn in voorliggend plan hersteld. Deze wijzigingen hebben geen invloed op de inhoud van het plan.

2.3 Actualiseringen en wijzigingen

2.3.1 Mogelijkheden plat afdekken van gebouwen

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is geen algemene afwijkingsmogelijkheid voor platte daken bij woningen opgenomen. Artikel 39.1 onder c voorziet enkel in een mogelijkheid voor het plat afdekken van gebouwen, mits de noodzaak daartoe vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is aangetoond. In andere plannen van de gemeente Vaals is wel een meer specifieke regeling voor het plat afdekken van woningen aanwezig.

Om meer eenheid te brengen in de verschillende plannen, wordt ervoor gekozen de bestaande algemene afwijkingsbevoegdheid ook meer op woningen van toepassing te laten zijn, door het aanvullen van de planregels. De voorwaarden bij de algemene afwijkingsbevoegdheid worden van elkaar losgekoppeld, waardoor ook uitsluitend stedenbouwkundige en ruimtelijke karaktereigenschappen leidend kunnen zijn in de afweging.

Aanpassing

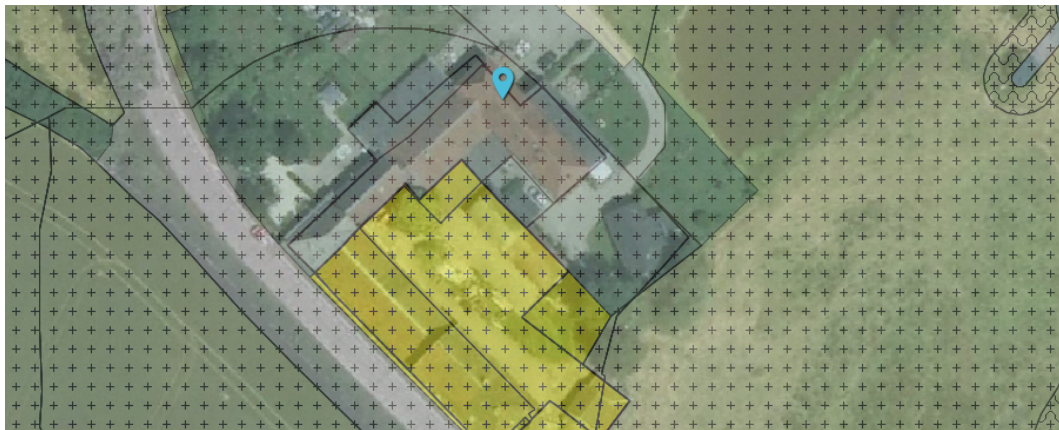
- artikel 39.1 onder c zodanig wijzigen dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de planregels ten behoeve van het plat afdekken van een gebouw, mits het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische- en landschappelijke waarden niet worden aangetast, en/of de noodzaak daartoe vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is aangetoond.

2.3.2 Groenenweg 20a

De locatie Groenenweg 20 te Vijlen is voorzien van een bedrijfsbestemming ten behoeve van de bakkerij die in het Handelsregister op dit adres is ingeschreven. Bij een controle is echter geconstateerd dat de feitelijke bedrijfsactiviteiten van deze bakkerij niet plaatsvinden op Groenenweg 20, maar in het naastgelegen pand Groenenweg 20a. Groenenweg 20 wordt gebruikt als een woonobject. Om het planologisch-juridische kader aan te passen zodat deze overeenkomt met de reeds jarenlang bestaande feitelijke situatie is ervoor gekozen om het woonobject Groenenweg 20 te voorzien van een woonbestemming, en het pand waar bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden van een bedrijfsbestemming.

2.3.3 Holset 57 - Vijlen

De omvang van het rijksmonument 'Hoeve Einrath', gesitueerd op de locatie Holset 57, is gewijzigd ten opzichte van de situatie zoals deze is weergegeven in het geldende bestemmingsplan. Het noordwestelijke gedeelte van de hoeve heeft recent eveneens de monumentale status gekregen.



Holset 57, bestemming Natuur - Landgoed

Aanpassing

- op de verbeelding voor deze locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' aanpassen aan de nieuwe omvang (overeenkomstig de informatie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

2.3.4 Wonen in bedrijfswoningen

In de regels van het geldende bestemmingsplan is 'wonen in bedrijfswoningen' onder de bestemmingsomschrijving 'Agrarisch met waarden - Landschap' niet opgenomen. De mogelijkheid 'wonen in bedrijfswoningen' ontbreekt ook bij de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Horeca' en 'Maatschappelijk'. Bij de bestemming 'Recreatie' is 'wonen in bedrijfswoningen' wel onder de bestemmingsomschrijving opgenomen. Het wonen in een (al dan niet agrarische) bedrijfswoning maakt onderdeel uit van een bestemming, en dient dan ook in de bestemmingsomschrijving te worden verankerd.

Aanpassing

- in de regels de mogelijkheid 'wonen in bedrijfswoningen' in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Horeca' en 'Maatschappelijk' opnemen.

2.3.5 Vijlenberg (ongenummerd) - Vijlen

Voor de locatie Vijlenberg (ongenummerd) te Vijlen (perceel Vaals F 569) is een overeenkomst gesloten met de provincie om een deel van de gronden in te richten als natuur. Als gevolg van deze afspraak, die voor onbepaalde tijd geldt, is invulling gegeven aan de gronden als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De bestemming van dit deel van de gronden dient aangepast te worden van 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap' naar 'Natuur'.

Op de gronden zijn voorts twee gebouwtjes gelegen, die niet op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen. Op de verbeelding van bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' worden de betreffende gebouwtjes voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - veldschuur', waarmee deze worden toegestaan. Het begrip 'veldschuur' wordt in de regels van voorliggend bestemmingsplan gedefinieerd (artikel 2.115).



Vijlenberg (ongenummerd), bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'

Aanpassingen

- de bestemming van een deel van de gronden wordt gewijzigd van 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap' in 'Natuur';
- op de verbeelding de aanwezige gebouwtjes voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - veldschuur';
- in de regels het begrip 'veldschuur' definiëren en onder de bestemming 'Natuur' de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - veldschuur' opnemen.

2.3.6 Aanpassen artikel 3.4.7 en 4.4.7 (hagelnetten)

In artikel 3.4.7 onder e en artikel 4.4.7 onder e van de regels van het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat hagelnetten niet mogen doorlopen tot aan de grond. Op enkele plekken is het gewenst wel netten te spannen tot de grond, om het invliegen van en vraat door vogels te beperken. In het plan wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, om overige netten, na een gedegen belangenafweging, te kunnen plaatsen.

Aanpassing

- afwijkingsbevoegdheid toevoegen ten behoeve van overige netconstructies in artikel 4.4.8 en artikel 5.4.8.

2.3.7 Artikel 35.1.2 van de planregels

In de algemene bouwregels van het vigerende bestemmingsplan is een bepaling opgenomen, specifiek voor het ondergronds bouwen binnen de bestemmingen 'Natuur - Landgoed' en 'Natuur'. Deze bepaling blijkt geen toegevoegde waarde te hebben, en wordt derhalve geschrapt.

Aanpassing

- Voor zover het betreft de regeling voor het ondergronds bouwen binnen de bestemmingen Natuur en Natuur - Landgoed wordt de betreffende bepaling uit de planregels verwijderd.

2.3.8 Vijlenstraat 11 - Vijlen

Naar aanleiding van een cultuurhistorische quickscan door Buro4 in maart 2015 (Bijlage 5) dient aan de locatie aan de Vijlenstraat 11 te Vaals de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' te worden toegekend.

Tevens is op deze locatie sprake van een afwijkende inhoudsmaat. Op grond van de wijziging in de algemene bouwregels, wordt deze ondervangen (zie ook paragraaf 3.2.12).



Vijlenstraat 11, bestemming 'Wonen'

Aanpassing

- voor de locatie Vijlenstraat 11 te Vaals de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie (WR-C) opnemen.

2.3.9 Begrippen 'vakantiewoningen' en 'recreatiewoningen'

In artikel 39.1 onder j van de regels van het vigerende bestemmingsplan wordt een aantal malen gesproken over een 'vakantiewoning' in plaats van een 'recreatiewoning'. De term 'recreatiewoning', die in het vigerende bestemmingsplan wordt gebruikt en die tevens aansluit bij de terminologie, zoals deze in de Beleidsregel Buitenplanse Afwijkingsbevoegdheden Gemeente Vaals 2017 is toegepast, zal ook in het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' worden gebruikt.

Aanpassing

- in artikel 39.1 onder j van de planregels het woordje 'vakantiewoning' vervangen door het woordje 'recreatiewoning'. Ook op andere plekken in het plan waar het begrip 'vakantiewoning' gehanteerd wordt, dit vervangen door 'recreatiewoning'.

2.3.10 Bestemming 'Natuur': aanlegvergunningen

In artikel 9.6 van het vigerende bestemmingsplan (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) onder de bestemming 'Natuur' is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit stelsel is in dit plan overgenomen in Artikel 9.7. Artikel 9.5 onder f bepaalt echter dat het gebruik van gronden en opstallen (....), meer in het bijzonder voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden (....) tot een met de bestemming 'Natuur' strijdig gebruik wordt gerekend.

Aangezien het doel en de strekking van artikel 9.5 onder f niet kunnen worden verenigd met artikel 9.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan artikel 9.5 onder f vervallen.

Aanpassing

- artikel 9.5 onder f uit de regels verwijderen

2.3.11 Regels betreffende aanlegstelsels (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden)

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is voor diverse bestemmingen een aanlegstelsel opgenomen. Werken en werkzaamheden waarop de Omgevingsverordening Limburg van toepassing is, zijn uitgezonderd van het verbod om werken en werkzaamheden uit te voeren zonder deze vergunning. Na de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" is de provinciale verordening geactualiseerd. In deze herziening wordt dan ook een koppeling opgenomen naar de vigerende verordening.

Aanpassing

- in de regels die van toepassing zijn bij het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden een koppeling leggen met de vigerende Omgevingsverordening Limburg 2014.

2.3.12 Standplaatsvergunningen: APV versus bestemmingsplan

Overeenkomstig de mogelijkheden die geboden worden in de APV, is het wenselijk een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor het mogelijk maken van standplaatsen/ kraampjes. Gezien het toeristisch karakter van de gemeente is er, met name in het seizoen, veelvuldig vraag naar mogelijkheden om tijdelijke buitenverkoop mogelijk te maken.

Aanpassing

- artikel 38 wordt aangevuld met een algemene afwijkingsbevoegdheid voor het oprichten van kraampjes/ standplaatsen.

2.3.13 Afwijkingsmogelijkheden B&B

In artikel 14.6.2 van de regels van het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid binnen de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een bed&breakfast van het bestemmingsplan af te wijken, geregeld. De mogelijkheid om ten behoeve van een bed&breakfast van het bestemmingsplan af te wijken, is tevens geregeld in artikel 12.4 van de Beleidsregel Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden Gemeente Vaals 2017 (hierna: Afwijkingenbeleid 2017). In de regels van het bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2013 wordt de regeling in de planregels afgestemd op de regeling in artikel 12.4 van het Afwijkingenbeleid 2017 van de gemeente Vaals.

Aanpassing

- artikel 15.6.2 Bed&breakfast van de regels wordt zodanig gewijzigd, dat recht wordt gedaan aan de beleidsregel 'Afwijkingsbevoegdheden'.

2.3.14 Regels synchroniseren met beleid B&B

In de regels van het geldende bestemmingsplan is de mogelijkheid om ten behoeve van een bed&breakfast van het bestemmingsplan af te wijken, ook voor andere bestemmingen (bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' en bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap') opgenomen. In de regels van bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' worden de betreffende regelingen afgestemd op de regeling in de aangepaste versie van artikel 15.6.2, zoals opgenomen in de regels van het nieuwe bestemmingsplan (zie paragraaf 2.3.13).

In artikel 11 onder de bestemming 'Recreatie' van het geldende bestemmingsplan is de mogelijkheid een bed&breakfast te exploiteren rechtstreeks toegestaan. Dit artikel wordt in bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' voor dit aspect niet gewijzigd.

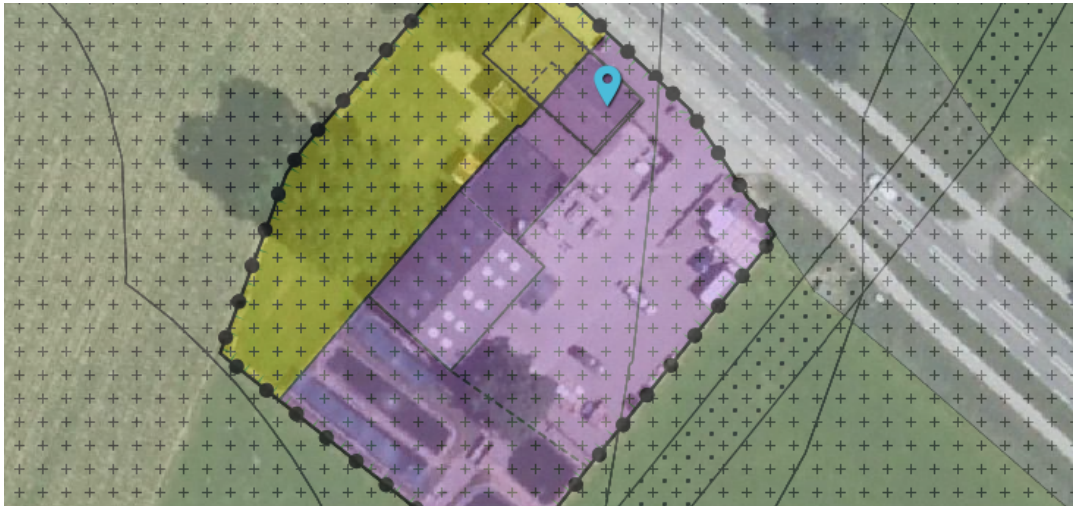
Aanpassingen

- in de regels betreffende het afwijken van het gebruik onder de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' een nieuw lid 4.6.2 opnemen waarin de regeling omtrent het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een bed&breakfast wordt opgenomen;
- in de regels betreffende het afwijken van het gebruik onder de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' een nieuw lid 5.6.2 opnemen waarin de regeling omtrent het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een bed&breakfast wordt opgenomen.

2.3.15 Mamelis 14-14a - Lemiers

Op de locatie Mamelis 14-14a te Lemiers is een viskwekerij gevestigd. Op grond van artikel 6.2 onder a (bestemming bedrijf) kan de gemeente geen vergunning verlenen voor het plaatsen van een nettenconstructie over de kweekvijvers, aangezien dit artikel voorschrijft dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, enkel binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

De gemeente Vaals vindt het wenselijk dat kweekvijvers van een nettenconstructie kunnen worden voorzien. Deze mogelijkheid wordt dan ook opgenomen in 6.2. Hierbij wordt een maximale hoogte gekoppeld aan eventuele netconstructies.



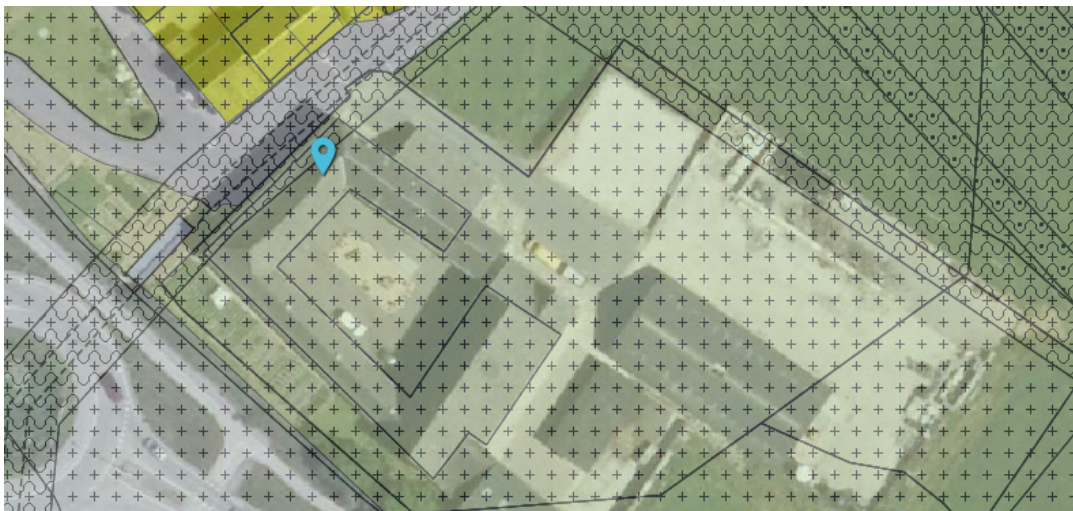
Mamelis 14-14a, bestemming 'Bedrijf'

Aanpassing

- toevoegen van een specifieke regeling aan artikel 6.2, waarin netconstructies worden mogelijk gemaakt tot een hoogte van 3 meter in het geval van specifiek aangeduide gronden.

2.3.16 Mamelis 21-23 - Lemiers

Op de hoeve Mamelis (rijksmonument) met bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' zijn drie woningen gelegen, te weten: Mamelis 21, 21a en 23. Op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is deze locatie niet voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' wordt aangegeven dat op de hoeve Mamelis maximaal 3 wooneenheden kunnen worden gevestigd.



Mamelis 21, 21a en 23, bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'

Aanpassing

- voor deze locatie op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3' opnemen

2.3.17 Holset 68 - Lemiers

Op de locatie Holset 68 met bestemming 'Wonen' zijn conform vergunning vier woningen aanwezig. Op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is deze locatie niet voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' wordt aangegeven dat op de locatie Holset 68 maximaal vier wooneenheden kunnen worden gevestigd.



Holset 68, bestemming 'Wonen'

Aanpassing

- voor deze locatie op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 4' opnemen

2.3.18 Strijdig gebruik staan- en ligplaatsen

In een aantal artikelen in het plan is bepaald dat tot een met de bestemming strijdig gebruik in ieder geval wordt gerekend, het gebruik van de gronden en opstallen 'als staan- of ligplaats voor onderkomens behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met de tot 'Agrarisch met waarden - Landschap' bestemde gronden uit te voeren werken of werkzaamheden, uitgezonderd reeds bestaande kampeerboerderijen, ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij'.

Artikel 4.5.1 en 5.5.1 onder a worden als volgt gewijzigd:

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in [de bestemmingsomschrijving], meer in het bijzonder:

- a. als staan- of ligplaats voor onderkomens behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met de tot [Bestemming] bestemde gronden uit te voeren werken of werkzaamheden, waarbij overnachting in die onderkomens niet is toegestaan. Het voorgaande geldt niet als strijdig gebruik ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij';

In de overige bestemmingen waarin dit gebruik als strijdig wordt aangemerkt wordt de uitzondering voor gronden met de aanduiding 'kampeerboerderij' niet opgenomen, omdat deze aanduiding binnen deze bestemming niet voorkomt. Deze bepalingen worden als volgt gewijzigd:

- a. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voorzover en voor zo lang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met de tot [Bestemming] bestemde gronden uit te voeren werken of werkzaamheden, waarbij overnachting in die onderkomens niet is toegestaan.

Aanpassingen

- artikel 4.5.1 onder a van de planregels (bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap') wijzigen conform eerste bovenstaande voorstel;
- artikel 5.5.1 onder a van de planregels (bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap') wijzigen conform eerste bovenstaande voorstel;
- artikel 9.5 onder a van de planregels (bestemming Natuur) wijzigen conform bovenstaand tweede voorstel;
- artikel 10.4 onder a van de planregels (bestemming Natuur - Landgoed) wijzigen conform bovenstaand voorstel;
- artikel 12.4 van de planregels (bestemming Sport) wijzigen conform bovenstaand voorstel.

2.3.19 Oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woning

Artikel 4.8.4 onder g van de planregels bepaalt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' ter plaatse van het bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits wordt voldaan aan (onder meer) de voorwaarde dat overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt tot een maximum van 130m² aan bijbehorende bouwwerken bij de betreffende woning (.....).

Op grond van de afwijkingsregels is onder voorwaarden een ophoging van de oppervlakte bijbehorende bouwwerken na sloop mogelijk, eveneens tot 130 m².

Volgens artikel 4.1.5 van de Beleidsregel Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden gemeente Vaals 2017 is bij een dergelijke woning onder bepaalde voorwaarden echter een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 225 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Teneinde de planregels af te stemmen op het artikel 4.1.5 van de Beleidsregel Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden, wordt de maximum toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken aangepast naar 225 m².

Aanpassing

- in de planregels van de bestemmingen Agrarisch met waarden - Landschap en Agrarisch met waarden - Natuur en landschap wordt de wijzigingsbevoegdheid (respectievelijk artikel 4.8.4 en 5.8.4) aangepast voor wat betreft de maximum toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken na sloop;
- in de planregels van de bestemmingen Agrarisch met waarden - Landschap, Agrarisch met waarden - Natuur en landschap en Wonen wordt een afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen toegevoegd, waarmee onder voorwaarden vergunning verleend kan worden voor een grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken.

2.3.20 Aanpassingenartikel 14 'Wonen'

In het buitengebied zijn een aantal (voormalige) agrarische beeldbepalende / monumentale woonboerderijen aanwezig, die bestaan uit een relatief klein woongedeelte en een aangebouwd stalgedeelte. Gelet op het beeldbepalende karakter van dit soort gebouwen is het wenselijk dat deze naar de toekomst toe worden behouden. Uitbreiding van dit soort beeldbepalende / monumentale burgerwoningen groter dan de rechtstreeks in het bestemmingsplan toegelaten inhoudsmaat van 750 m³, wordt in dat geval ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Bij dergelijke uitbreidingen van het woongedeelte binnen de voormalige agrarische (hoofd)bebouwing gaat het immers niet om een fysieke uitbreiding, maar om het bij de woning betrekken van (een gedeelte van) het voormalige stalgedeelte dat niet meer bedrijfsmatig in gebruik is. Vaak wordt deze bebouwing al ondergeschikt aan de woning gebruikt, zoals een garage/stalling/(buiten)berging. De inhoud en oppervlakte hiervan wordt bij het vaststellen van de inhoud van de woning buiten beschouwing gelaten.

Vanuit de gedachte dat het bestaande boerderijlichaam, dat in de huidige situatie niet is bestemd voor bewoning, toch moet kunnen worden benut, wordt in het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' aandacht besteed aan deze problematiek. Om te voorkomen dat het buitengebied intensiever en dominanter

en door de bewoning en de verbouw van woonboerderijen van karakter verandert, is in het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen. Daardoor wordt het mogelijk voormalige stalgedeelten van voormalige woonboerderijen te renoveren c.q. te verbouwen en - onder voorwaarden - de inhoud van een burgerwoning in de vorm van een boerderijtype te vergroten. De van toepassing zijnde voorwaarden zijn:

1. Er moet sprake zijn van een bestaande, voormalige beeldbepalende / monumentale boerderij die cultuurhistorische, landschappelijk en/of architectonisch waardevol is;
2. Bij de verbouw mogen geen cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden verloren gaan;
3. Het grondoppervlak van de voormalige agrarische (hoofd)bebouwing blijft gehandhaafd, c.q. wordt afgestemd op de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied;
4. Buitenproportionele (voormalige) bedrijfsgebouwen worden gesloopt ter vergroting van de beeldbepalende kwaliteit;
5. De woninguitbreiding vormt geen aantasting van de belangen van omwonenden of omliggende (agrarische) bedrijven.

Met deze afwijkmogelijkheid wordt enerzijds een “kaalslag” van dergelijke boerderijen in het buitengebied voorkomen. De bestaande inhoud van boerderijlichamen mag weliswaar voor 'wonen' worden benut, maar de voorwaarden van de afwijkmogelijkheid zien toe op een kwalitatieve invulling die passend is binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke eigenschappen van het gebied. Anderzijds worden 'villa's', die een aantasting zouden betekenen van de kenmerken van het buitengebied, in het buitengebied geweerd.

De betreffende binnenplanse afwijkmogelijkheid wordt neergelegd in de planregels onder artikel 15.4.1, dat als volgt komt te luiden:

15.4.1 Cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonisch waardevol voormalige agrarische (hoofd)bebouwing

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het bepaalde in artikel 15.2.1 voor een grotere inhoud van de woning dan 750 m³ door het betrekken van voormalige stalgedeelten bij de woning, mits:

- a. er sprake is van monumentale of beeldbepalende voormalige agrarische (hoofd)bebouwing die cultuurhistorische, landschappelijk en/of architectonisch waardevol is, teneinde deze bebouwing te behouden voor de toekomst;
- b. bij de verbouw geen cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden worden aangetast;
- c. de bestaande afmetingen van de voormalige agrarische (hoofd)bebouwing niet worden vergroot en de uiterlijke verschijningsvorm van de woning blijft gehandhaafd, c.q. wordt afgestemd op de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied;
- d. buitenproportionele (voormalige) bedrijfsgebouwen worden gesloopt ter vergroting van de beeldbepalende kwaliteit;
- e. de woninguitbreiding geen onevenredige aantasting oplevert van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

Aanpassing

- in Artikel 15 Wonen een binnenplanse afwijkmogelijkheid opnemen, zodat in bepaalde gevallen burgerwoningen met een grotere inhoud van 750 m³ kunnen worden gerealiseerd

2.3.21 Schuur Groenenweg - Vijlen

De schuur, gelegen aan de Groenenweg 8 te Vijlen met bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap', is in eigendom overgegaan naar de eigenaar van de woning, gelegen aan de Groenenweg 10. De schuur zal ook in de toekomst voor agrarische doeleinden worden gebruikt. Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' wordt de betreffende schuur van een separaat agrarisch bouwvlak voorzien.



Schuur Groenenweg, bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'

Aanpassing

- op de verbeelding de schuur, gelegen aan de Groenenweg 8 te Vijlen en in eigendom overgegaan naar de eigenaar van de woning aan de Groenenweg 10, van een separaat agrarisch bouwvlak voorzien

2.3.22 Meelenbroekerweg 3 en 5 - Vaals

Op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan zijn de bestemmingsvlakken voor de locaties Meelenbroekerweg 3 en 5 niet correct weergegeven. Het bestemmingsvlak van Meelenbroekerweg 3 dient, conform de vergunde en feitelijke situatie, ruimer worden ingetekend. De woonbestemming en het bouwvlak van Meelenbroekerweg 5 zal daardoor kleiner worden.



Meelenbroekerweg 3 en 5, bestemming 'Wonen'

Aanpassing

- voor de locaties Meelenbroekerweg 3 en 5 de op de verbeelding de juiste bestemmingsvlakken opnemen.

2.3.23 Bomenverordening en omgevingsvergunningkappen/ vellen van bomen

In de gemeenteraadsvergadering van 24 september 2018 heeft de raad de 'Actualisatie van de Bomenverordening gemeente Vaals 2018' (Bomenverordening) vastgesteld. Deze verordening is in werking getreden op 13 juli 2019. Bij de vaststelling heeft de raad besloten alle bomen op woonbestemmingen/bouwvlakken uit de verordening te halen. Daarbij is de intentie van de raad dat alle bomen die geen deel uitmaken van de Bomenverordening zonder Omgevingsvergunning kunnen worden gekapt. Dit geldt niet voor bomen op kwetsbaar reliëf of binnen een erosiewerend element. Tevens blijven de Wet natuurbescherming en Provinciale (Omgevings-)verordening prevaleren als bovenliggende wet- en regelgeving.

Op de dubbelbestemmingen Waarde - Kwetsbaar reliëf en Waarde - Erosieremmend element na, dienen alle kap- en velvoorschriften te worden verwijderd. Rooien van bomen/ boomwortels dient om het archeologisch erfgoed te beschermen, gehandhaafd te blijven binnen de archeologische dubbelbestemmingen.

Aanpassing

- Opnemen van aanvullende begrippen 'rooien van bomen/boomwortels' en 'kappen/vellen van bomen' in de begripsbepalingen (Artikel 2)
- Verwijderen van alle kap- en velvoorschriften uit de planregels ter uitvoering van de Bomenverordening

Hoofdstuk 3 Nieuwe ontwikkelingen

3.1 Inleiding

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals is op 9 januari 2014 vastgesteld en op 29 juni 2015 gerepareerd. In de periode daarna zijn er binnen de gemeente Vaals een aantal ruimtelijke ontwikkelingen en (particuliere) initiatieven geweest, die om verankering in het bestemmingsplan vragen.

Allereerst komen de ruimtelijke ontwikkelingen van meer algemene aard aan de orde. Daarbij gaat het om ontwikkelingen met een beleidsmatig karakter, die tevens consequenties voor de planregels (kunnen) hebben.

Vervolgens wordt ingegaan op de verleende omgevingsvergunningen, die (nog) niet in het vigerende bestemmingsplan zijn geregeld. De verleende omgevingsvergunningen zijn overeenkomstig de genomen besluiten op de verbeelding en in de regels opgenomen.

Tevens is sprake van enkele (voornamelijk) particuliere verzoeken, die worden opgenomen in het onderhavige plan. Aangezien deze initiatieven slechts een beperkte ruimtelijke invloed hebben, is een separate ruimtelijke onderbouwing niet noodzakelijk.

3.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

3.2.1 Aanpassen definitie 'schuilgelegenheid'

In het vigerende bestemmingsplan zijn binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' onder voorwaarden schuilgelegenheden voor hobbydieren toegestaan. Met deze mogelijkheid wordt beoogd om kleine bouwwerken toe te staan die een bescherming voor dieren tegen weersomstandigheden vormen, en die zij uit eigen beweging kunnen gebruiken. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om kleine overkappingen, al dan niet met enkele wanden omgeven. Het is niet de bedoeling dat op grond van deze regel stallen of schuren te realiseren die kunnen worden afgesloten met een poort of deur.

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is het begrip 'schuilgelegenheid' als volgt gedefinieerd: overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarvan het hobbydier/ de hobbydieren gebruik moet(en) kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer en winter.

In de afgelopen periode is bij het gebruik van het plan gebleken dat bovenstaande begripsbepaling voor meerdere manieren van uitleg vatbaar is. Zo laat de definitie onder meer ruimte voor de situatie dat men drie wanden realiseert en in de (vierde) open gevel een poort aanbrengt om zodoende een 'verkapt' bijgebouw in de vorm van een volwaardige stal/schuur te realiseren. Om de regel te verduidelijken wordt de definitie van het begrip 'schuilgelegenheid' aangepast.

Aanpassingen

in artikel 2 van de planregels het begrip 'schuilgelegenheid' als volgt definiëren:

'een bouwwerk, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden en tenminste aan een zijde open, voor het hobbymatig onderbrengen van dieren, dat aan dieren de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij de dieren vrij in en uit kunnen lopen.'

3.2.2 Permanent bewonen recreatiewoning

In de woonbestemming van het vigerende bestemmingsplan (artikel 14) is niet bepaald dat het permanent bewonen van een recreatiewoning strijdig gebruik oplevert. Hoewel de strijdigheid van dergelijk gebruik ook voortvloeit uit de begripsbepaling voor 'recreatiewoning' is het voor de duidelijkheid wenselijk om dit gebruik expliciet uit te sluiten, door dit als strijdig gebruik aan te merken. Daarom wordt dit toegevoegd aan de specifieke gebruiksregels voor de bestemming Wonen.

Aanpassingen

- aan artikel 15.5 Specifieke gebruiksregels een nieuw sub f toevoegen. Dit artikel komt als volgt te luiden:

14.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstellen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 15.1, meer in het bijzonder:

f. voor permanente bewoning van een recreatiewoning.

3.2.3 Ondergrondse bouwdiepte

In enkele artikelen van de regels van het vigerende bestemmingsplan is een maximale bouwdiepte van 3,00 meter opgenomen. Volgens het bouwbesluit moet een bouwlaag met functie een nettoverdiepingshoogte van 2,60 meter hebben. Een maximale bouwdiepte van 3,00 meter is dan te beperkt. Om die reden wordt de maximale bouwdiepte verruimd naar 3.30 meter.

Artikel 36.1.1 onder a bepaalt tevens dat ondergronds gebouwde ruimten uitsluitend van binnenuit toegankelijk mogen zijn. Deze voorwaarde komt te vervallen; ondergrondse ruimten mogen van binnen en van buiten toegankelijk zijn.

Aanpassingen

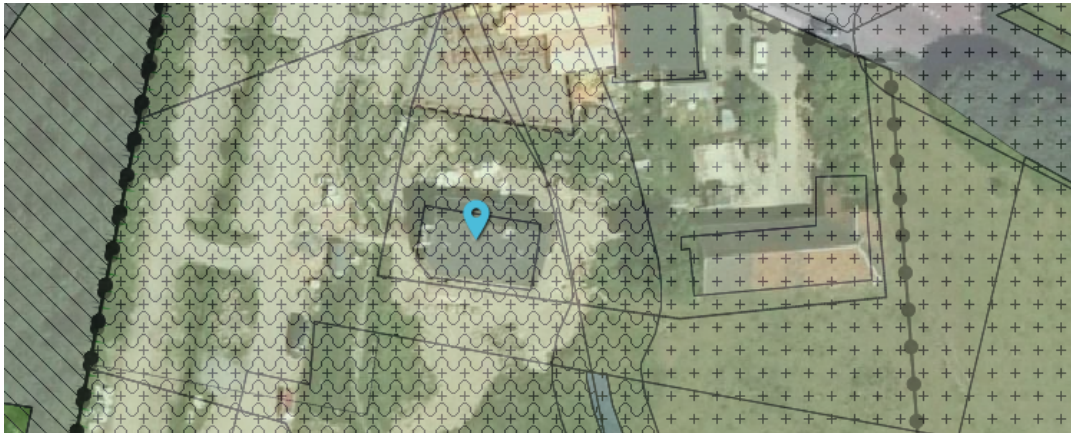
- in artikel 11.2.1 onder c en artikel 36.1.1 de maximale bouwdiepte van 3,00 meter wijzigen in 3,30 meter. In het plan 'Buitengebied 2013' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de verticale bouwdiepte binnen enkele bestemmingen. Deze afwijkingsbevoegdheid is in voorliggend plan vervallen, waardoor hier geen aanpassing noodzakelijk is;
- de voorwaarde in artikel 36.1.1 onder a dat ondergrondse ruimten uitsluitend van binnenuit toegankelijk zijn, laten vervallen.

3.2.4 Camerig 22 - Vijlen

In het vigerend bestemmingsplan is het postzegelplan 'Camerig 22' (vastgesteld op 24 februari 2014 en inmiddels onherroepelijk) abusievelijk overschreven. Op dit perceel moet het bestemmingsplan 'Camerig 22' weer worden opgenomen zodat de bestemming 'Natuur - Landgoed' en de ingeregelde aanduidingen weer gelden. Naast het herstellen van de gebruiksmogelijkheden wordt door middel van deze herziening ook de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de landschappelijke inpassing uit het bestemmingsplan opgenomen. Op de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan is tevens voor een deel van de locatie Camerig 22 te Vijlen de dubbelbestemming Ecologische Hoofdstructuur (EHS) niet opgenomen.

Daarbij ligt het plan voor om op de locatie Camerig 22 een recreatiewoning met kelder en zwembad met een diepte van maximaal 5,5 meter te realiseren. Hoewel het project ruimtelijk gezien geen impact heeft, komt het wel onder archeologische begeleiding tot stand.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' moet deze locatie van een aanduiding 'verticale bouwdiepte 5,5 m' worden voorzien. Deze aanduiding dient tevens in de regels van voorliggend bestemmingsplan te worden opgenomen.



Camerig 22, bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' wordt 'Natuur - Landgoed'

Aanpassingen

- het abusievelijk overschreven plan 'Camerig 22' weer herstellen;
- op de verbeelding voor de locatie Camerig 22 te Vijlen de dubbelbestemming 'EHS' opnemen;
- op de verbeelding voor deze locatie de aanduiding ter plaatse '**verticale bouwdiepte 5,5 m**' opnemen;
- in artikel 10.2.2 onder c (nieuw) (bestemming 'Natuur - Landgoed') de regels aanvullen, waarmee de aanduiding '**verticale bouwdiepte 5,5 m**' verankerd wordt.

3.2.5 Wijze van meten 'recreatief vloeroppervlak'

In de regels van het geldende bestemmingsplan ontbreekt een bepaling aan de hand waarvan de vloeroppervlakte van een recreatiewoning kan worden vastgesteld. In het bestemmingsplan 'Kern Vaals' is in artikel 2 Wijze van meten de volgende bepaling met betrekking tot het vaststellen van de vloeroppervlakte van een bedrijf opgenomen:

Artikel 2 Wijze van meten

(...)

het bedrijfsploeroppervlak:

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

De gemeente Vaals wil voor de op te nemen bepaling aan de hand waarvan de vloeroppervlakte van een recreatiewoning kan worden vastgesteld, aansluiten bij deze bepaling.

Aanpassingen

- in de regels onder artikel 3 Wijze van meten 'het recreatief vloeroppervlak' als volgt opnemen:

Artikel 3 Wijze van meten

3.6 het recreatievloeroppervlak

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor recreatiefverblijf en/of recreatieactiviteiten.

3.2.6 Definitie 'paardenbak'

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is in artikel 1.82 een paardenbak als volgt gedefinieerd:

1.82 paardenbak:

een door middel van een afscheiding afgezonderd (niet overdekt) terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

Bovengenoemde definitie van een paardenbak heeft enkel betrekking op door middel van een afscheiding afgezonderde terreinen; paardenbakken zonder omheining kunnen niet daaronder worden begrepen.

Aangezien paardenbakken in het buitengebied leiden tot verrommeling en versnippering van het landschap, wil de gemeente deze (in beginsel) niet toestaan. Dit geldt ook voor paardenbakken zonder omheining. Derhalve is het wenselijk de definitie van een 'paardenbak' te verruimen, zodat ook niet omheinde paardenbakken daaronder kunnen worden begrepen.

Aanpassingen

- artikel 1.82 van de planregels hernummeren en als volgt wijzigen:

2.86 paardenbak:

een al dan niet omheind, niet overdekt en afgezonderd terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

3.2.7 Standplaatsenbinnen bestemming 'Agrarisch'

Op grond van de regels van de vigerende agrarische bestemmingen moet het innemen van een standplaats c.q. het opzetten van een kraampje ten behoeve van de verkoop van (agrarische) producten onder de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' als strijdig gebruik worden aangemerkt (artikel 4.5 onder b en 5.5 onder b van de planregels).

De gemeente Vaals wil het innemen van een standplaats ten behoeve van de verkoop van (agrarische of andere) producten in planologisch opzicht faciliteren door in artikel 39 Algemene afwijkingsregels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het oprichten en innemen van standplaatsen c.q. het opzetten van kraampjes op te nemen.

Aanpassingen

- artikel 39 Algemene afwijkingsregels zodanig aanvullen dat een afwijkingsbevoegdheid ontstaat voor het toelaten van standplaatsen/ marktkramen. Hieraan de noodzakelijke voorwaarden verbinden en het begrip 'standplaats' definiëren in artikel 1 van de planregels.

3.2.8 Definitie 'voorgevel'

In de regels van het geldende bestemmingsplan is wel een definitie van het begrip 'voorgevelrooilijn' opgenomen, maar een definitie van het begrip 'voorgevel' ontbreekt. In het bestemmingsplan 'Kern Vaals' is het begrip 'voorgevel' als volgt gedefinieerd:

1.96 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het (hoofd-)gebouw vormt. In hoeksituaties is sprake van maar één voorgevel; dit is de gevel waar het huisnummer formeel is.

In het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' wordt een definitie voor het begrip 'voorgevel' opgenomen. Daarvoor wordt aangesloten bij de definitie van het begrip 'voorgevel' in het bestemmingsplan 'Kern Vaals'.

Aanpassingen

- in artikel 2 van de planregels de definitie van het begrip 'voorgevel' opnemen.

3.2.9 Groenenweg 19 - Vijlen

Op de locatie Groenenweg 19 te Vijlen is Paardenstalling Meurs gevestigd. Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is aan deze locatie de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' toegekend. Ten behoeve van het gebruik als paardenstalling/ paardenpension wordt op de verbeelding van bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' voor deze locatie de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenpension' (saw-ppn) opgenomen. Voor het gebruik als paardenpension is reeds een milieumelding geaccepteerd door de gemeente Vaals.

Om het toegelaten gebruik binnen deze aanduiding af te kaderen, wordt het begrip 'paardenpension' in de begrippenlijst van bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' gedefinieerd.

Ten behoeve van deze ruimtelijke ontwikkeling is een vormvrije merbeoordeling opgesteld. Dit rapport is bij deze toelichting opgenomen als Bijlage 2.



Groenenweg 19, bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'

Aanpassingen

- op de verbeelding voor de locatie Groenenweg 19 te Vijlen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap' aanvullen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenpension' (saw-ppn) opnemen;
- in artikel 5.1 onder f van de planregels aanvullen, waarmee het gebruik conform de aanduiding juridisch-planologisch wordt verankerd;
- het begrip 'paardenpension' in artikel 2 van de planregels definiëren.

3.2.10 Artikel 14.2.1: inhoud hoofdgebouw

Volgens artikel 14.2.1 van de regels van het vigerende bestemmingsplan mag de inhoud van een hoofdgebouw niet meer dan 750 m³ bedragen, behalve op locaties met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende inhoud', waar de inhoud van een hoofdgebouw niet meer dan 1.540 m³ mag bedragen. Volgens de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan geldt deze maximale inhoudsmaat voor nieuwe woningen en uitbreidingen.

Om recht te doen aan bestaande situaties, maar toch de beleidslijn voor de maximale inhoud van

burgerwoningen in het buitengebied zoveel mogelijk te respecteren, wordt de regeling enigszins aangepast. Voor locaties waar de inhoud van de woning reeds groter is dan 750 m³, gaat gelden dat deze bestaande maat het maximum is. Wanneer een woning herbouwd wordt, geldt de 750 m³ in alle gevallen als maximum maat, ongeacht de omvang van de bouwmassa die herbouwd wordt.

Aanpassing

- artikel 14.2.1 Wonen voor wat betreft de inhoud van hoofdgebouwen zodanig wijzigen dat, indien een grotere inhoud dan 750 m³ aanwezig is, deze maat als maximum geldt. Voor herbouw geldt in alle gevallen een bovengrens van 750 m³.

3.2.11 Schuilhut SBB

Op de hoek Rugweg/Epenerbaan te Vaals is een schuilhut van Staatsbosbeheer (SBB) gelegen. Voor deze schuilhut is op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan geen bouwvlak opgenomen. De gronden vallen onder de bestemming 'Natuur', waar bebouwing niet is toegestaan.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' wordt voor de schuilhut SBB de aanduiding 'sn-shs' (specifieke vorm van natuur - schuilhut staatsbosbeheer) opgenomen.

In artikel 9 (bestemming 'Natuur') wordt deze aanduiding verder uitgewerkt. Artikel 9.1 onder f komt als volgt te luiden: een schuilhut van Staatsbosbeheer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van natuur - schuilhut staatsbosbeheer**'. Ook de bouwregels worden hierop aangepast.

In artikel 2 van de regels van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' wordt bovendien een definitie voor het begrip 'schuilhut' opgenomen.

Aanpassingen

- op de verbeelding voor de locatie op de hoek Rugweg/Epenerbaan een bouwvlak met de aanduiding sn-shs ('specifieke vorm van natuur - schuilhut staatsbosbeheer') opnemen;
- aanpassen artikel 9.1 (bestemmingsomschrijving en bouwregels);
- het begrip schuilhut opnemen in de begripsbepalingen (artikel 1).

3.2.12 Bestaande afwijkende maatvoering

Binnen het plangebied zijn een aantal locaties aanwezig, waar de vergunde, feitelijk aanwezige bebouwingsoppervlakte de maximale maten uit voorliggend plan overschrijdt. Voor zover het legaal tot stand gekomen, bestaande bebouwing betreft, is deze situatie ongewenst. Er wordt dan ook voor gekozen om de planregels aan te vullen met een regeling die maximale en minimale maten, voor zover aanwezig en vergund, respecteert. In hoofdstuk 3 van de planregels wordt daartoe een bepaling toegevoegd aan 'Artikel 36 Algemene bouwregels'.

Aanpassingen:

- Aanvullen van de algemene bouwregels, lid 36.2, waarmee legale, bestaande minimale en maximale maten gerespecteerd worden.

3.2.13 Cottessen 11 e/f - Vijlen

Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan zijn voor de locatie Cottessen 11 te Vijlen twee recreatiewoningen (2 rw) opgenomen. Gezien de marktvraag is door de eigenaar van het pand verzocht de (recreatie-)woningen te mogen gaan benutten als reguliere woningen. Naast de primaire functiewijziging van de twee vakantiewoningen in twee reguliere woningen, bestaat de behoefte om bij iedere woning – alsook de reeds bestaande woning aan de straatzijde – een bijgebouw te kunnen realiseren. De woningen beschikken immers niet over toegang tot de binnenplaats van de hoeve. Beoogde bijgebouwen zullen worden gerealiseerd voor de voorgevelrooilijn waardoor sprake is van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals heeft haar principemedewerking toegezegd aan deze functiewijziging en mogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen. Ten behoeve van de omzetting is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die als Bijlage 3 is opgenomen bij voorliggend plan.

Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan is een zienswijze ingediend die zich richt tegen de locatie Cottessen 11e/f (zie Bijlage 10, zienswijze 6). Deze ziet in de eerste plaats op de afstand die in het kader van bedrijven en milieuzonering dient te worden gehouden tot de paardenhouderij ter plaatse van Cottessen 10c. Daarnaast ziet deze zienswijze op de onderbouwing van het aspect verkeersgeneratie.

Als reactie op de ontvangen zienswijze en in zoverre ter aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing heeft initiatiefnemer een notitie overlegd, waarin is onderbouwd dat de omzetting naar reguliere woningen voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering geen effect heeft op de planologische situatie van Cottessen 10c en het ter plaatse geldende woon- en leefklimaat (bijlage III bij de zienswijzennota, Bijlage 10). Met inachtneming van de zienswijze en de door initiatiefnemer aangedragen aanvullende reactie heeft de raad de situatie ter plaatse opnieuw beoordeeld en daarbij onder meer advies gevraagd aan de Regionale Uitvoeringsdienst Zuid Limburg (RUD). De beoordeling van de raad en het advies van de RUD zijn opgenomen in de zienswijzennota (Bijlage 10, pagina 19-21 en bijlage III). Met inachtneming van het bovenstaande vormt de ontwikkeling op Cottessen 11 e/f naar oordeel van de raad geen beperking voor Cottessen 10c, en heeft deze ten aanzien van laatstgenoemd adres geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg.

Naar aanleiding van de zienswijze met betrekking tot de gehanteerde afwijking van de verkeersgeneratie-normen uit CROW-publicatie 381 heeft initiatiefnemer in bovengenoemde notitie ook het aspect verkeersgeneratie nader onderbouwd. De raad heeft ter beoordeling verkeerskundig adviesbureau Royal Haskoning-DHV verzocht om een second opinion uit te brengen op deze (aanvullende) ruimtelijke onderbouwing. Uit deze second opinion is gebleken dat de gehanteerde afwijkingen van de normen aannemelijk zijn, en dat voor de omzetting van de recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning, sprake is van een gelijkblijvend c.q. beperkt afnemend aantal verkeersbewegingen en dat in zover significante effecten kunnen worden uitgesloten.

Op grond van de principemedewerking, de beschikbare stukken en met inachtneming van het bovenstaande worden de twee recreatiewoningen omgezet naar twee reguliere woningen. Gezien de afwijkende maatvoering en ligging ten opzichte van de voorgevellijn, wordt aan de gronden een specifieke aanduiding toegekend. In de regels wordt hieraan verder invulling gegeven.



Cottessen 11, bestemming 'Recreatie'

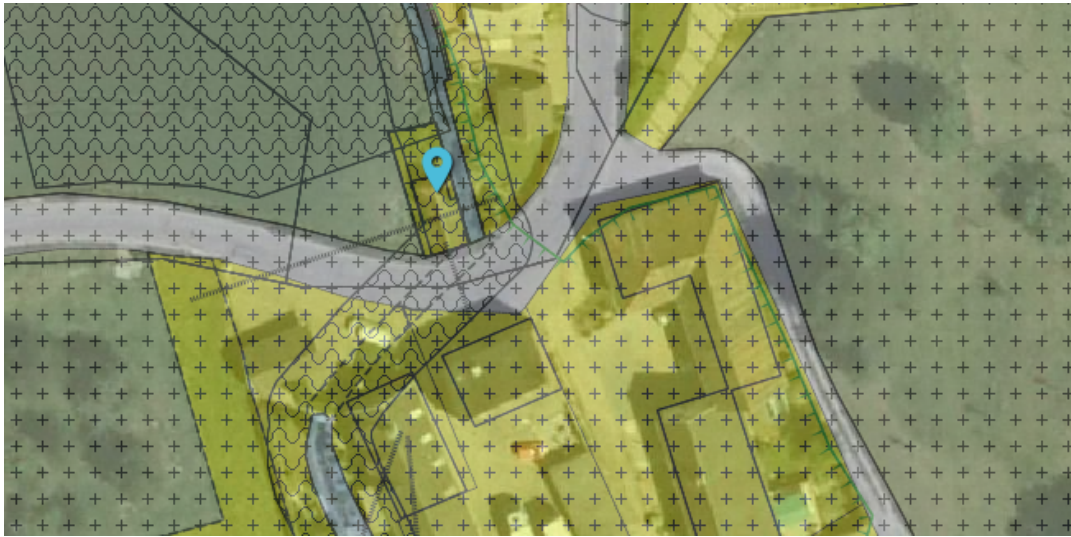
Aanpassingen

- voor deze locatie op de verbeelding de aanduiding '2 rw' omzetten naar twee reguliere woningen ('Wonen');
- opnemen van noodzakelijke aanduidingen, zoals aanduiding maximum aantal woningen en specifieke bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwen voor voorgevel 6'

3.2.14 Vijlenstraat 53 - Vijlen

Het pand Vijlenstraat 53 is op grond van een raadsbesluit aangewezen als gemeentelijk monument. Het betreft een bakhuisje, dat vroeger behoorde bij één van de omliggende woningen.

Het gebouw is als gevolg van geen/gebrekkig onderhoud onderkomen geraakt en daarmee onveilig voor de plek en omgeving. Het pand wordt op cultuurhistorisch verantwoorde wijze gerestaureerd om het monumentale object te kunnen behouden. Na de restauratie wordt het in gebruik genomen voor maatschappelijke functies. Gezien dit beoogde gebruik, wordt de functie 'Maatschappelijk toegekend'.



Vijlenstaat 53 (bakhuis), bestemming 'Wonen'

Aanpassing

- de bestemming van het pand Vijlenstraat t.o. 53 wordt gewijzigd van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk', waarbij bewoning als bedrijfswoning wordt uitgesloten door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

3.2.15 Bestemming 'Natuur - Landgoed'

In de regels van bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' worden artikel 9.1 en 9.2.1 onder c (bestemming 'Natuur - Landgoed') conform artikel 4.1 bestemmingsomschrijving 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangepast. De landgoederen zijn ontstaan op gronden, in het verleden aangewezen als 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'. Het heeft dan ook de voorkeur de bestemmingsomschrijvingen, waar relevant, zoveel mogelijk overeen te laten komen.

Aanpassing

- artikel 10.1 aanpassen, zodanig dat de relevante aspecten uit de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' ook terugkomen in de bestemmingsomschrijving van 'Natuur - Landgoed'. Specifieke bepalingen voor de bestemming 'Natuur - Landgoed' blijven hierbij uiteraard behouden, terwijl aanduidingen en aspecten die uitsluitend voorkomen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' niet worden overgenomen.

3.2.16 Erosiewerende maatregelen

Als gevolg van de klimaatveranderingen wordt ook de gemeente Vaals geconfronteerd met uitdagingen op het gebied van waterbeheer en -afvoer.

Daar waar mogelijk worden plekken in het buitengebied gecreëerd voor extra buffering en (gefaseerde) infiltratie van hemelwater. Voorbeelden hiervan zijn grasbanen (waterschap) en beperkingen op het scheuren van grasland. De aanleg en vervolgens instandhouding en het beheer van erosiewerende maatregelen is van belang om aan dit effect van de klimaatverandering het hoofd te kunnen bieden.

Specifieke elementen in het plangebied worden aangeduid op de verbeelding en van een (beschermings-)regeling voorzien. Bouw- en gebruiksvormen die de buffering en infiltratie belemmeren

worden aan regels gebonden en een aanlegvergunningstelsel koppelt een vergunningplicht aan bepaalde werken en werkzaamheden die erosie kunnen versterken.

Aanpassing

- opnemen van erosiewerende maatregelen op de verbeelding (dubbelbestemming Waarde - Erosieremmend element);
- aanvullen van artikel 30 Waarde - Erosieremmend element.

3.2.17 Bodembeschermingsgebied

In het vigerend plan is aan delen van het plangebied de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland' toegekend. De regeling is primair gericht op het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het grondwater.

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is het bodembeschermingsgebied Mergelland als aparte gebiedsaanduiding geschrapt omdat dit gebied voor het overgrote deel samenviel met het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De relevante regels zijn voor deze laatste zone van toepassing verklaard. Nu het bodembeschermingsgebied Mergelland niet langer als zelfstandig gebiedsobject bestaat is er voor gekozen de gebiedsaanduiding in voorliggend bestemmingsplan te veralgemeniseren naar milieuzone - bodembeschermingsgebied. Voor de relevante regels wordt in artikel 38.1 aangesloten bij de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Aanpassing

- in artikel 38.1 wordt 'milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland' gewijzigd in milieuzone - bodembeschermingsgebied.

3.2.18 Holset 80

Op de locatie Holset 80 te Lemiers is reeds in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied een recreatieve functie aanwezig in de vorm van de enkelbestemming 'Recreatie' en de aanduiding een 'Bed en Breakfast'.

Holset 78-80 betreft een historische bouwmassa, die reeds voor 1800 aanwezig was en onderdeel uitmaakt van de nederzetting Holset. Voor het bepalen van de cultuurhistorische waarden is in november 2012 een bouwhistorische quickscan opgesteld door Buro4 (Bijlage 7).

Alhoewel de gevels in de loop der jaren zijn versteend en de vernieuwde ramen afbreuk doen aan het oorspronkelijke karakter, is de bouwmassa in zijn oorspronkelijke omvang behouden gebleven. Aan de binnenzijde van het object zijn de historische bouwconstructies (vakwerk) van voor 1800 gaaf bewaard gebleven. Deze constructies hebben een zeer hoge monumentale waarde vanwege gaafheid en zeldzaamheid.

Gelet op het vorenstaande is de noordelijke vleugel van het boerderijcomplex behoudenswaardig vanwege de daarin aanwezige bouwhistorische waarden. Het interieur en de historische bouwconstructies vallen daarbij onder zeldzaamheidswaarde van de secundaire criteria.

Gelet op de cultuurhistorische waarde van het pand Holset 78, en het behouden van deze bebouwing voor de toekomst, wordt een functiewijziging van Bed en Breakfast naar een vakantiewoning beoogd. Hierbij is het van belang rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen.

Gelet op het vorenstaande is door de RUD nader onderzoek verricht naar het aspect geluid (Bijlage 8). De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het plan kent ten aanzien van de milieubeoordeling als op grond van ruimtelijke ordening geen beletsel, met dien verstande dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van dit advies. In het bijzonder moet aandacht zijn

voor het feit dat, indien het terras aan de zijgevel wordt gebruikt, dat terras zover mogelijk van de zijgevel af wordt geplaatst (zie figuur 3.2 in het advies).

Op grond van het bovenstaande heeft het college besloten medewerking te verlenen aan dit initiatief, en dit in het onderhavige plan op te nemen.

Aanpassing

- op de verbeelding wordt ter plaatse van Holset 80 de aanduiding 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen;
- op de verbeelding wordt de aanduiding 'bed & breakfast' gewijzigd naar 'recreatiewoning'.

3.2.19 Holset 21

Op het perceel Holset 21, 21a, 21b, en 21c te Lemiers zijn momenteel feitelijk 2 reguliere woningen en 2 recreatiewoningen aanwezig. In het geldende bestemmingsplan is op het perceel slechts sprake van één woonbestemming, waardoor in beginsel slechts één reguliere woning is toegestaan. De tweede reguliere woning is daarom in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning. Daarnaast zijn de twee recreatiewoningen door middel van de maatvoeringsaanduiding toegestaan.

De gemeente heeft onlangs medewerking verleend aan het samenvoegen van de twee recreatiewoningen tot één reguliere woning. Daarmee komen er op deze locatie 3 reguliere woningen te liggen. Met deze herziening wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast, dat de planologisch-juridische situatie overeenkomt met de feitelijke en vergunde situatie.

Aanpassing

- op de verbeelding worden ter plaatse van Holset 21, 21a, 21b en 21c de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - recreatiewoning' en 'vrije tekst: 2' verwijderd;
- op de verbeelding wordt ter plaatse van Holset 21, 21a, 21b en 21c de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3' opgenomen;

3.2.20 Vijlenstraat 18

Op het perceel Vijlenstraat 18 is momenteel een carport aanwezig. De eigenaar van de woning Vijlenstraat 18 heeft een aanvraag ingediend voor een vooroverleg voor het verbouwen van deze bestaande carport ten behoeve van de opslag van materieel voor het instandhouden van de hoogstamboomgaard.

Vijlenstraat 18 maakt samen met Vijlenstraat 17, 17a, 19, 21 en 21a deel uit van een bebouwingscluster. Vanwege de Rijksmonumentale status van deze bebouwing is de gewenste uitbreiding van de carport uitgewerkt met respect voor de monumentale waarden. Vanuit die benadering is ervoor gekozen om de bestaande carport te verbouwen en parallel aan de straat in noordelijke richting, van het monument én het bebouwingscluster af, te verlengen en deels in te graven in het oplopende maaiveld. Uitvoering op deze wijze impliceert dat de bestaande noodzakelijke toegang tot de boomgaard gehandhaafd kan blijven. Het 'verlengen' van de carport parallel aan de straat kan voorts op een goede wijze landschappelijk worden ingekleed door de bestaande (hoge) haag langs de carport analoog te verlengen. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is als Bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat door het bouwplan geen onevenredige aantasting ontstaat van het woon- en leefklimaat in de direct omgeving. Er bestaan (mede naar aanleiding van een beoordeling door de RUD-Zuid Limburg) geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het bouwplan en het bijbehorend bouwwerk wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd. Niet is gebleken dat het woon- en leefklimaat ter plaatse door oprichting van het bouwwerk onevenredig wordt aangetast.

Daarnaast is het plan voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg, die op 6 april 2021 heeft ingestemd met het plan, onder voorwaarde van compensatie op basis van het door hen verstrekte advies. Dit omdat de bestaande haag wordt gehandhaafd en de bebouwing gedeeltelijk in de grond is gepositioneerd zodat de aantasting van het straatbeeld (het zicht op de vakwerkdakgevel) zo min mogelijk wordt aangetast.

Het plan is tevens beoordeeld door de welstandcommissie. De commissie is van mening dat het volume, op de op tekening aangegeven plaats, gerechtvaardigd is. Het uitbreiden of verschuiven van het volume in de richting van het monument acht de commissie uit stedenbouwkundig én monumentaal oogpunt niet wenselijk. Daarnaast is het plan afgestemd met en akkoord bevonden door de provinciaal rayonplanoloog.

Gelet op het voorgaande is de ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld, wordt het plan niet in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening en zal het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd worden vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals heeft daarom op 5 mei 2021 haar principemedewerking toegezegd aan deze functiewijziging en mogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen.

De eigenaar heeft bij zienswijze (zienswijze 5 in de zienswijzennota, Bijlage 10) verzocht om op basis van de toegezegde principemedewerking het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen, zodat de aangevraagde uitbreiding van de bestaande carport met een afsluitbare dichte berging binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het herziene bestemmingsplan past. Gelet op het voorgaande is de ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld, wordt het plan niet in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening en zal het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd worden vastgesteld.

Aanpassing

- De woonbestemming ter plaatse van Vijlenstraat 18 wordt in zijn geheel opgenomen op de verbeelding en aan de noorzijde uitgebreid met een oppervlakte van 36 m².

3.2.21 Oude Akerweg 12a

Medio 2003 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning (Oude Akerweg 12a) bij het aanwezige manegebedrijf. De functie als bedrijfswoning is echter sinds 2008/2009 niet meer aanwezig en bovendien niet meer noodzakelijk.

Bij brief van 14 mei 2021 hebben de eigenaren bij het college van burgemeester en wethouders een principeverzoek ingediend voor het planologisch wijzigen van de functie van woning naar plattelandswoning in de zin van de Wet plattelandswoningen.

Bij brief van 5 juli 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders kenbaar gemaakt principemedewerking te willen verlenen aan het plan, op voorwaarde dat uit een aan te leveren concept-bestemmingsplan blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Na terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' hebben reclamanten bij zienswijze verzocht of het mogelijk is de ruimtelijke ontwikkeling in dit plan op te nemen (zie Bijlage 10, zienswijze 8). Daartoe is een concept-bestemmingsplan aangeleverd. Daarmee is sprake van een concreet initiatief, dat tijdig kenbaar is gemaakt en waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld.

De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Uit het aangeleverde bestemmingsplan en de bijbehorende toelichting en onderzoeken (zie Bijlage 6) blijkt dat door de functiewijziging geen onevenredige aantasting ontstaat van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Er bestaan (mede naar aanleiding van een beoordeling door de RUD-Zuid Limburg) geen milieuhygiënische belemmeringen tegen de functiewijziging. Het plan is tevens afgestemd met de provincie Limburg. Bij monde van de rayonplanoloog is aangegeven dat vanuit provinciaal oogpunt geen bezwaren bestaan tegen het plan.

Gelet op het voorgaande kan de raad zich op het standpunt stellen dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en zal het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd worden vastgesteld.

Aanpassing

- De toelichting van het opgestelde bestemmingsplan (inclusief 3 bijlages) is als Bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd;
- verbeelding van het bestemmingsplan 'Oude Akerweg 12a te Vaals' wordt in de verbeelding van dit plan verwerkt;
- in de regels wordt het begrip 'plattelandswoning' toegevoegd;
- in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Recreatie wordt opgenomen, dat de voor 'Recreatie' aangewezen gronden bestemd zijn voor 'wonen met bijbehorende tuin in een bedrijfswoning door een derde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'.

3.3 Verleende omgevingsvergunningen

3.3.1 Holset 44 - Lemiers

Volgens het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie Holset 44 te Lemiers, waar restaurant 't Klükske is gevestigd, de bestemming 'Horeca'. Volgens artikel 7.5 onder c van de regels van het geldende bestemmingsplan levert permanente bewoning van het appartement dat boven het restaurant is gelegen met de bestemming 'Horeca' strijdig gebruik op, tenzij dit appartement als bedrijfswoning wordt gebruikt. Het appartement mag dus uitsluitend door de eigenaar/uitbater van het restaurant als bedrijfswoning worden bewoond, maar het appartement mag niet als reguliere woning worden verhuurd. Op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan ontbreekt voor deze locatie de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw); op de verbeelding van het bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2013 wordt deze aanduiding opgenomen.



Holset 44, bestemming 'Horeca'

Aanpassing

- voor deze locatie op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) opnemen

3.3.2 Lemierserberg 35-37 - Vaals

Op dit perceel is geconstateerd dat de achter Lemierserberg 35-37 vergunde en deels in aanbouw zijnde garage, niet volledig is gesitueerd in het daarvoor in het vigerend plan opgenomen bouwvlak. Stedenbouwkundig stuit de aangepaste locatie van het gebouw niet op bezwaren, nu de afwijkingen in de maatvoering van het bouwwerk ten opzichte van de vergunde situatie in het open weidse landschap, zonder referentie naar de feitelijk vergunde maatvoering, nauwelijks waarneembaar zijn. De afstand tot het buurpand is bovendien zo groot dat geen sprake is van een substantiële aanvullende belemmering. Het bouwvlak wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.



Lemierserberg 37, bestemming 'Recreatie'

In het kader van het uitgevoerde legalisatieonderzoek is gebleken dat legalisatie mogelijk is, middels enkele aanpassingen van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2013. De ruimtelijke aanvaardbaarheid is beoordeeld aan de hand van de aangeleverde ruimtelijke motivering (Bijlage 9). Hieruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De stadsbouwmeester heeft het bouwplan stedenbouwkundig beoordeeld en is akkoord met het plan.

Aanpassing

- Beperkte aanpassing afmetingen en situering van het bouwvlak op het achterterrein van Lemierserberg 37 zodat deze overeenkomt met de feitelijke situatie;
- op de verbeelding opnemen van aanduidingen en wijzigen van de regels voor een afwijkende maximale ondergrondse bouwdiepte van 3,45 meter en een aanduiding voor een maximale goothoogte van 3,10 meter;
- in de regels aanpassen van de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2' van 85 m² naar 95 m².

Hoofdstuk 4 Beleid en sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgestelde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren.

In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat de opgenomen planverbeteringen en nieuwe ontwikkelingen niet strijdig zijn met het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid. De inhoud van het voorliggende plan wordt tevens getoetst aan de overkoepelende beleidskaders van de gemeente Vaals. Tevens wordt aandacht besteed aan de verschillende sectorale (milieu-)aspecten die in het kader van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' relevant zijn.

4.2 Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Het overkoepelend beleid van de diverse overheidsinstanties, waaronder Rijk, provincie, regio en gemeente, is uitvoerig behandeld in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' (het 'moederplan') van de gemeente Vaals. Daaruit is gebleken dat planologische mogelijkheden voor het buitengebied van Vaals passen binnen de beleidskaders van de verschillende overheidsinstanties.

Voor zover relevant, worden de relevante punten uit het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid hieronder kort uiteengezet.

4.2.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt om een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

Provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers

en reizigers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en resultaten wil boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. In de SVIR zijn deze nationale opgaven uit de nationale ruimtelijke structuur aangevuld met regionale opgaven.

De gemeente Vaals is gelegen in de regio Brabant en Limburg. De opgave van nationaal belang binnen deze gemeente is het tot stand brengen van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief de Natura 2000-gebieden. Een deel van voorliggende plangebied is als zodanig aangewezen. Waar mogelijk hebben deze gronden een passende bestemming ontvangen.

4.2.2 Provinciaalbeleid

4.2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (hierna: POL 2014) vastgesteld. Op 16 januari 2015 is dit in werking getreden.

In het POL 2014 geeft de provincie Limburg haar visie op datgene wat nodig om de kwaliteit van de fysieke omgeving te verbeteren. De provincie zet daarbij onder meer in op een kwalitatief hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

In het omgevingsbeleid van de provincie staat kwaliteit dan ook centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. De provincie wil samen met haar partners dat kwalitatief hoogwaardige leef- en vestigingsklimaat realiseren met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil daarbij selectief zijn; het POL richt zich daarom alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

In het POL2014 wordt onderscheid gemaakt in drie regio's. Het plangebied is gelegen in de regio Zuid-Limburg. Zuid-Limburg is een heel aantrekkelijke regio om te wonen, te werken en te recreëren. Tegelijkertijd worden deze potenties bedreigd. De gevolgen van de bijzondere grensligging en de demografische ontwikkeling in Limburg spelen nergens zo sterk als in het zuiden van de provincie. Zuid-Limburg heeft onder meer te kampen

met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. De uitdaging is een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel daartoe ligt in dynamisch voorraadbeheer.

De gemeente Vaals is gelegen in het gebied dat wordt aangeduid als 'Nationaal Landschap', dat is gelegen binnen de (Euregionale) metropool Luik-Eupen-Aken-Parkstad- Sittard-Genk-Hasselt-Maastricht als onderdeel van het grensoverschrijdende Drielandenpark. Het is een uitloopgebied van de steden waarvan de “quality of life” belangrijk is voor het Zuid-Limburgse leef- en vestigingsklimaat. Het gebied kent een hoge dichtheid aan cultuurhistorisch erfgoed waaronder veel monumenten. Bezoekers en toeristen van ver weg, maar ook de in Zuid-Limburg wonende (kennis)werkers en stedelingen, komen naar dit gebied om te genieten van de rust en ruimte en het afwisselende landschap. Dit is van groot belang voor het bruto regionaal product van Zuid-Limburg. Het unieke landschap draagt in belangrijke mate bij aan het vestigingsklimaat en het woon- en leefkwaliteit van de regio. In het Nationaal Landschap Zuid-Limburg worden een aantal belangrijke opgaven onderscheiden, die vragen om een integrale aanpak en benadering:

1. Behoud, beheer, ontwikkeling en beleving van de landschappelijke kernkwaliteiten;
2. Versterking van de relatie met de aangrenzende stedelijke gebieden, Maasdal en Drielandenpark, waarbij de bekenstructuur als leidend principe wordt gehanteerd;
3. Ontwikkeling en vernieuwing van de toeristische sector in balans met de omgevingskwaliteiten;
4. Behoud van een duurzame grondgebonden land- en tuinbouw in balans met de omgevingskwaliteiten;
5. Goede woon- en leefkwaliteit in dorpen en kernen.

Deze uitgangspunten zijn nader uitgewerkt in de Omgevingsverordening Limburg (zie paragraaf 4.2.2.2).

Zonering

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' is gelegen in het 'landelijk gebied'. Dit is het gebied buiten de steden, plattelandskernen en bedrijventerreinen. De contramal dus van het bestaand bebouwd gebied. Een rijk geschakeerd gebied bestaande uit rivier- en beekdalen, hellingen, landbouwgronden, glastuinbouw, bos- en natuurgebieden, delfstofwinningen, solitaire woningen en bedrijfsgebouwen, linten en clusters van bebouwing, verblijfsrecreatieve terreinen e.d. en doorsneden met allerlei vormen van infrastructuur.

Het landelijk gebied wordt op hoofdlijnen en indicatief onderverdeeld in 4 zones: goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone, bronsgroene landschapszone en buitengebied.

ZoneringskaartPOL2014

Goudgroene natuurzone

Dit betreft het Limburgse deel van het nationale natuurnetwerk (NNN) en omvat de belangrijkste bos- en natuurgebieden, waaronder de Natura2000-gebieden, inclusief de reeds gerealiseerde areaaluitbreidingen natuur, én de nog te realiseren areaaluitbreidingen natuur. De buitenbegrenzing van de goudgroene natuurzone is vrij nauwkeurig begrensd, maar omvat op bestemmingsplanniveau ook andere functies.

Zilvergroene natuurzone

Deze zone omvat vooral landbouwgebieden, die belangrijk zijn vanwege de aanwezige natuurwaarden: het accent ligt hier op (het bieden van mogelijkheden voor) agrarisch natuurbeheer. Ook omvat de zilvergroene natuurzone diverse gebieden met delfstofwinningen waar na afloop de ontwikkeling als natuur (mede) aan de orde is, maar ook (delen) van Maasplassen met een ecologische functie en gebieden waar door andere partijen groengebieden worden ontwikkeld (soms met medefinanciering door de provincie). De zonering is indicatief op kaart gezet. Het karakter van dit gebied vraagt niet om een gedetailleerde begrenzing door gemeenten.

Bronsgroene landschapszone

Basis voor deze zone wordt gevormd door de rivier- en beekdalen en de steilere hellingen, voor zover die niet reeds onderdeel uitmaken van de goudgroene of zilvergroene natuurzones, én de relatieve rijkdom aan cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het betreft overwegend landbouwgronden maar ook andere functies als verblijfsrecreatieve terreinen, woningen en linten van bebouwing kunnen voorkomen.

De zonering is indicatief op kaart gezet, gemeenten kunnen dit verder specificeren.

Buitengebied

Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing.

4.2.2.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg (2011) is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Vanwege de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg gewijzigd en opnieuw vastgesteld. De Omgevingsverordening Limburg 2014 (hierna: Omgevingsverordening) is op 12 december 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 16 januari 2015 in werking getreden.

In de Omgevingsverordening wordt de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk 'Ruimte', waarin instructieregels voor gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden ook in de Omgevingsverordening juridisch geborgd. Voor de gemeente Vaals is bovendien relevant, dat de Verordening Wonen Zuid-Limburg is opgenomen in de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening is bepaald dat in Zuid-Limburg geen plannen (bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen of omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening) voor het bouwen van nieuwe woningen (d.w.z. nieuwe bouwtitels voor woningen) mogen worden vastgesteld, tenzij die woningen voldoen aan door GS vast te stellen kwaliteitscriteria of indien het de toevoeging van maximaal een woning betreft. Ook aanvullende detailhandel of kantoorfuncties zijn in principe niet toegestaan. De bescherming van Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg is expliciet in de verordening verankerd. Een deel van het plangebied is aangewezen als Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In het geval van nieuwe ontwikkelingen dient met de uitzonderlijke kwaliteiten van het gebied rekening te worden gehouden.

4.2.2.3 Regionaalbeleid

4.2.2.3.1 *Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg*

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is door de gemeenteraad van Vaals vastgesteld op 17 oktober 2016. Op 19 november 2016 is deze in werking getreden.

In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' in de achttien gemeenten in de regio Zuid-Limburg (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Witten, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbakne, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vastgelegd.

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de achttien gemeenten in de regio Zuid-Limburg zich de komende jaren ten aanzien van het thema wonen en volkshuisvesting voor gesteld zien. Daarnaast geeft de structuurvisie richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de (toekomstige) woningbehoefte. Dit betekent onder meer dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen in de gemeenten in de regio Zuid-Limburg in overeenstemming wordt gebracht met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarbij zullen delen van de in de bestemmingsplannen opgenomen directe bouw mogelijkheden komen te vervallen. Evenmin kan worden uitgesloten dat door de gemeente gesloten privaatrechtelijke overeenkomsten om woningbouw mogelijk te maken, worden opgebroken. De structuurvisie heeft overigens geen directe rechtsgevolgen; bestemmingsplannen hebben dat wel.

In voorliggende plan is geen sprake van nieuwe woningbouwlocaties. Daar waar woningen worden toegevoegd (functiewijziging) is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing en/of zwaarwegende motieven zoals het behoud van monumentale bebouwing.

4.2.2.3.2 *Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg*

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (hierna: SVREZL) is door de gemeenteraad van Vaals vastgesteld op 11 december 2017. Op 20 maart 2018 is deze in werking getreden.

In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van de beleidsvelden detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen in de achttien gemeenten in de regio Zuid-Limburg (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Witten, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vastgelegd.

De SVREZL geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen. De SVREZL is belangrijk voor het behoud van de leefbaarheid en het versterken van het vestigingsklimaat in Zuid-Limburg. Diverse ontwikkelingen hebben de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinmarkt in de afgelopen jaren veranderd. Daarom zijn in de SVREZL afspraken over nieuwe ontwikkelingen gemaakt en is een hoofdstructuur vastgelegd, met aangewezen winkel-, kantoren- en bedrijventerreinlocaties. Buiten deze hoofdstructuur worden in principe geen vierkante meters toegevoegd. Gemeenten kunnen bij langdurige leegstand van drie jaar winkels en kantoren herbestemmen.

De SVREZL is voornamelijk gericht op het stedelijk en bebouwd gebied. In voorliggend conserverend buitengebiedplan is geen sprake van nieuwe detailhandels-, kantoren- en/of bedrijventerreinlocaties.

4.2.2.4 Gemeentelijk beleid

4.2.2.4.1 *Beleidsregel Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden gemeente Vaals 2017*

Op 12 december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Vaals de Beleidsregel Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden gemeente Vaals 2017 vastgesteld.

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Indien een bouwplan of een bepaald gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan, heeft het bevoegd gezag op grond van de Wabo de mogelijkheid om in bepaalde situaties af te wijken van het bestemmingsplan.

In artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) wordt aangegeven welke gevallen onder meer in aanmerking komen voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (kruimelgevallen). Daarbij gaat bijvoorbeeld om uitbreidingen of bijgebouwen bij woningen, de bouw van dakkapellen, de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een bepaalde hoogte en het gebruik van bouwwerken. De beleidsregel Buitenplanse Afwijkingmogelijkheden gemeente Vaals 2017 heeft betrekking op de buitenplanse afwijkingsbevoegdheid middels de kruimelgevallenregeling (reguliere procedure) als bedoeld in artikel 4, bijlage II van het Bor. Deze buitenplanse afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 2.1 lid 1 onder c jo. 2.12 lid 1 onder a, onder 2 van de Wabo.

Verzoeken tot het gebruik of bebouwing van gronden die niet rechtstreeks of via een binnenplanse afwijking tot de mogelijkheden behoren, kunnen worden getoetst aan het kruimelgevallenbeleid. Het beleid biedt een afwegingskader om gemotiveerd al dan niet mee te werken aan ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2.3 Conclusie

Als gevolg van de onderhavige bestemmingsplanherziening wijzigen de standpunten met betrekking tot de hierboven besproken beleidskaders niet. Zoals gezegd, is het bestemmingplan 'Herziening Buitengebied 2013' vooral opgesteld om omissies en discrepanties tussen de verbeelding en de regels te repareren. Ook worden enkele ontwikkelingen opgenomen waarbij de relevante beleidsaspecten in eerdere procedures, eerdere vergunningverlening of eerdere afwegingen, zijn meegewogen. De aanpassingen in het bestemmingsplan zijn marginaal en van ondergeschikte aard; daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan de oorspronkelijke planologische mogelijkheden voor het buitengebied van de gemeente Vaals. Het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid zijn dan ook niet in het geding.

4.3 Randvoorwaarden

4.3.1 Milieuaspecten

De aanpassingen in deze bestemmingsplanherziening hebben geen milieuhygiënische consequenties. De aanpassingen hebben betrekking op omissies ten opzichte van de bestaande situatie en leiden derhalve niet tot nieuwe situaties, of hebben betrekking op ontwikkelingen waarvan in eerdere planvorming, eerder doorlopen procedures of eerdere afwegingen de milieuconsequenties reeds zijn beoordeeld. Daarnaast hebben de particuliere verzoeken een dusdanig beperkte ruimtelijke invloed, dat er geen milieuaspecten in het geding komen. Voor enkele particuliere verzoeken zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en bijgevoegd. Voor een aantal locaties wordt de mogelijkheid een nieuwe woning te realiseren verwijderd. Hiermee daalt het aantal potentieel nieuwe gevoelige objecten binnen het plangebied.

Met de RUD Zuid-Limburg is informeel afgestemd over het plan. Gezien de aard en inhoud van het plan acht de RUD Zuid-Limburg geen vormvrije mer-beoordeling noodzakelijk voor het plan.

4.3.2 Waterhuishouding

Het merendeel van de aanpassingen van deze bestemmingsplanherziening heeft geen consequenties voor de waterhuishouding. De aanpassingen hebben betrekking op omissies ten opzichte van de bestaande situatie en leiden derhalve niet tot nieuwe situaties, dan wel hebben betrekking op ontwikkelingen waarvan in eerdere planvorming, eerder doorlopen procedures of eerdere afwegingen de consequenties voor de waterhuishouding reeds zijn beoordeeld. Waar het plan betrekking heeft op 'bebouwde functies', is deze bebouwing reeds aanwezig. Op een aantal locaties verdwijnen 'slappende' woningbouwmogelijkheden, waarmee verdere verharding en bebouwing van het buitengebied wordt voorkomen.

In het belang van een goede afwatering bevat het plan tevens een regeling voor het beschermen van erosiewerende maatregelen. Een aantal werken en werkzaamheden worden gekoppeld aan een vergunningplicht, zodat op voorhand een afweging gemaakt kan worden of een bepaalde ingreep negatieve gevolgen heeft voor de buffering, afkoppeling en/ of infiltratie van hemelwater.

4.3.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' zijn de aanwezige archeologische waarden doorvertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' t/m 'Waarde - Archeologie 7'. Deze dubbelbestemmingen blijven van toepassing. De aanpassingen in deze bestemmingsplanherziening hebben verder geen consequenties voor de aanwezige waarden van het buitengebied Vaals. De aanpassingen hebben betrekking op omissies ten opzichte van de bestaande situatie en leiden derhalve niet tot nieuwe situaties, of hebben betrekking op ontwikkelingen waarvan in eerdere planvorming, eerder doorlopen procedures of eerdere afwegingen de consequenties voor de eventueel aanwezige waarden reeds zijn beoordeeld. Daarnaast hebben de particuliere verzoeken een dussdanige beperkte ruimtelijke invloed, dat de eventueel aanwezige waarden niet in het geding komen. Daar waar ontwikkelingen aan de orde zijn, vinden deze voor het overgrote deel plaats binnen bestaande bebouwing. Voor monumentale en cultuurhistorische panden worden nieuwe functies gezocht, om het voortbestaan van het pand of complex veilig te stellen. Aangezien geen sprake is van het oprichten van nieuwe bebouwing, zullen archeologische of andere cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordeningen (Rsro). De Wro, het Bro en Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform en uitwisselbaar te maken.

5.2 Herziene onderdelen

Zoals uit de voorgaande hoofdstukken blijkt, bestaan geen overwegende bezwaren tegen de hiervoor beschreven wijzigingen en aanpassingen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' wordt dan ook conform de hierboven genoemde en te herziene onderdelen aangepast.

Qua regels worden de aanpassingen integraal verwerkt in de bestaande regels bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Voordeel van deze werkwijze is dat direct een 'geconsolideerde versie' van de regels van het bestemmingsplan beschikbaar is, met daarin de actueel geldende regels.

Met betrekking tot de verbeelding is ervoor gekozen, alleen de onderdelen die moeten worden aangepast, opnieuw op kaart vast te leggen. Daarbij gaat het enkel om aanpassingen op ondergeschikte onderdelen. Zodoende wordt direct duidelijk op welke percelen/perceelsgedeelten de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals betrekking heeft. Om ervoor te zorgen dat algemene wijzigingen van de planregels wel op het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' betrekking hebben, is het gehele gebied ook aangewezen als plangebied van de herziening. De specifieke aanpassingen zijn in Hoofdstuk 2 en Hoofdstuk 3 per situatie toegelicht.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

6.1.1 Planverbeteringen

De economische haalbaarheid voor de herziening van het buitengebied is reeds in het vigerende bestemmingsplan aangetoond. Aangezien sprake is van het herstellen van omissies en discrepanties en het verwerken van tussentijds verleende omgevingsvergunningen zijn er voor de gemeente Vaals, behoudens de kosten voor ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

6.1.2 Nieuwe ontwikkelingen

De ontwikkelingen zoals verwoord in een deel van paragraaf 2.2, 2.3 en 3.1 betreffen private ontwikkelingen waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer(s). Voor de gemeente Vaals zelf zijn er geen directe kosten verbonden aan de verwezenlijking van de betreffende ontwikkelingen.

Wel wordt met de betreffende initiatiefnemer(s) waar nodig een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin wordt ook het kostenverhaal bij eventuele planschade opgenomen, waarbij de kosten van eventuele planschade worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Tevens wordt hierin vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente haar medewerking zal verlenen aan het planvoornemen, waaronder de tegenprestatie en/of compensatie. Daarmee wordt voor deze ontwikkelingen gewaarborgd dat eventuele kosten niet voor rekening van de gemeente Vaals komen, maar voor rekening van de initiatiefnemer(s).

Ingevolge artikel 6.12 eerste lid Wro is de gemeente in beginsel verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden ten aanzien waarvan een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De kosten voor de ontwikkelingen die planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt, zijn echter anderszins verzekerd doordat de gemeente Vaals met de betreffende initiatiefnemer(s) een anterieure overeenkomst sluit.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen voldoende is gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Planverbeteringen

Tegen de planverbeteringen bestaan naar verwachting geen maatschappelijke bezwaren, aangezien de verbeterpunten alle betrekking hebben op de bestaande situatie. Door het oplossen van de onvolkomenheden wordt beter aangesloten op de daadwerkelijke situatie, zodat sprake is van een correct planologisch-juridisch regime.

6.2.2 Nieuwe ontwikkelingen

De herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals maakt enkele ontwikkelingen mogelijk. Deze ontwikkelingen zijn kleinschalig van aard, waardoor ze een relatief beperkte impact hebben op de omgeving. Redelijkerwijs kan dan ook worden gesteld dat met de ontwikkelingen die planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt geen waarden of belangen (onevenredig) zullen worden geschaad. De mogelijk gemaakte ontwikkelingen zullen daarom naar alle waarschijnlijkheid niet op overwegende bezwaren uit de omgeving stuiten.

Voorliggend plan wordt ook, conform de gebruikelijke procedure, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder op het planvoornemen reageren en zijn of haar inspraakreactie indienen. Gelijktijdig worden de relevante instanties op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 2 juli 2021 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Gedurende de ter inzage legging zijn 8 zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn door de gemeenteraad betrokken bij het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Een aantal van deze zienswijzen heeft geleid tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpplan.

7.2 Gewijzigde vaststelling

Het plan is op 13 december 2021 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. Naast aanpassingen als gevolg van gegronde zienswijzen is het plan ook ambtshalve aangepast. Voor een uitgebreide toelichting op de zienswijzen, de beantwoording ervan, de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar de Nota Zienswijzen, die als Bijlage 10 aan deze toelichting is toegevoegd.

7.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het vaststellingsbesluit, opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het besluit tot vaststelling beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Overzicht recreatiewoningen

Overzicht recreatiewoningen

	Adres	Aantal recreatiewoningen
1.	Rott 30 en 32	2
2.	Rott 31	7
3.	Rott 14a	1
4.	Rott 61	5
5.	Camerig 15	1
6.	Camerig 9	1
7.	Camerig 6, 6b, 6c, 6d, 7b, 7c, 7d	6
8.	Camerig 4	5
9.	Camerig 1f	1
10.	Camerig 1e	1
11.	Camerig 1a	2
12.	Camerig 2a, b	2
13.	Cottessen 14, 14a, 14b	3
14.	Cottessen 13	3
15.	Cottessen 9	2
16.	Cottessen 8b, 8c, 8d	3
17.	Cottessen 8a	1
18.	Cottessen 5a, 5b, 5c, 5d	4
19.	Hilleslagerweg 26	1
20.	Vijlenstraat 11	2
21.	Vijlenstraat 51a	1
22.	Harles 10	1
23.	Harles 5a	1
24.	Harles 4a, b	3
25.	Harles 20	1
26.	Holset 27	1
27.	Holset 53	2
28.	Lange Bosweg 14, 14a, 14b	3
29.	Weijerweg 1	1
30.	Lemierserberg 35-37	15

Bijlage 2 vormvrije merbeoordeling Groenenweg 19

Vormvrije m.e.r.-beoordeling



Paardenhouderij
Groenenweg 19
6294 NC Vijlen

Vormvrije m.e.r.-beoordeling Groenenweg 19 Vijlen

Steller: George van den Hove

Datum: 26 maart 2021

In opdracht van de gemeente Vaals is een vormvrije mer-beoordeling gemaakt ten behoeve van het veegplan bestemmingsplan Buitengebied. Voornoemde beoordeling beoordeelt de milieuhygienische impact van de inrichting gelegen aan de Groenenweg 19, 6294 NC te Vijlen. De inrichting is kadastraal gelegen gemeente Vaals, sectie F, nummers 18, 22 (gedeeltelijk) en 30 gedeeltelijk. De inrichting is jaren geleden omgevormd van een agrarisch productiebedrijf voor melkrundvee naar een kleinschalige paardenhouderij. Het huidige bestemmingsplan laat deze activiteit toe, zij het dat een paardenhouderij enkel is toegestaan op locatie die als zodanig zijn aangewezen op de plankaart. Omdat er geen direct bezwaar is tegen deze activiteiten en deze in de huidige situatie niet tot een bezwaren hebben geleid uit de omgeving is de gemeente Vaals doende deze aanwijzing toe te kennen. Echter vanuit milieuhygienisch oogpunt is derhalve een mer-beoordeling noodzakelijk.

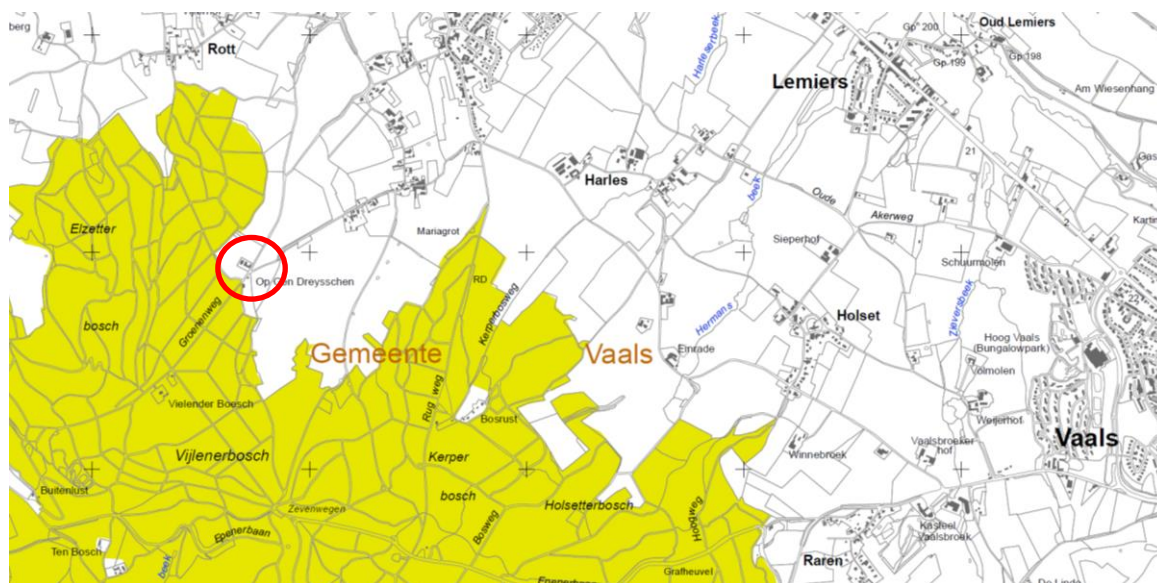
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Wat houdt een vormvrije m.e.r.-beoordeling in?	6
2.	Kenmerken van de milieueffecten	8
2.1	Omvang van het project	8
2.2	De cumulatie met andere projecten	9
2.3	Toepassen van natuurlijke hulpbronnen	9
2.4	Afvalstoffen	9
2.5	Verontreiniging en hinder	9
2.5.1	Verkeer	9
2.5.2	Woon- en leefklimaat	11
2.5.3	Externe veiligheid	14
2.5.4	Conclusie woon en leefklimaat	14
2.5.5	Natuur	14
2.5.6	Landschap	18
2.5.7	Cultuurhistorie archeologie	18
2.5.8	Bodem en water	19
2.6	Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën	19
3.	Conclusie	21
3.1	Algemene conclusie	21
3.2	Mitigerende maatregelen	21

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanvankelijk was aan de Groenenweg 19 te Vijlen een agrarisch productie bedrijf gevestigd met landbouwactiviteiten en het houden van melkvee. Thans is de inrichting omgevormd tot een kleinschalige pensionstalling ten behoeve van paarden.



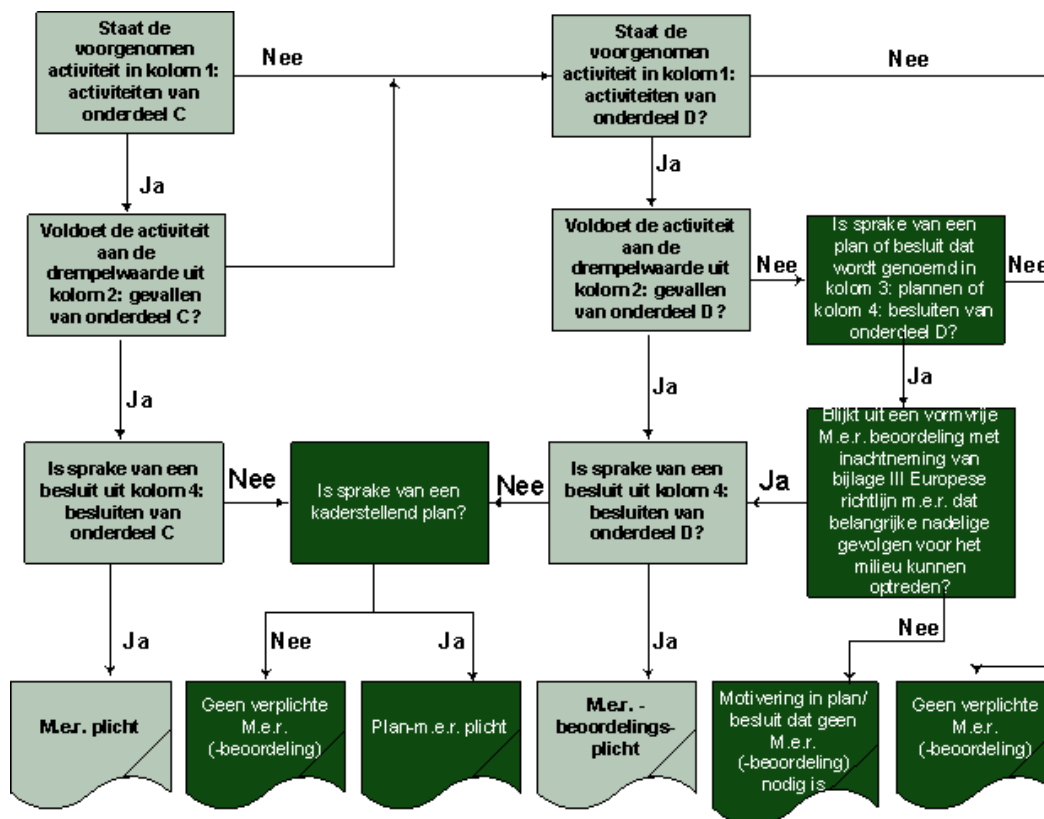
Figuur 1: De locatie van de inrichting

De inrichting is gelegen binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur en landschap". Daarbij is thans geen aanduiding voor pensionstalling op de inrichting opgenomen. De gemeente Vaals wordt verzocht, door de inrichtinghouder, om deze aanduiding op te nemen ter plaatse van deze locatie. Bij het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure dient rekening te worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Daarin is vastgelegd wanneer een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld of een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is in onderdeel D een categorie van activiteiten opgenomen die van toepassing kan zijn op de realisatie van de invulling van het gebied:

Categorie D 14: De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren.

Er is sprake van een wijziging van de dieren aantallen en de te houden dieren. Verband houdende met deze wijziging zal ook betekenen dat de milieu-impact van de inrichting wijzigt. Om die reden is deze wijziging is getoetst aan de voorwaarden die het Besluit m.e.r. hierover stelt.

Het plan is niet genoemd onder onderdeel C en bevindt zich beneden de drempelwaarden uit kolom 2. Er is daarmee geen sprake van een besluit met een directe m.e.r.-plicht. Nu de activiteiten wel zijn genoemd in de eerste kolom van onderdeel D dient conform artikel 2, vijfde lid van het Besluit m.e.r. bij besluitvorming in een vormvrije m.e.r.-beoordeling, aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r., na te gaan of er (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenenomen activiteit(en). Voor activiteiten onder de drempelwaarden is een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk. Uit deze beoordeling kan vastgesteld worden of de m.e.r. plicht alsnog geldt of dat gemotiveerd kan worden dat de m.e.r. beoordelingsplicht in het besluit niet noodzakelijk is, zie figuur 2.



Figuur 2: Beslisboom m.e.r.-plicht (Infomil).

1.2 Wat houdt een vormvrije m.e.r.-beoordeling in?

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

De vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaat uit vrijwel dezelfde procedurele vereisten als voor de (formele) m.e.r.-beoordeling (artikelen 7.16, 7.17, eerste tot en met vierde lid, 7.18, 7.19, eerste en tweede lid, en 7.20a van de Wm). Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is dient:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbeslissing nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De inhoud van een mer-beoordelingnotitie moet voldoen aan bijlage III van de bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Het lijkt voor een groot deel op een ruimtelijke onderbouwing waarbij aandacht is voor natuur, woon-/leefklimaat en de milieu-aspecten. In principe moet alles verwoord worden, maar er zijn uiteraard aspecten die meer aandacht nodig hebben en mogelijk middels een onderzoek beoordeeld moeten worden (bodemonderzoek, akoestisch onderzoek. Verkeersonderzoek, luchtkwaliteitsonderzoek, Aeriusberekening, Nibm-berekening etc. etc.), maar er zijn ook aspecten waarbij in het kader van dit plan een beperkte motivering voldoende is. Het gaat met name om de onderbouwing van de milieu-aspecten en alles wat hiermee samenhangt. Dit dient vervolgens opgestuurd te worden ter beoordeling van het bevoegd gezag. De gemeente Vaals neemt thans het opstellen van deze aanmeldnotitie zelf voor haar rekening en zal de beoordeling extern uitzetten.

2. Kenmerken van de milieueffecten

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van het plan beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de nieuw aangevraagde situatie te vergelijken met de vigerende situatie (referentie). De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief de effecten van ontwikkelingen in de omgeving waarvan de realisatie zeker is (autonome ontwikkelingen). In de directe omgeving van het gebied zijn geen ontwikkelingen voorzien of gepland. Mede vanwege het feit dat het plan in de directe omgeving van een Natura 2000 gebied is gelegen zijn ontwikkelingen in de nabije toekomst waarschijnlijk moeilijk realiseerbaar, niet wenselijk en dus niet te verwachten.

Het eerste hoofdcriterium van een mer-beoordelingsnotitie ziet toe op de kenmerken van het project. Naast algemene gegevens van het project (locatie, omvang van de voorgenomen activiteit, productieproces, gebruikte stoffen, toegepaste technieken etc.) en de aspecten zoals afvalproductie, gebruik van grondstoffen, verontreiniging, hinder en risico's. Bovendien dient aandacht te worden besteed aan mogelijk optredende cumulatieve effecten.

2.1 Omvang van het project

Aanvankelijk was aan de Groenenweg 19 te Vijlen een landbouwbedrijf gevestigd, met een veebezetting van 40 melkveerunderen en 20 stuks jongvee. De inrichting is jaren geleden omgevormd tot een kleinschalige pensionstalling ten behoeve van 17 paarden en 2 pony's waarbij de maximale bezetting van de inrichting is bereikt. De inrichting bestaat uit ca. 252 m² pensionstalling en ca. 184 m² uitloopstal. Daarnaast een gebouw van ca. 273 m² met twee boxen en een inpandige rijbak met een omvang van ca. 200 m². Bovendien zijn er twee bijgebouwen van ca. 80 m² ten behoeve van opslag van voer en containerruimte.

Aangrenzend aan de inrichting is circa 22.000 m² weiland gelegen waar de pensionpaarden de mogelijkheid hebben om uit te lopen.



Figuur 3: Inrichtingsgrens

2.2 De cumulatie met andere projecten

Zoals reeds in de inleiding van dit hoofdstuk is aangegeven is het niet te verwachten dat er in de nabije toekomst nieuwe projecten in de directe omgeving van het plan zullen worden gerealiseerd die door de activiteiten van de inrichting negatief kunnen worden beïnvloed of die in gezamenlijkheid tot een cumulatie van effecten zouden kunnen optreden.

Thans bestaat de omgeving uit bosgebied en agrarische landerijen (weilanden afgewisseld met gecultiveerd akkerland). Een relevante cumulatie van milieueffecten is dan niet te verwachten naar de toekomst toe. De omschakelijking van melkrundveehouderij naar een kleinschalige paardenhouderij zal eerder een positieve ontwikkeling op de omgeving hebben als het om de milieudruk gaat.

2.3 Toepassen van natuurlijke hulpbronnen

Het gebruik en toepassen natuurlijke hulpbronnen is in onderhavige inrichting te noemen het beperkt gebruik van fossiele brandstoffen voor tractie van voertuigen, behorende tot de inrichting (tractor). Daarnaast zal gebruik worden gemaakt van milieuvorraden ten behoeve van water voor paarden en zullen producten afkomstig uit de landbouw (geen natuurlijke ecosystemen) worden toegepast ten behoeve van voer voor de dieren.

Hiermee wijkt het plan en de inrichting niet af van de vigerende situatie, zij het dat het gebruik en de hiermee gepaarde milieubelasting drastisch zal afnemen.

2.4 Afvalstoffen

Binnen de inrichting komen vrijwel geen afvalstoffen vrij, uitgezonderd vaste mest welke afkomstig is uit de stallen. Overige afvalstoffen worden opgeslagen in een container en worden regelmatig afgevoerd. Het betreft hier geen gevaarlijke afvalstoffen of afvalstoffen die een bedreiging vormen voor het milieu.

De mest, welke uit de stallen afkomstig is, wordt tijdelijk opgeslagen op een mestplaat. Deze bestaande mestplaat werd voorheen gebruikt voor het veeteelt bedrijf en betreft geen nieuwe inrichting. De mestplaat is voorzien van een mestdichte vloer en van opstaande randen. Periodiek (ca. elke 14 dagen) wordt de mest afgevoerd door een erkend verwerker. Hiermee zou zelfs de milieudruk zijn afgenomen, daar het uitrijden van mest in de periode september tot en met februari van elk kalenderjaar niet is toegestaan. Dit resulteert bij de meeste veehouders tot een vergrootte voorraad mest in de winterperiode. Nu de paardenmest regelmatig wordt afgevoerd, is de opslag van meststoffen daarmee beperkt. Hetgeen ook een positieve doorwerking heeft ten aanzien van het milieu en de leefomgeving.

2.5 Verontreiniging en hinder

Hieronder volgt de beoordeling van de verschillende milieucomponenten en de verontreiniging c.q. hinder welke door het plan veroorzaakt kan worden.

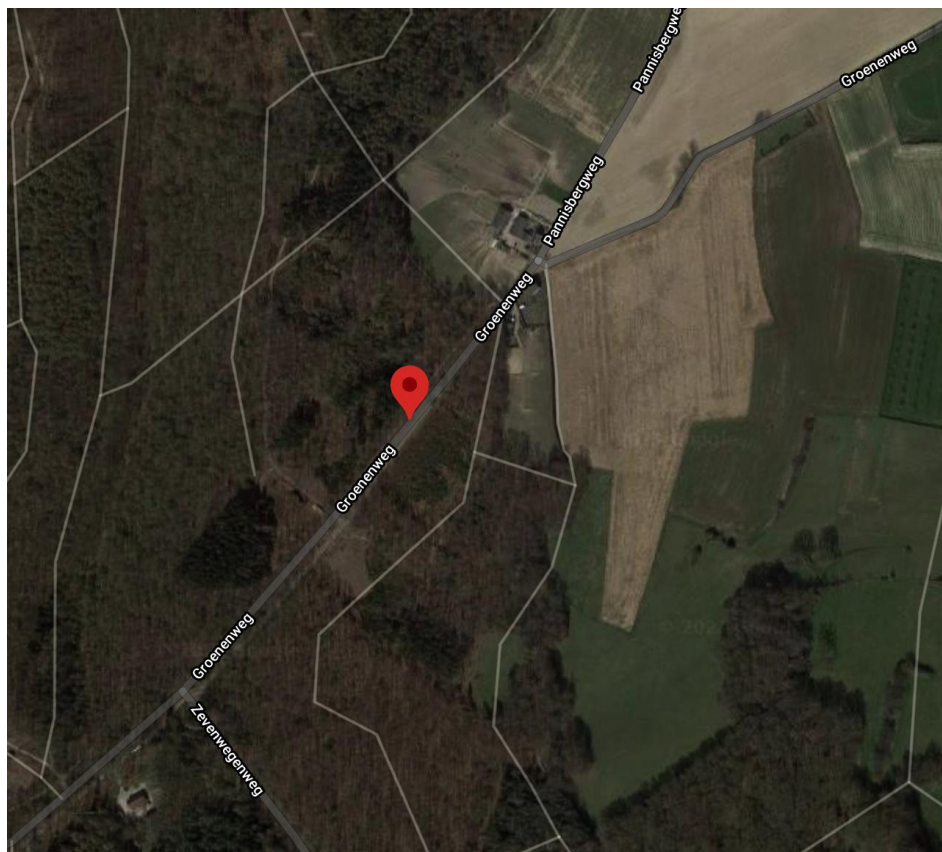
2.5.1 Verkeer

Het plan betreft het legaliseren van een kleinschalige paardenhouderij. Deze functie wordt via de Groenenweg ontsloten en het parkeren vindt plaats op het terrein van de inrichting. Het verkeer betreft, naast de verkeersbewegingen van de inrichting, verkeer van en naar de inrichting van paardeneigenaren, welke hun paard in de pensionstalling hebben staan. Echter de meeste paardeneigenaren komen uit de directe nabijheid van de inrichting en komen per fiets.

Er van uitgaande dat elke paardeneigenaar met de auto komt zal de absoluut maximale situatie een verruiming van het aantal verkeersbewegingen ten aanzien van een regulier agrarisch bedrijf 36 verkeersbewegingen (18 personenauto's) zijn. Het rijden met de tractor wordt daarbij inherent aan de agrarische bedrijfsvoering gezien en verschilt niet ten aanzien van bedrijfsvoering van voorheen.

De afwikkeling van het verkeer zal met name via de Groenenweg in de richting van Vaals of de Panisbergweg (parallel weg) gebeuren en mogelijk een klein deel zal in de richting van Epen/Camerig wegrijden. Dit is sterk afhankelijk waar de paardeneigenaar woont. De huidige intensiteit op de Groenenweg voor de inrichting bedraagt ca. 242 motorvoertuigen per etmaal en ter hoogte van de zevenwegenweg ca. 1.103 mvt/etmaal, uitgaande van een uitdraai uit het verkeersmodel van de gemeente Vaals (peiljaar 2014). De toename van het aantal voertuigen (ca. 8 %) zal echter naar verwachting niet tot een significante vergroting van de hinderbeleving zorgen. Het verkeer dan in de directe omgeving van de inrichting via diverse wegen afgewikkeld worden. Voor de richting Vaals zou dit via twee parallelwegen (Groenenweg en Panisbergweg) kunnen en daarnaast kan het verkeer in de richting van Camerig en de Zevenwegenweg rijden. Bij deze laatste weg is een beduidend hogere verkeersintensiteit.

Gezien de diverse uitvalswegen en de mogelijkheid tot spreiding van de verkeerstromen van en naar de inrichting is de verwachting dat het aspect verkeer geen noemenswaardige vergroting van hinder tot gevolg zal hebben.



Figuur 4: Uitvalswegen rondom de inrichting

2.5.2 Woon- en leefklimaat

Woon – en leefklimaat omvat de milieuaspecten die directe invloed kunnen hebben op de woningen in de omgeving. Concreet betreft dit de aspecten geluid, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid. Binnen het plangebied worden potentieel milieubelastende functies mogelijk gemaakt, zoals het houden van paarden.

De omgeving van het plangebied kan betiteld worden als een rustige buitengebied. Met het oog op het woon- en leefklimaat is onderzocht of de nieuwe functies passen in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

2.5.2.1 Geluid

De bepaling van geluidbelasting van wegverkeerslawaai is alleen van belang bij geluidgevoelige bestemmingen. In het plangebied en de directe omgeving valt enkel de woning, welke tegenover de inrichting is gelegen, onder de categorie van woningen waarvoor de geluid een aspect van aandacht zo kunnen zijn. De geluidbelasting moet worden beoordeeld, wanneer wordt verwacht dat de geluidbelasting toeneemt met 2 dB of meer (reconstructie criterium). Dit is in het algemeen het geval als de verkeersintensiteit met 40% of meer toeneemt (rekening houdende met de afrondingsregels van het beoordelingsniveau). Het enige traject waarop de verkeersintensiteiten zullen toenemen, als gevolg van de planontwikkeling, is de route vanaf de inrichting richting Vaals. Het verkeer kan hierbij via het traject Groenenweg of Panisbergweg in de richting van Vaals rijden. Bij een gelijke verdeling van het verkeer, enkel in deze richting, zou dit een toename zijn van maximaal 4% ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit en een worst case scenario als alle paardeneigenaren met de auto de inrichting bezoeken. In dit percentage is geen rekening gehouden met het feit dat het verkeer ook in de richting van Camerig (Epen) kan rijden. Zou alle verkeer via een van beide wegen de wegrijden dan zou dit een maximale toename van 8% betekenen.

Er is derhalve een beperkte toename te verwachten. Langs deze alle voorhanden zijnde routes ligt, tot op een afstand van meer dan 500 meter, 1 woning. Deze woning ligt schuin tegenover de inrichting op een afstand van ca. 24 meter vanaf de grens van de inrichting.

In de Wgh zijn geen verplichtingen opgenomen voor een akoestisch onderzoek voor een omgevingsvergunning tot afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo. Een akoestisch onderzoek is wel noodzakelijk als overschrijding dreigt van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op gevel van een woning (art. 76a Wgh). Deze voorkeursgrenswaarde wordt thans overschreden door de huidige verkeersintensiteit. De beperkte procentuele toename van de verkeersintensiteit, uitgaande van een worst case scenario, zal daarbij slechts een beperkte bijdrage leveren en zal niet tot een toename van de voornoemde 2 dB leiden. Er is dan ook geen sprake van een reconstructie, waarvoor de geluidbelasting op de betreffende woning, gelegen aan de Groenenweg 42 te Vijlen, in het kader van de Wgh getoetst moet worden aan de voorkeursgrenswaarden.

Voor geluidhinder vanwege bedrijvigheid zijn twee toetsingskaders van toepassing, de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering en de beoordeling o.b.v. industrielawaai. Ten eerste de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering (2009)', op grond waarvan voor een rustig buitengebied een richtafstand voor inrichtingen voor het houden van overige diersoorten, in casu paarden, geldt van 30 meter. De afstand tussen de inrichtingsgrens en het dichtstbijzijnde gevoelige object, zijn de woning gelegen aan de Groenenweg 42 Vijlen, is ca. 24 meter. Aan stap 1 van het stappenplan uit voornoemde handreiking wordt derhalve niet voldaan. In het kader van stap 2 (en mogelijk verder) zal een beoordeling moeten plaatsvinden van de geluidimmissie. Ten aanzien van het aspect geluid zijn er binnen de inrichting geen geluidbronnen die buiten de inrichting tot geluidhinder kunnen leiden. Met betrekking tot het aspect geluid is enkel de indirecte hinder van belang, als het om de beoordeling van

het aspect geluid gaat naar de omgeving toe. Gezien de beperkte toename van de verkeersstroom en de activiteiten ter plaatse zal de transformatie van een agrarisch productiebedrijf naar een kleinschalige paardenhouderij niet tot meer hinder leiden.

Ten tweede geldt de beoordeling van het aspect 'industrielawaai'. Voor Industrielawaai geldt in deze dezelfde conclusie en wel dat de indirecte hinder bepalend is voor de hinderbeleving naar de omgeving. Binnen de inrichting zijn geen geluidbronnen aanwezig welke buiten de grenzen van de inrichting tot hinder zouden kunnen leiden. Ook voor de beoordeling van het aspect Industrielawaai is derhalve de indirecte hinder van belang, als het om de hinderbeleving gaat en dus feitelijk de inpasbaarheid van onderhavig plan. De inrichting zal in ieder geval te allen tijde moeten voldoen aan de voorwaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer, specifiek art. 2.17 Abm, welke ook voor het voormalig melkrunderveebedrijf van toepassing waren. Aan dit beoordelingskader wijzigt derhalve niets.

Er is dan ook geen aanleiding om aanvullende akoestische maatregelen en voorzieningen te treffen.

2.5.2.2 Luchtkwaliteit

Om te kunnen beoordelen of het plan significant bijdraagt aan de lokale luchtkwaliteit wordt ten eerste een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Deze indicatie volgt uit de NSL-monitoringstool en de Atlas Leefomgeving (RIVM). Daarbij is de concentratie van maatgevende emissie voornamelijk afkomstig van de maatgevende bron, zijnde de Provinciale weg N278 (Lemiers-Rijksweg). Deze rijksweg is gelegen op een afstand van ca. 3 km van het plan. Daarmee is de invloed van de weg beperkt te noemen in de directe omgeving van het plan. Dit volgt ook uit de kaarten van de NSL-monitor.

Uit de kaarten van het RIVM, opgenomen in de Atlas Leefomgeving, volgt (o.b.v. jaargemiddelde over 2019):

- a. dat de NO_x concentratie ter plaatse van omgeving direct rondom het plan laag is, zijnde $< 10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Direct rondom de inrichting is de concentratie licht hoger $12-14 \mu\text{g}/\text{m}^3$, echter is nog steeds laag te noemen. De emissie voldoen in ieder geval ruim aan de jaar emissienorm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
- b. dat de fijnstof PM_{10} concentratie ter plaatse van omgeving direct rondom het plan laag is, zijnde $< 10 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Direct rondom de inrichting is de concentratie licht hoger $15-17 \mu\text{g}/\text{m}^3$, echter is nog steeds laag te noemen. De emissie voldoen in ieder geval ruim aan de jaar emissienorm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en tevens de overschrijdingsdagen PM_{10} $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
- c. dat de fijnstof $\text{PM}_{2,5}$ concentratie ter plaatse van de omgeving rondom het plan laag is, zijnde $8 - 10 \mu\text{g}/\text{m}^3$). De emissie voldoen in ieder geval ruim aan de jaar emissienorm van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Uit de kaarten van het RIVM blijkt dat de achtergrondwaarde van maatgevende stoffen in de lucht in ieder geval niet tot overschrijdingen van emissienormen leidt. De concentratie van deze stoffen is bovendien, ten opzichte van normen, laag. Deze conclusie volgt ook uit de NSL-monitoringskaarten.

2.5.2.2 Emissies verkeer

Het plan voorziet in een toename van het aantal voertuigen van en naar de inrichting. Uitgaande van het feit dat elke paardeneigenaar met de auto komt zal de absoluut maximale situatie een verruiming van het aantal verkeersbewegingen ten aanzien van een regulier agrarisch bedrijf 36 verkeersbewegingen zijn. Het rijden met de tractor wordt daarbij inherent aan de agrarische bedrijfsvoering gezien en verschilt niet ten aanzien van bedrijfsvoering van voorheen. De verkeersbewegingen welke thans in de NIBM berekening worden meegenomen, zijn ruim genomen. Een deel van de paardeneigenaren bezoekt de inrichting voornamelijk per fiets en daarnaast worden niet alle paarden dagelijks door de eigenaar bezocht. Hiermee is met de berekening rekening gehouden met een worst case benadering.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		36
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit voornoemde NIBM berekening volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de emissie van NO₂ en PM₁₀. Er is dan ook op grond van de milieuwetgeving geen nader onderzoek vereist. Dit staat echter los van de stikstofdepositie en de beoordeling in het kader van de Wet natuurbeheer. Zie paragraaf 2.5.5.

2.5.2.3 Geurhinder

Uit de RIVM gegevens dat het optredende geurhinder laag is (1-2%), waarbij de mate van geurhinder is bepaald op basis van klachten met betrekking tot agrarische activiteiten, zoals bijvoorbeeld het uitrijden van mest of het houden van dieren. Deze parameters zijn met name van belang voor de activiteiten met betrekking tot het voorliggend plan waarbij een melkrundveehouderij wordt omgevormd tot een paardenhouderij. Zowel in het verleden als in de huidige situatie, waarbij paarden worden gehouden, zijn geen klachten omtrent geur bekend. Daarmee is het niet te verwachten dat het plan tot meer geurhinder zal leiden in vergelijking met de vigerend vergunde situatie. De leefomgeving zal daarmee door het plan niet negatiever beïnvloed worden.

2.5.2.4 Stofhinder

Ter plaatse van de inrichting vindt het rijden van de paarden vooral plaats in de omliggende velden en bossen. Er bestaat een mogelijkheid om de paarden binnenin een gedeelte van een stal te berijden. Aangezien deze rijbak inpandig is gelegen en dus overdekt is, is stofhinder naar de omgeving toe klein of mogelijk zelfs verwaarloosbaar. Voor het overige worden paarden binnen de inrichting enkel gestald of kunnen in de weide naast de inrichting buiten lopen. Dit zal niet tot significante stofontwikkeling leiden, welke mogelijk tot hinder of aantasting van het woon- en leefklimaat kan leiden in de directe omgeving van de inrichting.

Verder zijn er tijdens de opname ter plaatse en opnames in de omgeving van de inrichting nimmer situaties aangetroffen waarbij stofhinder, veroorzaakt door de inrichting, is vastgesteld. Bovendien zijn er tot op heden nimmer klachten ingediend bij de gemeente Vaals waaruit zou blijken dat stofhinder, aanwijsbaar aan de inrichting optreedt.

2.5.3 Externe veiligheid

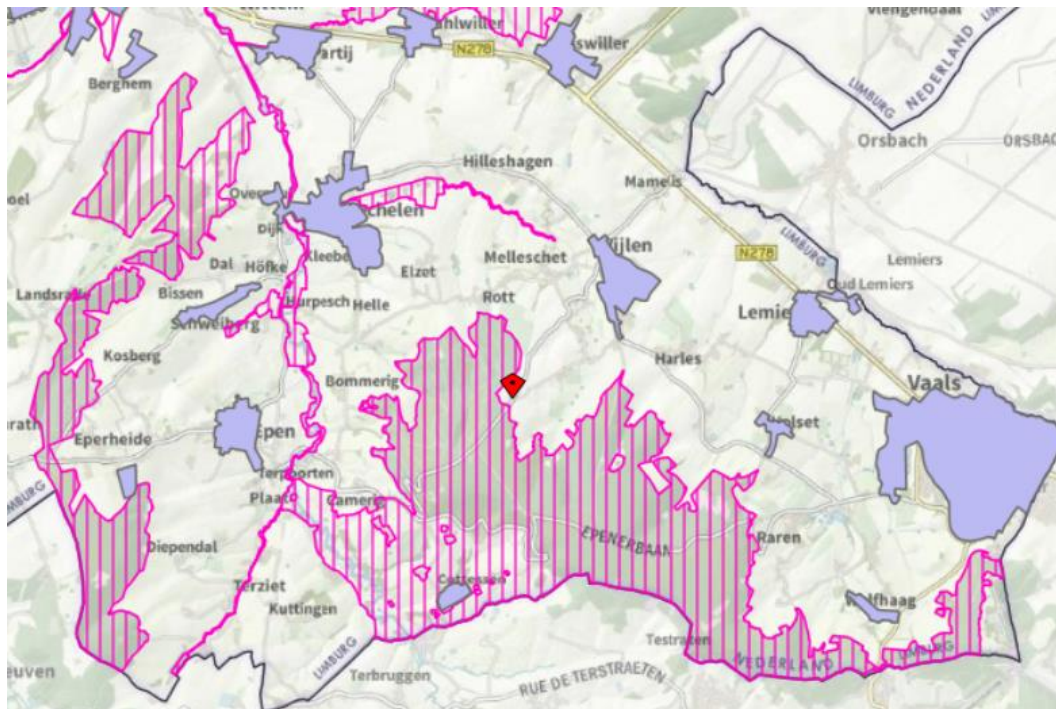
Binnen de inrichting(en) in het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen als bijvoorbeeld zuren of grote hoeveelheden bodembedreigende stoffen opgeslagen. In de nabijheid van het plan is wel een propaangastank aanwezig, welke enkel ten behoeve van de woning van de inrichtinghouder wordt gebruikt en daarmee los staat van de bedrijfsactiviteiten en het voorliggend plan. Zie ook paragraaf 2.6.

2.5.4 Conclusie woon en leefklimaat

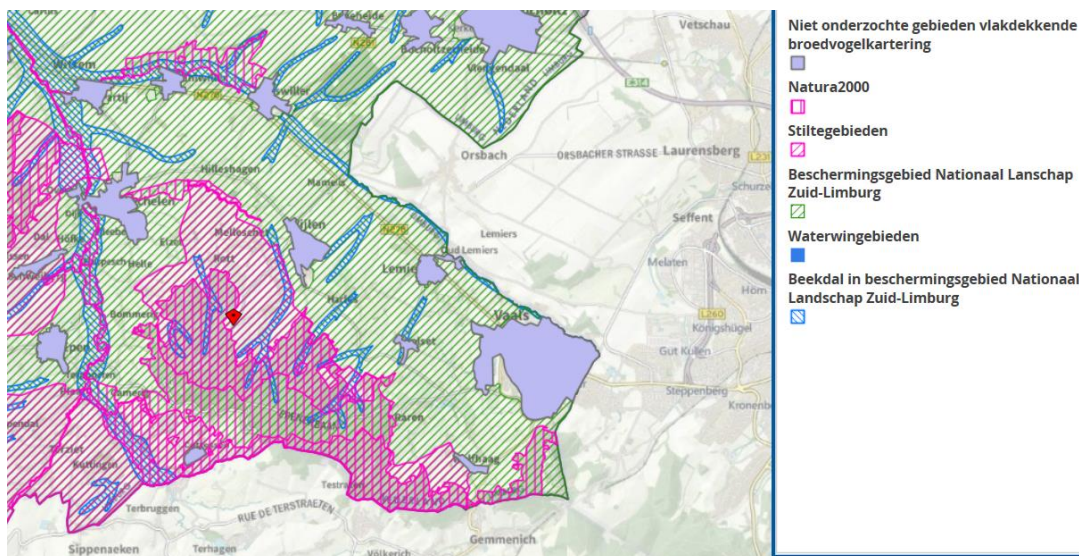
Op basis van voornoemde beoordeling volgt dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van woningen in de omgeving van het plangebied veroorzaakt of dat nadelige gevolgen voor de omgeving zijn te verwachten. Focussen op de huidige vigerende (vergunde) situatie volgt wel een significante vermindering van de milieudruk, maar daarnaast ook ten aanzien van de druk op het woon- en leefklimaat. Vooral ten aanzien van het aspect lucht (geur), genoemd in de handleiding bedrijven en milieuzonering, volgt een halvering van de richtafstand van 100 meter, voor het houden van rundvee, naar 50 meter, voor het houden van overige graasdieren (paarden). Voor de aspecten geluid, lucht en gevaar zullen verandert de richtafstand niet. Echter buiten de richtafstand geldt dat het aantal te houden dieren verminderd van in totaal 60 dieren, in de vigerend (vergunde) situatie, naar 18 dieren in het voorliggend transformatie plan. Hoe dan ook zal de transformatie van een melkrundveehouderij naar een paardenhouderij enkel een positief effect op de omgeving opleveren en de milieudruk en hinderbeleving verminderen.

2.5.5 Natuur

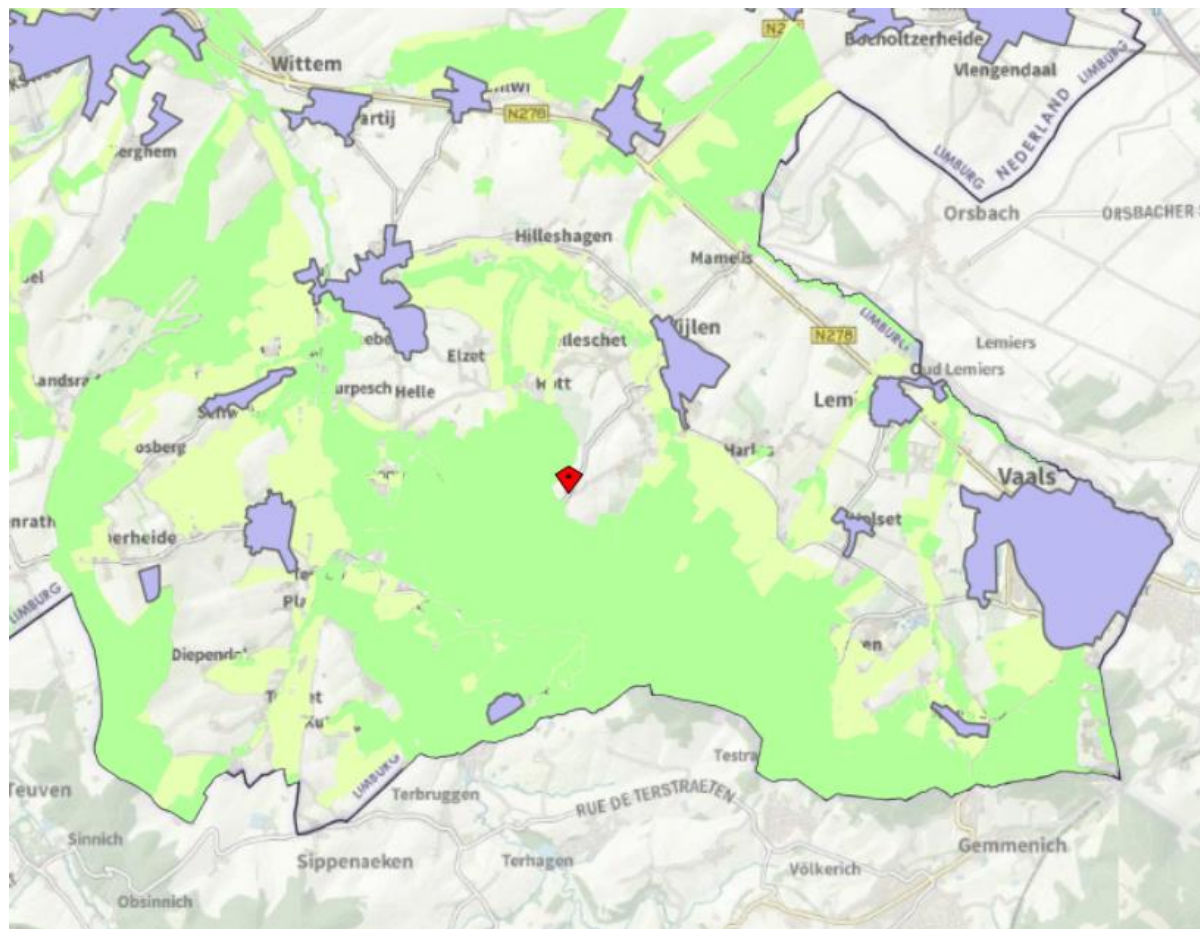
Vrijwel direct aangrenzend aan de inrichting bevindt zich het Natura 2000-gebied "Geuldal". Dit natuurgebied is gevoelig voor stikstofdepositie. De planlocatie wordt daarnaast omringd door overige natuurgebieden: natuur in zilver- en goudgroene natuurzone. De goudgroene natuurzone maakt onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland (kortweg NNN).



Figuur 5: Natura 2000 gebied Geuldal in de nabijheid van het plan (bron: provincie Limburg)



Figuur 6: Overige beschermingsgebieden in de directe nabijheid van het plan (bron: provincie Limburg).

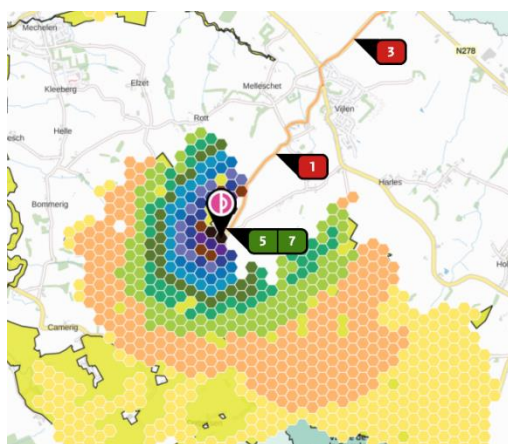


Figuur 7: Overige beschermde gebieden op basis van de Omgevingsverordening Limburg, zijnde de goudgroene natuurzone (donkergroen) en de zilvergroeene natuurzone (licht groen) (bron provincie Limburg).

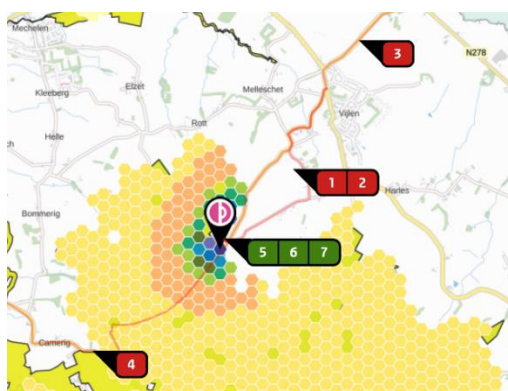
2.5.5.1 Stikstofdepositie

In de toekomstige situatie kan de gebruiksfase, productie, verwarming van de bebouwing en het verkeer, leiden tot toename van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Berekend is het verschil tussen de huidige vergunde situatie en voorliggend plan. Uitgangspunt hierbij is dat de emissie van de tractor en de mestplaat niet zal veranderen. De wijziging van 60 stuks melkrundvee en jongvee naar 17 paarden en 2 pony's zal vooral leiden tot een significante reductie van de stalemissies. Daarvoor in de plaats zal wel het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting toenemen. Er van uitgaande dat elke paardeneigenaar (18 dieren uitgangspunt) dagelijks de inrichting per auto bezoekt en dat dagelijks een vrachtwagen mest komt verladen, is in deze sprake van een worst case scenario. Zeker, uitgaande van de informatie van de inrichtinghouder en constatering ter plaatse, nu een groot deel van paardeneigenaren in de nabijheid van de inrichting woont en met name per fiets naar de inrichting komt.

Uitgaande van een worse case scenario is uitgegaan van het feit dat de vrachtwagen dagelijks via de Panisbergweg in de richting van de N278 de inrichting bezoekt en terugrijdt, omdat dit de meest logische route betreft en tevens ook de voorgestelde routing volgens de bewegwijzering. Ook de meeste lichte voertuigen zullen naar verwachting deze route rijden. In de Aeries berekening is daarmee aangehouden dat van de in totaal 18 voertuigen, 13 voertuigen over deze route heen en weer rijden. Bovendien is aangehouden dat 2 voertuigen via de Groenenweg in de richting van de N278 rijdt. Hierbij is het verkeer geheel tot aan de N278 doorgerekend, er van uitgaande dat het pas hier opgaat in het heersend verkeersbeeld op de provinciale weg. Afsluitend is aangehouden dat 3 voertuigen in de richting van Camerig/Epen aan-/afrijden. Voornoemde zou naar verwachting een goede benadering zijn van het werkelijk aan- en afrijdend verkeer van en naar de inrichting, uitgaande van verschillende routes. Deze uitgangspunten leidt tot de conclusie dat, ondanks de worst case benadering, de transformatie van een melkrundveehouderij naar een kleinschalige paardenhouderij tot een significante vermindering zal leiden van de stikstofdepositie. Het voorliggend plan heeft daarmee voordelen, ten aanzien van de stikstofdepositie, in vergelijking met de beschikbare rechten op basis van de vigerend vergunde situatie. Het voorliggend plan zal hiermee hoe dan leiden tot een significante verbetering van de stikstofdepositie, al is het niet uit te sluiten dat er nog steeds sprake is van een depositie van stikstof. Dit is uiteraard verklaarbaar gezien de ligging van de inrichting in de directe nabijheid van een voor stikstof gevoelig gebied.



Figuur 8: Stikstof emissie huidige vigerende (vergunde) situatie, conform uitgangspunten (Aeries)



Figuur 9: Situatie voorliggend plan conform uitgangspunten (Aeries)

In figuur 8 en 9 wordt duidelijk dat het plan van transformatie een groot voordeel oplevert voor de stikstofdepositie als het om de bedrijfsactiviteiten van de inrichting gaat. Ondanks het feit dat nog steeds sprake is van een bijdrage aan de depositie van stikstof in het voorliggend plan is de vergunde situatie significant bedreigender. Dit steunt het plan voor transformatie. Verder onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

2.5.5.2 overige effecten

Overige effecten zoals verstoring, effecten op de waterhuishouding, versnippering en areaalverlies zijn niet aan de orde. De transformatie van activiteiten heeft daarnaast geen invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van de omliggende overige natuurgebieden. Het plan kan mogelijk zelfs tot een versterking leiden door natuur en recreatie met elkaar te verbinden. Zeker nu het plan voorziet van een transformatie van een agrarisch productiebedrijf naar een kleinschalige paardenhouderij gericht op recreatieve aspecten.

2.5.5.3 Soortenbescherming

Daar het plan reeds is gerealiseerd en in principe sprake is van een bestaand agrarisch bedrijf, zij het dat de inrichting is omgevormd van een agrarisch productiebedrijf naar een kleinschalige pensionstalling voor paarden, is niet te verwachten dat het voorliggend plan nadelige effecten zal hebben op flora of fauna. Het is effect is vanwege de kleinschaligheid mogelijk positiever of gelijk. In ieder geval zijn er verder geen werkzaamheden gepland waarbij rekening gehouden dient te worden met flora en fauna.

2.5.6 Landschap

De inrichting is gelegen middenin het landelijk gebied, buiten de bebouwde kom van de kern Vijlen. De omgeving is gekenmerkt door agrarisch cultuurlandschap, weilanden en daarnaast het Elzetterbos (Natura 2000). Het gebied is daarnaast een bekend recreatie gebied en kent vooral voor toeristen die zich in of in de nabijheid van dit gebied ophouden voor diverse activiteiten variërend van fietstochten tot gemotoriseerde toertochten tot wandeltochten. Typierend voor dit landschap is de openheid en vergezichten. In de huidige situatie (plan) zal aan deze openheid van het landschap niet getornd worden. Belangrijke nadelige gevolgen voor het landschap kunnen worden uitgesloten, in dit kader bestaat geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapport.

2.5.7 Cultuurhistorie archeologie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart zijn er binnen het plangebied geen bouwkundig relevante of monumentale objecten aanwezig en zijn er geen gebruiksbeperkingen.

Het planvoornemen blijft ruim onder de oppervlakte waarvoor een onderzoeksplicht geldt. Daarnaast zal er geen grondverzet plaatsvinden, hiermee zijn de eventueel aanwezige archeologische waarden voldoende beschermd. In dit kader bestaat geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapport.

2.5.8 Bodem en water

2.5.8.1 Waterkwantiteit

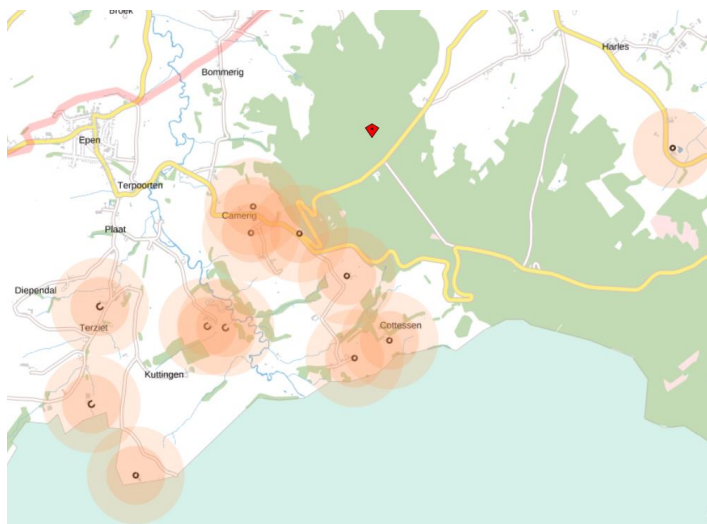
Het plangebied is deels gelegen in het gebied De Natte Natuurparels' (Top1-lijst gebieden). Deze gebieden vormen een onderdeel van de NNN. Een deel van deze gebieden heeft op basis van de aanwezige natuurwaarden prioriteit in de aanpak van de verdroging. In de huidige situatie bestaat de verharding uit bebouwing en erfverharding. In het voorliggend plan zal dit niet wijzigen waardoor een grond- en infiltratieonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

2.5.8.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Het voorliggend plan wijzigt in principe niets aan de bodembelasting. De activiteiten blijven agrarisch gericht en wijzingen mogelijk enkel naar een lagere intensiviteit. Agrarische activiteiten zijn daarnaast al toegestaan op basis van het geldend bestemmingsplan. Aangezien de activiteiten agrarisch zijn en blijven kan geconcludeerd worden dat de bodem geschikt zou moeten zijn voor het beoogd gebruik. Verder blijkt niet dat er aanleiding bestaat om aan te nemen dat door de activiteiten ter plaatse sprake is van een verhoogd risico voor de bodem- of grondwaterkwaliteit. Uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente Vaals zijn bovendien geen aandachtspunten naar voren gekomen. Nadelige gevolgen op het gebied van bodem en grondwaterkwaliteit of bodembedreiging kunnen worden uitgesloten.

2.6 Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

Ten aanzien van risicobronnen is de verwachting bij een paardenhouderij dat het risico ten aanzien van ongevallen verwaarloosbaar is. Veelal betreft het hier de aanwezigheid van een dieseltank ten behoeve van de afgifte van diesel en voorraden medicijnen ten behoeve van de verzorging van de paarden. Bij een opname van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse is vastgesteld dat de opslag en gebruik van risicovolle stoffen voldoet aan de verwachting. Op de locatie worden enkel medicijnen ten behoeve van de verzorging van de paarden opgeslagen. Verder is er op de locatie een propaangastank opgesteld, ten behoeve van verwarming van de privé woning van de eigenaar en staat los van de activiteiten van de inrichting.



Figuur 10: Risicobronnen in de directe omgeving van het plan

In de nabijheid van het plangebied liggen geen inrichtingen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving of voor het voorliggend plan. De dichtstbijzijnde risicobronnen van derden zijn op ruime afstand van de inrichting gelegen en betreffen in principe propaantanks bij particulieren of inrichtingen (recreatie inrichtingen of agrarische bedrijven). Geen van de risicobronnen in de directe omgeving betreft een risicobron met een aanzienlijk risico- of effectgebied welk van invloed is op het plan of mogelijk tot cumulatieve effecten zou kunnen leiden, als gevolg van de activiteiten binnen de inrichting.

De afstand tot wegen waarover transport plaatsvindt met gevaarlijke stoffen, in deze de N278, is gelegen op een afstand van ca. 3 km afstand van het plan. De invloed van deze weg op het plan is daarmee verwaarloosbaar.

Ook het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt geen beletsel voor het plan en bovendien kan uitgesloten worden dat deze bronnen mogelijk tot domino effecten leiden door de activiteiten van de inrichting. De bronnen, een DPO leiding en een hogedruk aardgasleiding, zijn op grote afstand van het plan gelegen (minimaal 1,5 km).

3. Conclusie

3.1 Algemene conclusie

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

3.2 Mitigerende maatregelen

Uit de beoordeling volgen geen specifieke aandachtspunten ten aanzien van te nemen maatregelen, op voorwaarde dat voldaan wordt uit de verplichting die volgen uit onder andere het Activiteitenbesluit milieubeheer. Er was immers al sprake van een agrarisch productiebedrijf met 60 stuk rundvee, dat in de huidige toestand zal worden verkleind tot maximaal 17 paarden en 2 pony's. Deze schaalverkleining biedt voordelen voor de woon- en leefomgeving, waardoor de conclusie volgt dat er geen specifieke maatregelen op basis van deze beoordeling noodzakelijk zijn. Het voldoen en naleven van de voorwaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt voldoende geacht. Het mag voor zich spreken dat toekomstige wijzigingen en veranderingen zullen leiden tot een nieuwe beoordeling en dat deze te allen tijde gemeld dienen te worden bij de gemeente Vaals.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is van belang dat de omvang van de activiteiten moeten worden vastgelegd en dat de voorwaarde is dat sprake moet zijn van een kleinschalige paardenhouderij. Uitgaande van de uitgangspunten betekent dit dat sprake is van pensionstalling van paarden en dat er geen evenementen of festiviteiten plaatsvinden noch activiteiten die geen verband houden met het kleinschalig houden van paarden of pony's. Daarbij worden ook de regionale belangen in het kader van de bescherming van flora en fauna in acht genomen.

Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing Cottessen 11



Ruimtelijke onderbouwing

Ruimtelijke onderbouwing Cottessen 11e en 11f te Vijlen

Gemeente Vaals

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ruimtelijke onderbouwing Cottessen 11e en 11f te Vijlen

Gemeente Vaals

IDN-nummer : NL.IMRO.0981.OVCottessen11ef-VG01

Projectnummer : P172172

Opdrachtgever : Brouns

Opsteller : drs. S.J. van de Venne

Status : vastgesteld

Datum : 13 december 2021



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

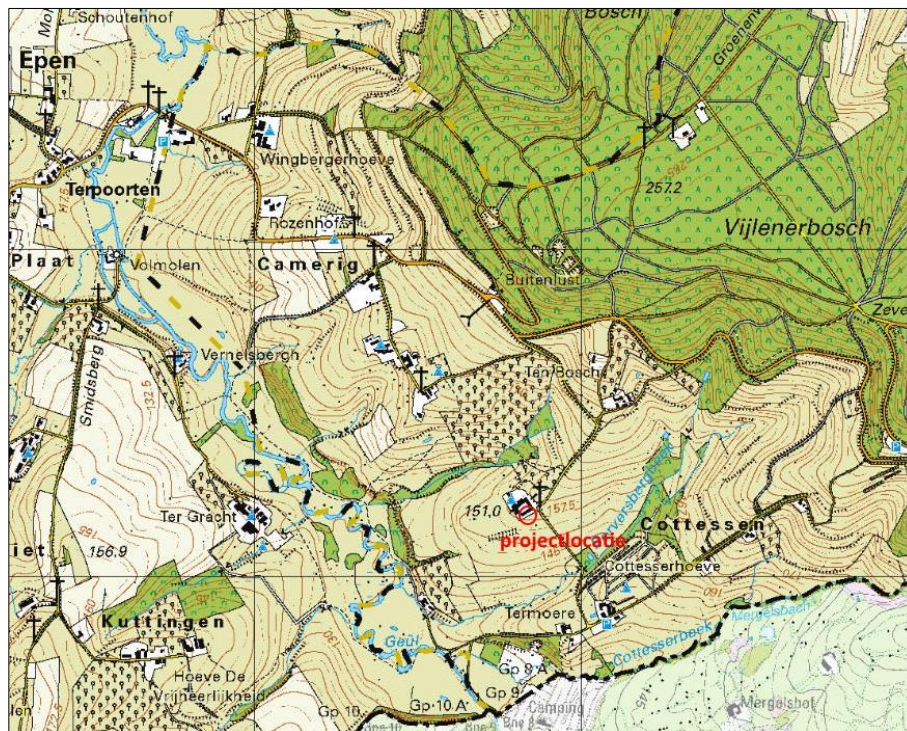
1	INLEIDING.....	1
2	PROJECTLOCATIE EN BEOOGDE ONTWIKKELING	3
2.1	Projectlocatie	3
2.2	Beoogde ontwikkeling.....	3
2.3	Ruimtelijke effecten	4
3	BELEID.....	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid.....	6
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Milieuzonering.....	16
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Externe veiligheid	20
5	OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN	23
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	23
5.2	Kabels en leidingen	24
5.3	Verkeer en parkeren.....	24
5.4	Waterparagraaf.....	25
5.5	Flora en fauna.....	27
5.6	Duurzaamheid	27
6	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	29
6.1	Planschade	29
7	AFWEGING VAN BELANGEN EN CONCLUSIE	31

BIJLAGE

Bijlage 1 Principemedewerking gemeente Vaals

1 INLEIDING

De heer F. Brouns (hierna ook: de initiatiefnemer) exploiteert op de locatie Cottessen 11e en 11f te Vijlen twee vakantiewoningen. Tevens worden twee burgerwoningen verhuurd, allen gelegen binnen de carré van de Rijksmonumentale hoeve Bellet. De initiatiefnemer wil de vakantiewoningen met de huisnummers Cottessen 11e en Cottessen 11f wijzigen in reguliere burgerwoningen, inclusief tuinbergingen.



Topografische kaart met aanduiding projectlocatie

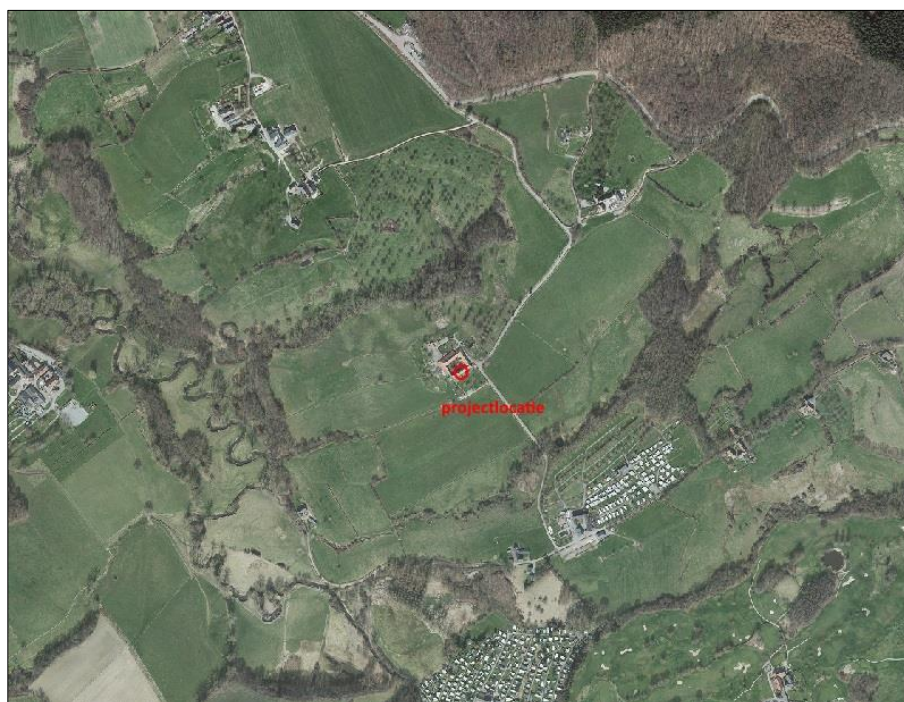
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals wil medewerking verlenen aan het verzoek hiertoe en heeft op 7 november 2017 een positief principestandpunt ingenomen. Deze brief is opgenomen in **bijlage 1**. In dit principestandpunt is aangeboden deze ontwikkeling mee te nemen in het op te stellen 'veegplan', waarin voornamelijk omissies in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' worden hersteld. Hiervoor dient een (ruimtelijke) onderbouwing te worden aangeleverd, inclusief een verbeelding van de beoogde wijze van bestemmen. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing van het project.

2 PROJECTLOCATIE EN BEOOGDE ONTWIKKELING

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

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in het buurtschap Cottessen, behorende tot de kern Vijlen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Vaals, sectie G, nummer 176 (ged.).



Luchtfoto met aanduiding projectlocatie

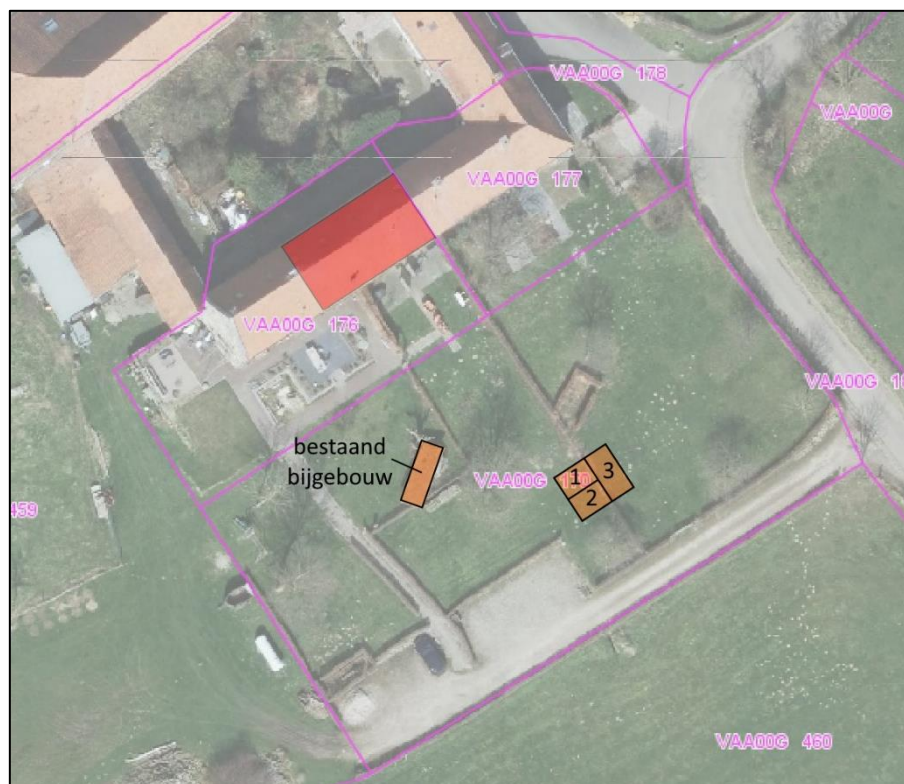
2.2 Beoogde ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens de vakantiewoningen met de huisnummers Cottessen 11e en Cottessen 11f te wijzigen in reguliere burgerwoningen. De redenen hiervoor zijn divers: de vakantiewoningen zijn circa 20 jaar oud en toe aan een grondige renovatie. Dit vergt een grotere investering die bij verhuur als vakantiewoning economisch niet verantwoord is. De bezettingsgraad vertoont al jaren een dalende trend. Bovendien worden de eisen die gasten stellen aan de accommodatie ook steeds groter en veranderen deze steeds sneller. Ook is het aanbod aan vakantiewoningen de laatste jaren toegenomen door de ontwikkeling van een aantal vakantieparken in Zuid-Limburg (onder andere in Brunssum, Valkenburg, Maastricht en Valkenburg en Eijsden-Margraten).

Door deze ontwikkelingen is de kleinschalige verblijfsrecreatie van initiatiefnemer steeds meer in de verdrukking gekomen en wordt het voor hem alsmaar moeilijker om een economisch verantwoord en rendabel kleinschalige verblijfsaccommodatie te exploiteren. Omdat het hier een rijksmonument betreft, is een zekere rentabiliteit noodzakelijk voor de instandhouding van dit monument.

Op de lange termijn ziet de initiatiefnemer in het permanent verhuren van de huidige vakantiewoningen meer stabiliteit en zekerheid voor de rentabiliteit van de investeringen en dus ook voor de instandhouding van het rijksmonument.

Naast de primaire functiewijziging van de twee vakantiewoningen in twee reguliere woningen, bestaat de behoefte om bij iedere woning – alsook de reeds bestaande woning aan de straatzijde – een bijgebouw ('tuinberging') te kunnen realiseren. De woningen beschikken niet over toegang tot de binnenplaats van de hoeve. Voor tuinonderhoud en het kunnen stallen van een fiets e.d. is een tuinberging gewenst. Beoogde bijgebouwen zullen worden gerealiseerd voor de voorgevelrooilijn waardoor sprake is van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. Voor de twee tot burgerwoningen om te vormen vakantiewoningen wordt een bijgebouw van circa 12 m² per woning afdoende geacht; voor de bestaande naastgelegen woning wordt voorzien in een bijgebouw van circa 24 m². Qua situering is gekozen voor een bundeling van de bijgebouwen. Schetsmatig is dit weergegeven in navolgende figuur, waarop tevens het bestaande bijgebouw behorende bij de woning van initiatiefnemer is aangeduid.



Schetsmatige situering bijgebouwen (bestaand en drie nieuwe)

2.3 Ruimtelijke effecten

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

De beoogde functieverandering betreft in beginsel een inpandige functieverandering van bestaande gebouwen van de voormalige boerderij Hoeve Bellet. De ruimtelijke effecten hiervan zijn dan ook gering, omdat bestaande gebouwen alleen een andere functie

krijgen. Uit de toets van de milieutechnische effecten blijkt dat de nieuwe functie geen belemmering vormt voor andere functies in de omgeving.

Voor wat betreft de mogelijkheid om de bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn op te richten, is de situering ervan voorgelegd aan de stadsbouwmeester en de monumentencommissie. Middels advies d.d. 22 augustus 2019 heeft de commissie te kennen gegeven ruimtelijk en stedenbouwkundig in te kunnen stemmen met de voorgestelde locaties en situering/posities.

De ruimtelijke effecten worden dan ook aanvaardbaar geacht.

3 BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', en de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Gelet op de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling, is geen sprake van strijd met het Rijksbeleid. Het Rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de 'Goudgroene natuurzone'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging projectlocatie

Goudgroene natuurzone

De goudgroene natuurzone vormt het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk. Binnen de goudgroene zone streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur. De buitenbegrenzing van de goudgroene natuurzone is vrij nauwkeurig begrensd, maar omvat ook op bestemmingsplanniveau ook andere functies, zoals wegen die door het gebied lopen en verspreide bebouwing, vaak agrarische bedrijven of kloosters. Dat heeft alles te maken met het feit dat de POL-kaart niet de precisie heeft van een bestemmingsplan.

Het planologisch wijzigen van twee vakantiewoningen naar twee burgerwoningen binnen de bestaande bouwmassa van een monumentale carréboerderij, en het realiseren van de drie beperkte bijgebouwen, betreft een ontwikkeling welke niet strijdig is met het beleid voor de Goudgroene natuurzone. Het areaal aan natuur wordt immers niet wezenlijk beperkt en de aanwezige natuurwaarden worden niet aangetast.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Uit bestudering van de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en binnen een stiltegebied.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging projectlocatie

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen:

'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake.

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de ter plekke voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Het schaalcontrast van zeer open naar besloten wordt niet aangetast, omdat sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing en slechts zeer beperkte nieuwbouw van geclusterde bijgebouwen.

Het groene karakter

Het groene karakter wordt niet aangetast, omdat sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing en slechts zeer beperkte nieuwbouw van geclusterde bijgebouwen.

Reliëf en ondergrond

Het bestaande reliëf en de ondergrond worden niet aangetast, omdat sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing en slechts zeer beperkte nieuwbouw van geclusterde bijgebouwen.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Het cultuurhistorisch erfgoed wordt niet aangetast. De projectlocatie is een onderdeel van de Rijksmonumentale 'Hoeve Bellet'. Enkel dit onderdeel van de hoeve krijgt een nieuwe functie. De nieuwe functie vormt de economische drager, omdat de bestaande recreatieve functie onvoldoende toekomstperspectief biedt. De functieverandering heeft dan ook een positief effect op het Rijksmonument en zijn omgeving.

Stiltegebied

Voor stiltegebieden staat in het POL het volgende vermeld: 'stiltegebieden zijn van belang voor de rustzoekende mens en hebben dan ook een duidelijke functie ten behoeve van extensieve recreatie. Ook zijn stiltegebieden een noodzakelijke voorwaarde voor de instandhouding van bepaalde fauna, die weinig verstoring kunnen verdragen. De provincie hecht groot belang aan het behouden, beschermen en ontwikkelen van stiltegebieden'.

Het woord 'stilte' betekent hierbij niet dat geen geluid in het gebied waarneembaar is, maar staat voor de afwezigheid van storende, voor de omgeving vreemde geluiden. Er wonen, werken en leven mensen die hun dagelijkse activiteiten moeten kunnen verrichten. Werkzaamheden ten behoeve van de landbouw, bosonderhoud of technisch onderhoud, waarbij lawaaiige toestellen gebruikt moeten worden, staat de Provinciale Omgevingsverordening altijd toe zonder toestemming van enige overheid te vragen. Er wordt dan gesproken van 'gebiedseigen geluiden'.

Op basis van het vorenstaande wordt het wijzigen van de bestemming van twee vakantiewoningen naar reguliere burgerwoningen niet strijdig geacht met het aanwezige 'stiltegebied'.

3.2.3 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

De gemeenteraad van Vaals heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 17 oktober 2016. Onderhavig plan waarbij twee woningen binnen het Rijksmonumentale complex worden toegevoegd voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 3.3.3 van voorliggende onderbouwing wordt daarop ingegaan.

3.2.4 *Bewoning van recreatieverblijven*

In paragraaf 2.5 van de Omgevingsverordening 2014 (OvL2014) wordt ingegaan op bewoning van recreatieverblijven. Artikel 2.5.1 bepaalt dat het niet is toegestaan om de bestemming van recreatieverblijven te wijzigen naar een bestemming die wonen mogelijk maakt. In artikel 2.5.2 wordt verder bepaald dat een ruimtelijk plan geen bepalingen bevat die het wonen in recreatieverblijven mogelijk maakt.

Lezende vorenstaande zou geconcludeerd kunnen worden dat het wijzigen van de functie van onderhavige twee vakantiewoningen in twee reguliere burgerwoningen op grond van de OvL2014 niet is toegestaan. De vraag is of voorliggende twee vakantiewoningen 'recreatieverblijven' zijn zoals bedoeld in de verordening.

Het begrip 'recreatieverblijf' of 'recreatieverblijven' is niet gedefinieerd in de verordening. Lezende de toelichting op paragraaf 2.5 zoals opgenomen in de OvL2014 is het doel van de provincie om permanente bewoning van recreatieterreinen of recreatieverblijven uit te sluiten. In deze toelichting wordt onder andere aangegeven dat voor de huisvesting van arbeidsmigranten onder specifieke voorwaarden kan worden uitgeweken naar 'recreatieverblijven op te saneren of te revitaliseren recreatieterreinen'.

Op grond van vorenstaande – alsook gelet op de strekking van de toelichting op paragraaf 2.5 – mag worden afgeleid dat het verbod van bewoning van recreatieverblijven ziet om permanente woningen van recreatieverblijven óp recreatieterreinen (campings, vakantieparken, e.d.).

Voorliggend project voorziet in het wijzigen van de recreatieve bestemming van twee vakantiewoningen in twee reguliere burgerwoningen, met als doel een rendabele invulling te geven aan het Rijksmonument. Geen sprake is van recreatieverblijven zoals bedoeld in paragraaf 2.5 van de OvL2014.

3.2.5 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

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

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

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Het herbestemmen van twee vakantiewoningen naar twee burgerwoningen wordt niet beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling. Omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, is de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

3.2.6 *Limburgs Kwaliteitsmenu*

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

De gemeenteraad van Vaals heeft daartoe op 27 februari 2012 de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld, waarin het provinciale 'Limburgs Kwaliteitsmenu' is vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'. In paragraaf 3.3.2 wordt hier nader op ingegaan.

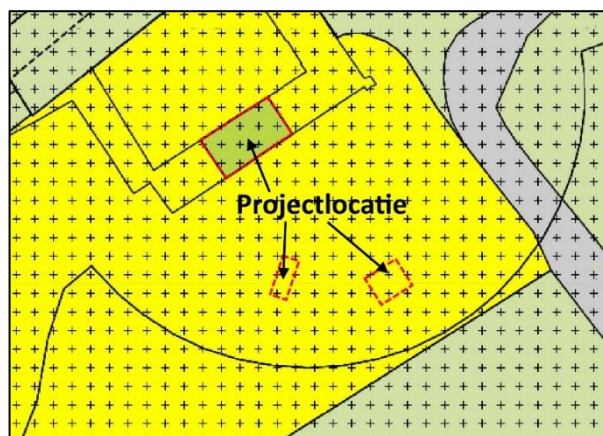
3.2.7 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Momenteel is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van kracht ter plekke van het plangebied. De projectlocatie is bestemd tot 'Recreatie' met de functieaanduiding 'recreatiewoning' en de maatvoeringsaanduiding '2'. Ter plekke van de beoogde bijgebouwen is sprake van de bestemming 'Wonen'. Voorts zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Waarde – Beschermde dorpsgezichten', en 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing, evenals de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – stiltegebied'.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding projectlocatie

3.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'

De gemeente Vaals beschikt over de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', door de gemeenteraad vastgesteld op 27 februari 2012. In deze structuurvisie is tevens de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'.

Het beleid zoals opgenomen in deze intergemeentelijke structuurvisie is van toepassing op de gebieden gelegen buiten de zogenaamde 'rode contouren'. Onderhavige projectlocatie is gelegen buiten de 'rode contouren'. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu is van toepassing.

Onderhavige ontwikkeling valt onder het beleid voor 'Recreatie en toerisme'. De Intergemeentelijke structuurvisie geeft aan dat de omvorming van recreatiewoningen naar wonen gezien de woningmarktontwikkeling binnen Zuid-Limburg, in z'n algemeenheid niet voor de hand liggend is. De huidige kleinschalige verblijfsrecreatie van initiatiefnemer zijn echter steeds meer in de verdrukking gekomen waardoor het voor hem alsmaar moeilijker is geworden om een economisch verantwoord en rendabel kleinschalige verblijfsaccommodatie te exploiteren. Gelet op het feit dat sprake is van Rijksmonumentale bebouwing waarvoor leegstand kan leiden tot verloedering en achterstallig onderhoud, is invulling van c.q. omvorming tot twee burgerwoningen de meest voor de hand liggende en gewenste optie.

In de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' wordt een onderscheid gemaakt in diverse modules. Onderhavige ontwikkeling zou geschaard kunnen worden onder de module 'nieuwe solitaire woningen'. Het beleid van deze module is van toepassing op die gevallen, waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Of indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd. In dergelijke gevallen is een kwaliteitsbijdrage en kwaliteitsverbetering aan de orde. Voor wat betreft de hoogte van de kwaliteitsbijdrage wordt in de structuurvisie onder andere aangegeven dat het uitgangspunt daarvoor is dat de bouw (van een woning) plaats vindt op onbebouwde grond.

In casu is sprake van een functieverandering van twee vakantiewoningen in twee burgerwoningen binnen Rijksmonumentale bebouwing. Geen sprake is van het mogelijk maken van een nieuwe woning. Voorts is geen sprake van onbebouwde grond.

In casu treedt als gevolg van de functieverandering geen extra versterking op, behoudens de beperkte mogelijkheid van bijgebouwen. Het GKM is in z'n algemeenheid van toepassing op (nieuwe) functies 'die een nieuw ruimtebeslag op het maagdelijke buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaat' (bron: 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', pag. 37). Geen sprake is van 'maagdelijk buitengebied', gelet op de vigerende bestemmingen 'Recreatie' en 'Wonen'.

Gelet op vorenstaande uiteenzetting is op grond van het GKM in casu geen kwaliteitsbijdrage en/of kwaliteitsverbetering aan de orde.

3.3.3 *Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg*

Op 17 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Vaals ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), dat eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Één van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag $\frac{1}{4}$ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Bij voorliggende planontwikkeling worden in de Rijksmonumentale bebouwing twee woningen toegevoegd. In de SVWZL is opgenomen dat woningbouwinitiatieven in Rijksmonumenten in beginsel uitgezonderd zijn van de compensatieplicht. In de 'Beleidsregel tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' is nogmaals bevestigd dat voor woningbouw in Rijksmonumenten geen compensatieverplichting geldt.

3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende gemeentelijke beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

4 MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging en/of het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Het plangebied is reeds bestemd tot 'Recreatie' met de aanduiding 'recreatiewoning', waardoor reeds sprake is van bestaande verblijfsruimten. Met de beoogde bestemming 'Wonen' is geen sprake van het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten en vormt daardoor in casu vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen gevoeligere bestemming. In de bestaande en beoogde situatie moet de bodem geschikt zijn voor langdurig verblijf door mensen. Ten behoeve van de functiewijziging hoeft geen milieuhygiënisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Ook ten behoeve van de bijgebouwen behoeft geen onderzoek te worden verricht, aangezien geen sprake is van verblijfsruimten.

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

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Ter plekke van de projectlocatie speelt enkel het aspect wegverkeerslawaaï een rol. Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de weg). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

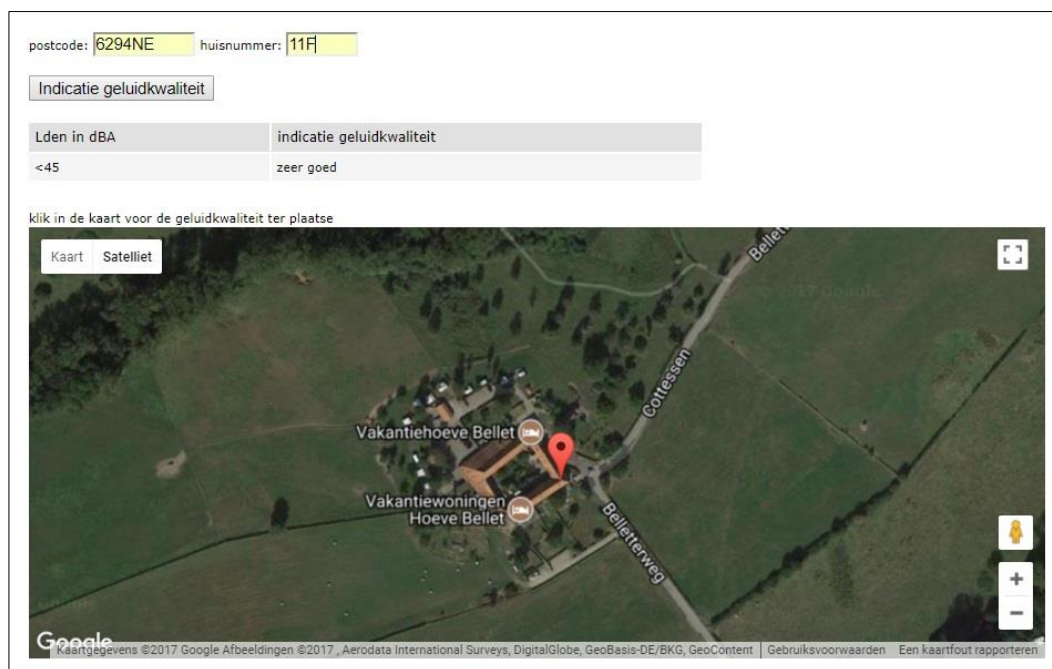
Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de weg Cottessen. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve in beginsel aan de orde.

Omdat in Cottessen sprake is van een lage verkeersintensiteit, kan echter worden volstaan met het bepalen van de indicatieve geluidbelasting.

Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) beschikt over een digitale kaart met de indicatieve geluidbelasting per postcodegebied. Via deze kaart kan een indicatie worden verkregen van de geluidskwaliteit in de omgeving. De geluidskwaliteit is gebaseerd op een indeling in klassen van 5 dB van de totale gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer, railverkeer, luchtvaart, windturbines en industrie. De indicatie van geluidskwaliteit heeft betrekking op de situatie buitenshuis.

Uit invoering van de postcode en het huisnummer van de projectlocatie blijkt dat de geluidbelasting ter plekke minder dan 45 dBA bedraagt. De geluidskwaliteit wordt als 'zeer goed' beoordeeld. Ter plekke van de beoogde woningen zal altijd sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.



Interactieve kaart RIVM met indicatie geluidbelasting per postcodegebied

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

4.3 Milieuzonering

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

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

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

Het dichtstbijzijnde bedrijf nabij de projectlocatie betreft Boerderijcamping Bellet, Cottessen 10a te Vijlen. In casu is beoordeeld of de beoogde woningen overlast kunnen ervaren van de nabijgelegen boerderijcamping Bellet.

De milieuhinder die door bedrijfsactiviteiten wordt veroorzaakt, kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel rekening dienen te houden. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Deze afstand dient in principe te worden gemeten tussen de gevel van het hindergevoelige object (de woning) enerzijds en de perceelsgrens van de hinderveroorzakende activiteit anderzijds. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd.

In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn voor een kampeerterrain specifieke richtafstanden opgenomen. De grootste afstand die in acht dient te worden genomen, bedraagt 50 meter ten aanzien van het aspect geluid. Daarnaast geldt een minimale afstand van 30 meter tot gevoelige objecten in het kader van het aspect geur.

Geluid

In de situatie met de twee vakantiewoningen Cottessen 11e/f wordt de geluidruimte van het bedrijf Cottessen 10c bepaald door de afstand tot de bestaande woningen. De afstand van de woning Cottessen 11a tot de ingang van de camping bedraagt circa 20 meter. De afstand van Cottessen 11d tot de dichtstbijzijnde standplaats van de camping bedraagt circa 35 meter.

De afstand van de twee beoogde woningen Cottessen 11e/f tot de ingang van de camping en de dichtstbijzijnde standplaats is groter dan de afstanden tot de voor het bedrijf maatgevende woningen Cottessen 11a en 11d. Beide woningen liggen tussen de

twee bestaande woningen in en dus op een grotere afstand van de ingang van de camping en standplaats.

Verder is uit het geluidsrapport¹ uitgevoerd ten behoeve van het (deels vernietigde) bestemmingsplan Cottessen 10c gebleken dat het bedrijf (Cottessen 10c) kan voldoen aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit voor de dichtstbijzijnde woningen Cottessen 11a en 11d. Aangezien de twee beoogde woningen Cottessen 11e/f op grotere afstand liggen van de bedrijfsactiviteiten kan men stellen dat op deze adressen ook wordt voldaan aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit. De twee beoogde woningen tasten de geluidruimte van het bedrijf Cottessen 10c niet aan.

Ook is uit het hiervoor genoemde geluidsrapport gebleken is dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; de etmaawaarde bedraagt 44 dB(A) ter hoogte van de bestaande woningen. Gezien het feit dat de buitenruimten (tuinen) van de twee beoogde woningen volledig worden afgeschermd door de gebouwen van de carréboerderij, en er dus geen direct geluid van het bedrijf in de tuinen van Cottessen 11e/f valt, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geur

Conform het vigerende bestemmingsplan is voorts ter plekke van Hoeve Bellet een paardenhouderij toegestaan. De aanduiding 'paardenhouderij' is op een afstand van minder dan 25 meter gelegen ten opzichte van de beoogde woningen. Daarmee wordt voor wat betreft het aspect geur niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter zoals opgenomen in de VNG-handreiking. De bedrijfsvoering gelegen aan de Cottessen 10a wordt voor wat betreft het aspect geur in het kader van milieuwetgeving bepaald door de dichtstbijzijnde woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat recreatiewoningen geurgevoelige objecten zijn (Afdeling 3 augustus 2011, 201100912/1/M2). Dit betekent dat reeds in de huidige situatie de vakantiewoningen Cottessen 11e/f geurgevoelige objecten zijn. Door de functiewijziging van recreatiewoning naar woonbestemming verandert in zoverre niets. De geurrechten van het bedrijf Cottessen 10c worden als zodanig dan ook niet aangetast.

Ook is sprake van een goed woon- en leefklimaat in de woningen vanwege het aspect geur. Op grond van de milieuvergunning uit 2002 zijn maximaal 5 paarden toegestaan ter plekke van het bedrijf aan de Cottessen 10a. De paardenboxen zijn geheel inpandig gelegen, zonder ramen naar de binnenplaats van de carréhoeve. Op het dak ter hoogte van de paardenboxen is geen afvoerpijp aanwezig; ventilatie gebeurt daarmee op natuurlijke wijze via de open stal. Geur van de 5 toegestane paarden kan zodoende niet rechtstreeks de beoogde woningen Cottessen 11e/f bereiken. De tuinen van de beoogde woningen liggen bovendien volledig afgeschermd door het gebouw waardoor de geur van de paarden niet of nauwelijks nog waarneembaar zal zijn in de tuinen.

¹ Akoestisch onderzoek Vakantiehoeve Bellet te Vijlen d.d. 22 april 2019 (Econsultancy, rapportnummer: 9465.001, versienummer: D4)

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

De beoogde ontwikkeling, welke voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, is aanzienlijk kleinschaliger dan een plan tot 500 woningen. De ontwikkeling draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van twee woningen. Vanuit oogpunt van externe veiligheid wordt een woning beschouwd als een kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de beoogde ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10-6-contour is

de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde risicovolle bron betreft groepsaccommodatie 'Hoeve Ten Bosch' te Cottessen, op circa 400 meter afstand van het plangebied. Ter plekke bevindt zich een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3.000 liter.

De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 20 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen N278 (Rijksweg Maastricht -Vaals bevindt zich op een afstand van ca. 4.400 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat de N278 voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan het realiseren van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is het realiseren van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Op circa 2.500 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een buisleiding van DPO (Defensie Pijpleiding Organisatie).

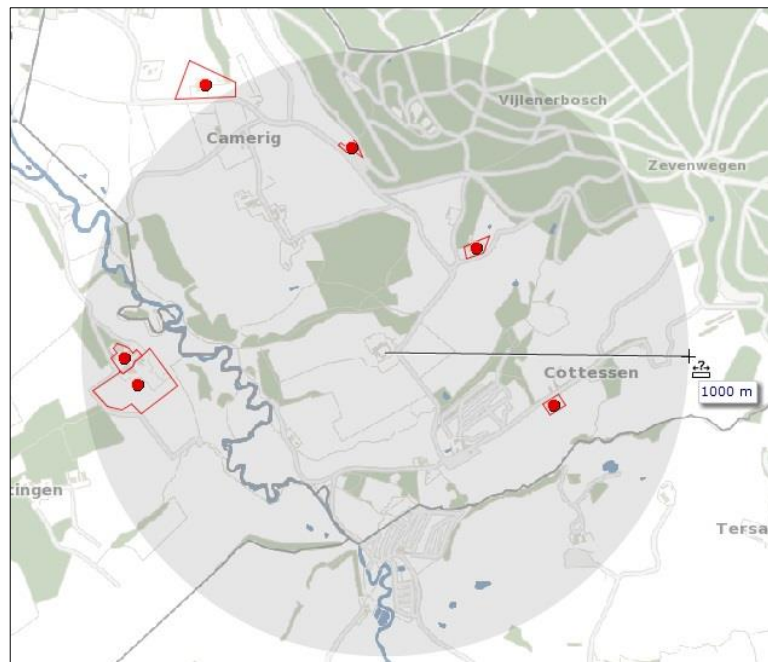
De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

Het groepsrisico vormt eveneens geen belemmering, gelet op de aanzienlijke afstand tussen de buisleiding en het plangebied.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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



Uitsnede Risicokaart
Limburg met een straal
van 1.000 meter
rondom de
projectlocatie

5 OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

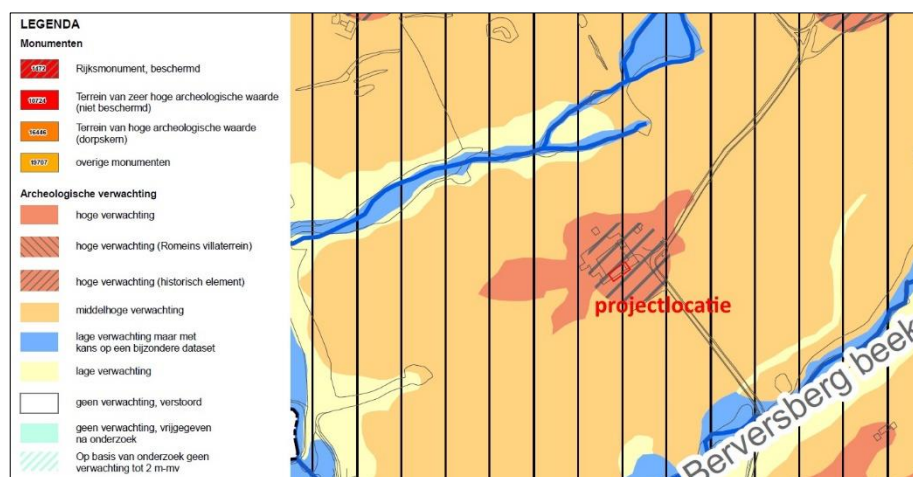
5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de gemeentelijke verwachtings- en beleidsadvieskaart geraadpleegd.



Uitsnede gemeentelijke verwachtings- en beleidsadvieskaart met aanduiding projectlocatie

Op grond van de kaart is voor onderhavig plangebied sprake van een hoge verwachting, deels aangeduid als historisch element, en deels middelhoge verwachting. Tevens is sprake van een ligging in een beschermd dorpsgezicht.

Omdat ter plekke van de projectlocatie twee bestaande vakantiewoningen worden herbestemd tot burgerwoningen, is slechts sprake van een functieverandering van bestaande bebouwing. Het is niet nodig ter plekke bodemingrepen uit te voeren. Het totale oppervlak van de beoogde nieuwe bijgebouwen bedraagt circa 50 m². Archeologisch onderzoek dient te worden verricht indien een nieuwe bodemingreep dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld reikt én een oppervlak groter dan 500 m² beslaat. Daarvan is in casu geen sprake.

Gelet op het vorenstaande is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het vorenstaande laat onverlet dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Vaals.

5.2 Kabels en leidingen

Ter plekke van de projectlocatie lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen waartoe (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden van belang zijn.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen is evident. Indien aansluiting nader zouden moeten worden uitgewerkt, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Verkeersstructuur

Cottessen is een rustig gehucht, waar hoofdzakelijk bestemmingsverkeer komt. De verkeersaantrekkende werking als gevolg van de functieverandering van vakantiewoning naar burgerwoning kan worden bepaald met behulp van de kencijfers van het CROW. In CROW Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is geen kencijfer opgenomen voor een vakantiewoning. Uitgaande van de kencijfers van een bungalowpark (per bungalow) bedraagt de verkeersgeneratie voor een bungalow minimaal 2,6 en maximaal 2,8 verkeersbeweging per bungalow. De recreatiewoningen Cottessen 11e/f kunnen echter niet worden vergeleken met een bungalow op een bungalowpark. Op een bungalowpark zijn alle voorzieningen en recreatie-activiteiten ter plekke aanwezig, waardoor verkeersbewegingen beperkt zijn. De recreatiewoningen Cottessen 11e/f zijn echter gelegen in het buitengebied van Vaals en beschikken niet over voorzieningen voor de boodschappen en recreatie-activiteiten. Zo is de meest nabijgelegen supermarkt gelegen in Epen. Voorts zijn de recreatiewoningen per stuk geschikt voor 6 personen, komende met 2 auto's. Gelet op vorenstaande is voor de tot permanente woningen om te vormen recreatiewoningen sprake van meer verkeersbewegingen dan standaard gehanteerd voor een bungalow op een bungalowpark. Aannemelijk is dan ook dat bezoekers één extra keer per dag gebruik maken van de auto, hetgeen resulteert in een verwachte verkeersproductie van de recreatiewoning van 4,6 tot 4,8 verkeersbewegingen per dag.

Voor een woning (huurhuis, vrije sector) is de verkeersgeneratie op basis van de CROW publicatie bepaald op minimaal 7 en maximaal 7,8 verkeersbeweging per woning. Deze norm is van toepassing voor koopwoningen (alle typologieën) en huurwoningen (vrije sector). De in casu tot permanente bewoning om te vormen recreatiewoningen betreffen echter feitelijk (huur)appartementen: ze hebben één gezamenlijke toegang met daarachter een centraal halletje waaraan de voordeuren van de eenheden zijn gelegen. Het oppervlak van beide eenheden bedraagt circa 70 à 80 m²; de huurprijs zal in het

goedkopere tot middeldure segment zijn. Kijkend naar de CROW cijfers voor een 'huurappartement, midden/goedkoop' is de norm 3,7 tot 4,5 mvt/etm per eenheid. Dit aantal impliceert een gelijkblijvend danwel beperkt afnemend aantal mvt/etm t.o.v. de 4,6 tot 4,8 mvt/etm per recreatiewoning.

Op grond van vorenstaande blijkt dat vanwege het project geen sprake is van een toename in verkeersbewegingen per werkdagemaal.

Parkeren

Voor parkeernormen maakt de gemeente Vaals gebruik van de parkeerkencijfers van het CROW (Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Op basis van deze publicatie dient een bungalow/vakantiewoning te beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen. Een woning dient eveneens te beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie is reeds voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein. De ligging van de parkeerplaatsen is aangegeven in onderstaande luchtfoto. Er zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig.



Luchtfoto met aanduiding parkeerplaatsen

5.4 Waterparagraaf

5.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde

Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

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

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is. Voorliggend plan is op 19 december 2017 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling geen gevolgen kan heeft voor het watersysteem en waterbeheer. Daarom is voor deze ontwikkeling de korte watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Waterschap Limburg niet betrokken hoeft te worden bij de planvorming. Er is immers sprake van een functiewijziging van bestaande bebouwing.

Als gevolg van de functieverandering zijn geen veranderingen beoogd in de afwikkeling van het afvalwater en het hemelwater. Het hemelwater dat valt op de nieuwe bijgebouwen is dusdanig beperkt dat dit – mede gelet op de vrije ligging en de omliggende eigendommen – niet leidt tot wateroverlast van derden. Het hemelwater zal (eventueel na beperkte oppervlakkige afstroming) rechtstreeks kunnen infiltreren in de bodem.

Conclusie

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

5.5 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Natura 2000

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

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Het planologisch wijzigen van twee vakantiewoningen naar twee burgerwoningen binnen de bestaande bouwmassa van een monumentale carréboerderij betreft een ontwikkeling welke geen gevolgen heeft voor de beschermde natuur binnen het Natura 2000-gebied. Het project impliceert geen toename aan verkeersbewegingen als gevolg waarvan het verrichten van een stikstofonderzoek niet noodzakelijk is. Geen sprake is van significante effecten op voor stikstofgevoelige omliggende Natura2000 gebieden. Voorts wordt het areaal aan natuur niet beperkt en de aanwezige natuurwaarden worden niet aangetast.

Conclusie

Omdat de beoogde ontwikkeling slechts betrekking heeft op een functieverandering van twee bestaande vakantiewoningen naar twee burgerwoningen en beperkte bebouwing met bijgebouwen, treden geen effecten op voor beschermde flora en fauna.

5.6 Duurzaamheid

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

De initiatiefnemer beoogt ter plekke van een gedeelte van de monumentale boerderij Hove Bellet twee bestaande vakantiewoningen te verhuren als burgerwoningen. Dit biedt een stabielere huuropbrengst, waardoor middelen worden gegenereerd om de monumentale bebouwing in stand te houden.

De beoogde functieverandering betreft dan ook een duurzame ontwikkeling, omdat een bestaand monumentaal object een passende nieuwe functie krijgt.

6 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Planschade

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

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

In casu is tussen initiatiefnemer van voorliggende ontwikkeling en de gemeente Vaals een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder andere het verhaal van planschade privaatrechtelijk is geregeld.

7 AFWEGING VAN BELANGEN EN CONCLUSIE

Het planologisch wijzigen van twee vakantiewoningen naar twee burgerwoningen binnen de bestaande bouwmassa van de monumentale carréboerderij 'Hoeve Belet', en het realiseren van bijgebouwen bij de woningen voor de voorgevelrooilijn, is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. De gemeente Vaals heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het planologisch-juridisch regelen van het beoogde gebruik door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

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

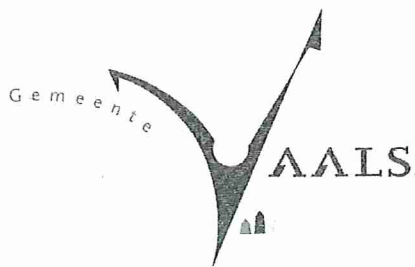
- de planontwikkeling is niet strijdig met het Rijks- en provinciale;
- de ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- als gevolg van de ontwikkeling treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor het beoogde gebruik;
- het beoogde gebruik heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna;
- het kostenverhaal met betrekking tot de beoogde ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling, namelijk het wijzigen van de bestemming 'Recreatie' in de bestemming 'Wonen' ter plekke van twee bestaande vakantiewoningen en het realiseren van bijgebouwen, niet bezwaarlijk is.

BIJLAGE

Bijlage 1 Principemedewerking gemeente Vaals d.d. 7-11-2017

Bijlage 1



de heer F.I.B. Brouns
Cottessen 11 d
6294 NE VIJLEN

von Clermontplein 15
Postbus 450
6290 AL Vaals

T 043 306 85 68
F 043 306 85 49
E info@vaals.nl

Geachte heer Brouns,

Datum 07-11-2017
Onderwerp Op 23-02-2017 hebben wij uw aanvraag voor een vooroverleg omgevingsvergunning ontvangen om de bestemming van de recreatiewoningen te wijzigen in permanente bewoning op het perceel Cottessen 11e en 11f te Vijlen.

WABO_VO-2017-0072

Ons kenmerk

17.0007811



Sector Ruimte
de heer E. Wauben

043-3068587

Uw brief van

Uw kenmerk

Bijlage(n)

Verzonden

08 NOV 2017

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO_VO-2017-0072.

Bestemmingsplan

Het principeverzoek omvat het omzetten van twee recreatiewoningen naar permanente bewoning. De plannen zijn in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied 2013". Op 17-08-2017 hebben wij u om een nadere onderbouwing van uw voornemen gevraagd.

Naar aanleiding hiervan delen wij u het navolgende mede.

Bestemming

Op het betreffende pand liggen de Enkelbestemming "Recreatie" en onder andere de Dubbelbestemmingen "Waarde-Beschermde Dorpsgezicht" en "Waarde-Cultuurhistorie". De gehele carréboerderij "Hoeve Bellet" heeft de Dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie".

Binnenplanse afwijking

Het pand Cottessen 11E+F staat op de Rijksmonumentenlijst. Het voornemen dat u heeft is in strijd met artikel 10.2.c en artikel 10.4.d van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" omdat gelet op artikel 10.2.c de bestaande recreatiewoning uitsluitend gebruikt mag worden t.b.v. verblijfsrecreatie en volgens artikel 10.4.d een permanente of tijdelijke bewoning strijdig is met de bestemming "Recreatie". Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om hiervan af te wijken.

Kleine planologische afwijking (Besluit omgevingsrecht Bor)

Artikel 4 van Bijlage II van het Bor biedt enkel de mogelijkheid om het gebruik van bouwwerken buiten de bebouwde kom te wijzigen indien het een logiesfunctie voor werknemers betreft. Ook het Bor biedt dus geen mogelijkheid om het gebruik van de recreatiewoningen om te zetten ten behoeve van permanente bewoning.

Positieve grondhouding

Toetsing aan het bestemmingsplan en aan het Bor leidt ertoe dat geen medewerking





verleend kan worden aan het nu voorliggende verzoek. Echter, het college heeft op 31-10-2017 besloten om met een positieve grondhouding het overleg met u voort te zetten en u in overweging te geven het college te verzoeken het bestemmingsplan Buitengebied voor het perceel Cottessen 11E+F te herzien dan wel een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) aan te vragen.

In het kader van deze procedure dienen de benodigde onderzoeken te worden verricht (o.a. verkeer, parkeerdruk, geluid) met het oog op een garanderen van een goede woon- en leefomgeving. Uiteraard zal het karakter van het Rijksmonument intact moeten blijven.

Vervolg

Op korte termijn staat er een veegplan van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2013 gepland. Wellicht is het mogelijk om uw voornemen in dit veegplan mee te nemen. Hieromtrent dient u contact op te nemen met de heer R. Bouman, sector Ruime, email r.bouman@vaals.nl, telefoonnummer 043-3068555.

Leges

Voor de beoordeling van het vooroverleg voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Hierbij geldt een minimum van €135,-. De leges voor het in behandeling nemen van dit vooroverleg zullen daarom €135,- gaan bedragen. Deze legeskosten worden u per separate factuur in rekening gebracht.

Indien u een aanvraag om omgevingsvergunning indient die niet afwijkt van het vooroverleg, worden deze (reeds betaalde) leges verrekend met de leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om de omgevingsvergunning.

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de heer E. Wauben van de sector Ruimte, telefoonnummer: 043-3068587, e-mailadres: e.wauben@vaals.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals, namens dezen,

de heer E. Wauben
Medewerker vergunningen

cc Bureau Financiën.

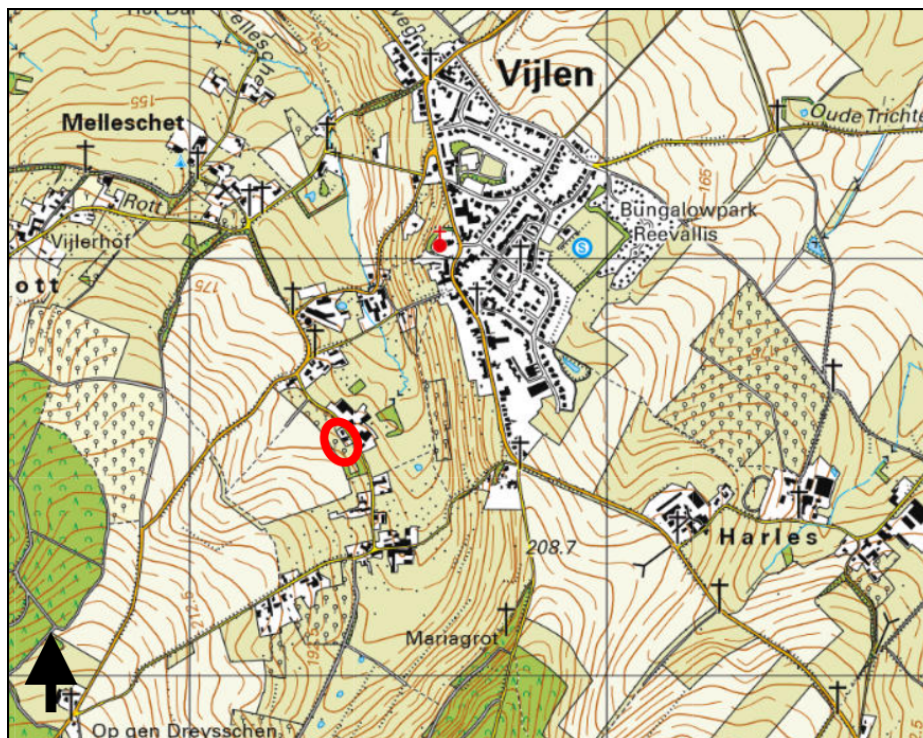
Bijlage 4 Ruimtelijke onderbouwing Vijlenstraat 18

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Projectgebied en project	7
2.1	Ligging projectgebied	7
2.2	Beoogd bouwplan	9
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten	11
Hoofdstuk 3	Planologisch-juridische situatie	13
3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'	13
Hoofdstuk 4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	23
5.1	Milieutechnische aspecten	23
5.2	Overige ruimtelijke aspecten	24
Hoofdstuk 6	Afweging belangen en conclusie	27

Hoofdstuk 1 Inleiding

Ter plekke van de locatie Vijlenstraat 18 te (6294 BB) Vijlen is een voormalige vakwerkboerderij haaks op de weg, met Rijksmonumentale status (monumentnummer: 36712), gelegen. Naast dit Rijksmonument bevindt zich op hetzelfde perceel parallel aan de straat een voormalige vakwerkschuur, gerenoveerd en in gebruik als vakantiewoning. Ten laatste is een carport parallel aan de straat aanwezig, verscholen achter een hoge haag.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het voornemen is om de bestaande carport te verbouwen en parallel aan de straat in noordelijke richting te verlengen. De verlenging van de carport dient voor het kunnen voorzien in voldoende afsluitbare opslagruimte voor het materieel en apparatuur benodigd voor het kunnen onderhouden van de omliggende boomgaard.

Als gevolg van het bouwplan wordt de bestemming 'Wonen' overschreden en wordt circa 36 m² binnen de omliggende bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' gebouwd. Het bouwplan is zodoende niet vergunbaar op grond van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2013'.

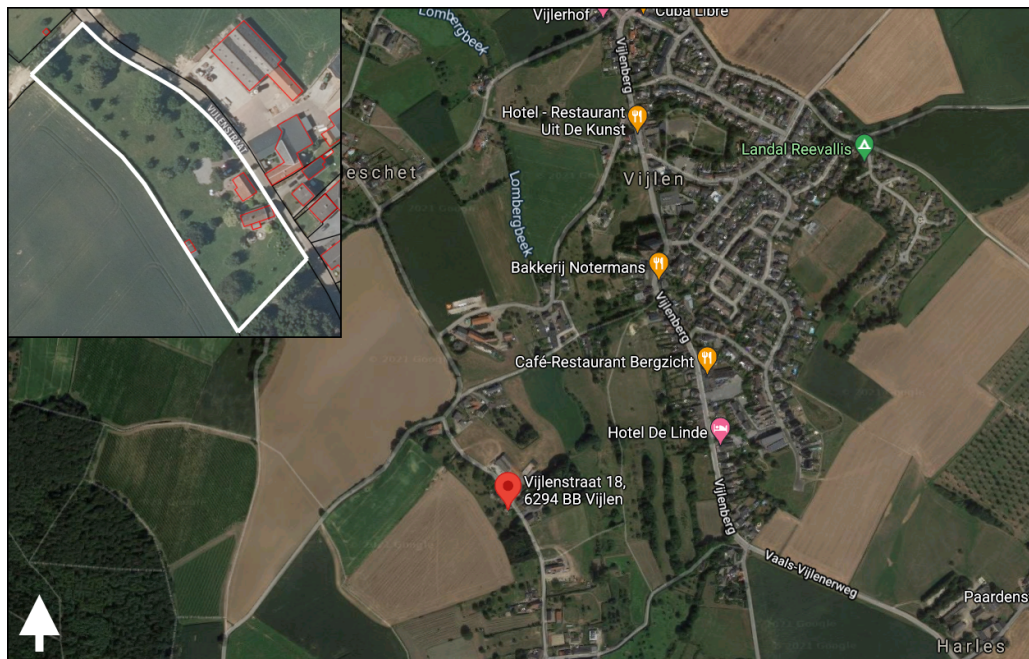
De gemeente heeft middels brief d.d. 5 mei 2021 (kenmerk: 21.0003723), verzonden d.d. 6 mei 2021, kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het bouwplan. Betreffend schrijven is bijgevoegd als Bijlage 1. Medewerking is mogelijk middels een afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo. Aan dergelijk (project)afwijkingsbesluit dient - om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening - voorliggende ruimtelijke onderbouwing te worden gevoegd.

Hoofdstuk 2 Projectgebied en project

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

2.1 Ligging projectgebied

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Vijlenstraat 18 te Vijlen en vormt samen met de tegenover gelegen panden aan de Vijlenstraat 17, 17a, 19, 21, en 21a een bebouwingscluster.



Luchtfoto met aanduiding eigendomsgrens projectgebied

Kadastraal betreft het projectgebied het kadastrale perceel gemeente Vaals - sectie F - nummer 37.



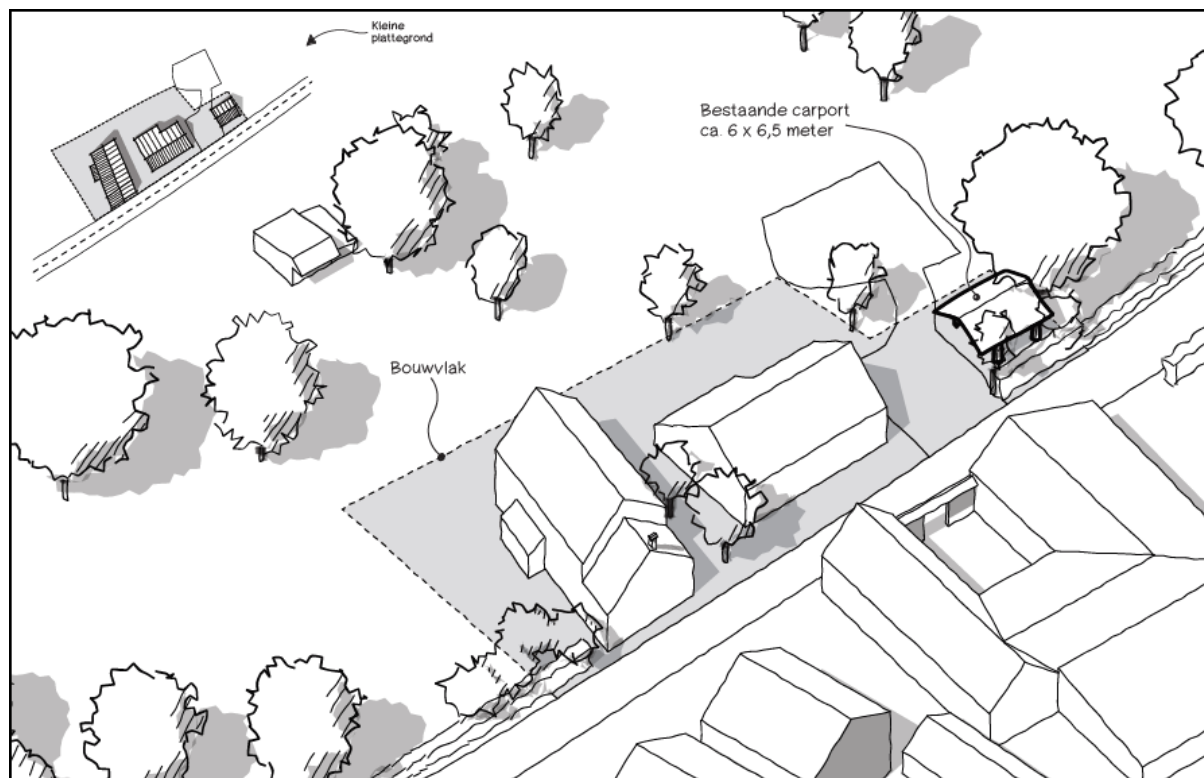
Kadastrale kaart

De bestaande situatie ter plekke van onderhavige projectgebied wordt weergegeven aan de hand van de volgende foto's. Daarbij is per foto de bestaande carport omcirkeld weergegeven ter beeldvorming.



Foto's bestaande situatie met ligging bestaande carport omcirkeld

Aan de hand van de volgende afbeelding wordt de bestaande bebouwde situatie ter plekke van het projectgebied gevisualiseerd. Het hierop vermelde 'bouwvlak' betreft tevens de grens van de bestemming 'Wonen'.



Visualisatie bestaande situatie

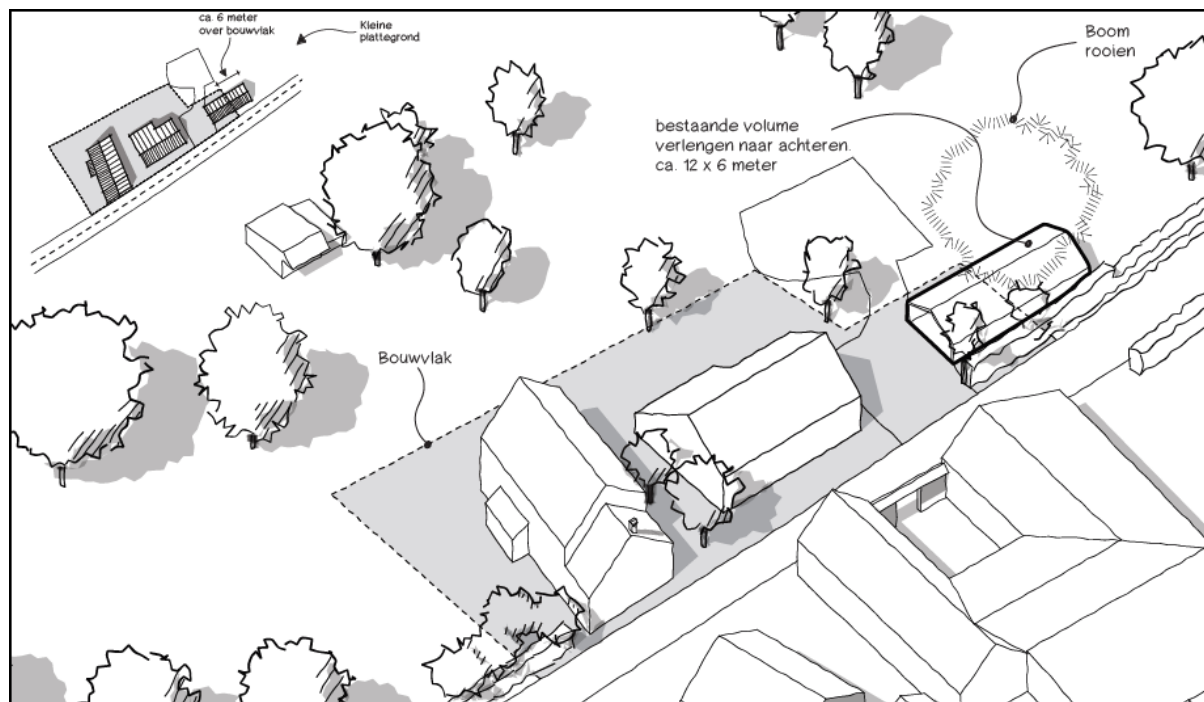
2.2 Beoogd bouwplan

Onderhavige locatie wordt omringd door een hoogstamboomgaard bestaande uit circa 40 fruitbomen (o.a. appel, peer, kers en pruim). Deze boomgaard behoort tot het eigendom van initiatiefnemers en wordt door hen zelf beheerd. Ter plekke vindt tevens (deels) begrazing plaats door enkele schapen.

De wens bestaat om zelf de hoogstamboomgaard te kunnen (blijven) onderhouden en te verbeteren. Op eigen terrein ontbreekt echter voldoende afsluitbare opslagruimte voor het daartoe benodigde materieel en apparatuur. Rekening dient te worden gehouden met een ruimte voor een zitmaaier, een loopmaaier, een hakselaar, divers tuingereedschap, e.d..

Vanwege de Rijksmonumentale status van de bebouwing ter plekke dient de gewenste uitbreiding van de carport te worden uitgewerkt met respect voor de monumentale waarden. Vanuit die benadering is ervoor gekozen om de bestaande carport te verbouwen en parallel aan de straat in noordelijke richting, van het monument én het bebouwingscluster af, te verlengen en deels in te graven in het oplopende maaiveld. Uitvoering op deze wijze impliceert dat de bestaande noodzakelijke toegang tot de boomgaard gehandhaafd kan blijven. Het 'verlengen' van de carport parallel aan de straat kan voorts op een goede wijze landschappelijk worden ingekleed door de bestaande (hoge) haag langs de carport analoog te verlengen.

De beoogde verlenging van de bestaande carport is gevisualiseerd aan de hand van de volgende figuur.



Visualisatie beoogde situatie

Met de gewenste nieuwe bebouwing willen initiatiefnemers tevens, ondanks de beperkingen die het gevolg zijn van de Rijksmonumentale status van het woonhuis, een bijdrage leveren aan de noodzakelijke energietransitie. Het voornemen bestaat om, in lijn met de aanbevelingen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, uit het zicht van de openbare ruimte, zonnepanelen te plaatsen op een hellend dakvlak van de gewenste nieuwe bebouwing, welke bebouwing ondergeschikt is bij het monument. Op deze wijze zijn de visuele gevolgen voor het monument en de omgeving zo beperkt mogelijk en kan toch een bijdrage geleverd worden aan de energietransitie.

Voor het bouwplan is een definitief ontwerp vervaardigd. Het totale oppervlak van de gewenste nieuwe bebouwing bedraagt circa 72 m², bestaande uit een aan één zijde open en aan één zijde gedeeltelijk open zijnde, carport (als bestaand) en afsluitbare berging onder één dak. De goot- en bouwhoogten zullen respectievelijk 2,10 meter en 4,50 gaan bedragen. Op het zuidwestelijke dakvlak (afzijdig van de straat) wordt dakvlak vullend voorzien in zonnepanelen. Gelet op het in westelijke en noordelijke richting oplopende maaiveldniveau komt de bebouwing deels in de grond te liggen. Daarbij zorgt de bestaande haag tussen de bebouwing en de straat voor een afschermd werking.

Aan de hand van het volgende figuur wordt de toekomstige situatie aan de hand van impressies gevisualiseerd.



Impressies bouwplan

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder bouwplan waarbij nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Over de aanvaardbaarheid van deze effecten bij voorliggend bouwplan wordt het volgende overwogen.

Onderhavig bouwplan is voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie. Deze commissie heeft het plan tijdens de vergadering van 1 april 2021 geaccordeerd en in haar advies geoordeeld dat het beoogde volume en op de beoogde locatie gerechtvaardigd is. Daarbij is opgemerkt dat een uitbreiding of verschuiving van het volume in de richting van het monument vanuit stedenbouwkundig en monumentaal oogpunt niet wenselijk wordt geacht. Het advies van de commissie is opgenomen als bijlage bij Bijlage 1.

Voorts is onderhavig bouwplan voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg, in het kader van het van toepassing zijnde Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Deze commissie heeft per 12 april 2021 een positief advies afgegeven omtrent het bouwplan. Op het GKM wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3.1.



Gelet op vorenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat de optredende ruimtelijk-visuele effecten aanvaardbaar worden geacht.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Ter plekke van onderhavig projectgebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals op 29 juni 2015, van kracht.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met aanduiding projectgebied

Ter plekke van onderhavige locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van kracht. Op grond van dat bestemmingsplan geldt voor het woonperceel de bestemming 'Wonen' met bouwvlak en specifieke bouwaanduiding 'bouwen voor voorgevel 2'. Voorts heeft de woning en de vakantiewoning tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

De beoogde uitbreiding van de carport is geprojecteerd binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur en landschap'. Gelet op de bouwregels bij deze bestemming is de in casu gewenste bebouwing ter plekke niet rechtstreeks vergunbaar. Er zijn voorts in het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders om alsnog het bouwplan te kunnen vergunnen.

Het college heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het bouwplan middels een afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014), en het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul', en de 'Strategische Visie Vaals 2020'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

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

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

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

ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

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

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

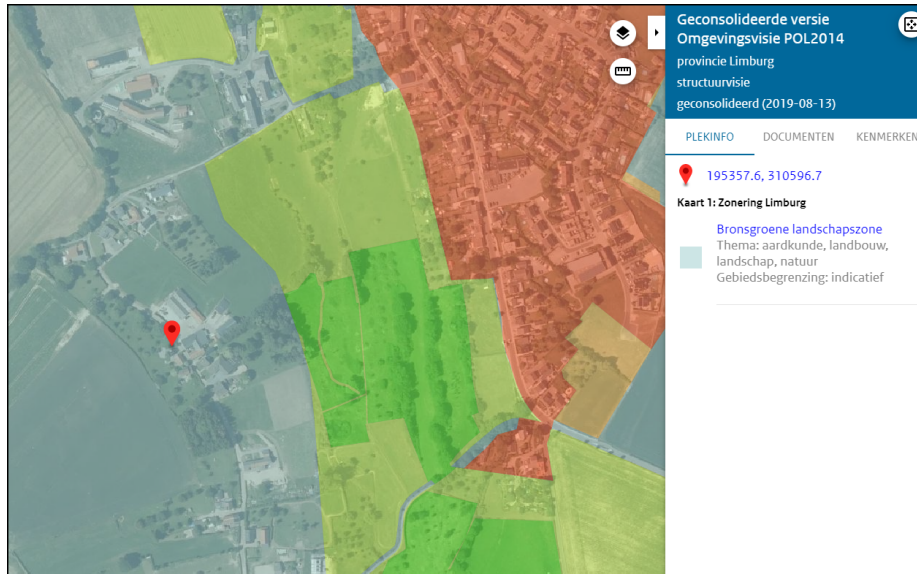
Het voorliggende bouwplan levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

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

Onderhavige locatie is gelegen binnen de zonering 'bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

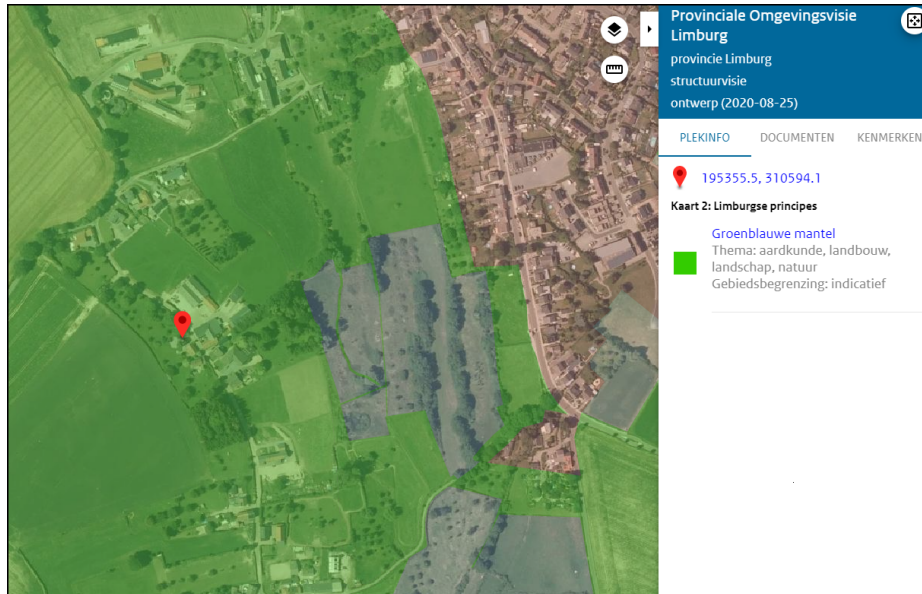
Bronsgroene landschapszone

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

4.2.2 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

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

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

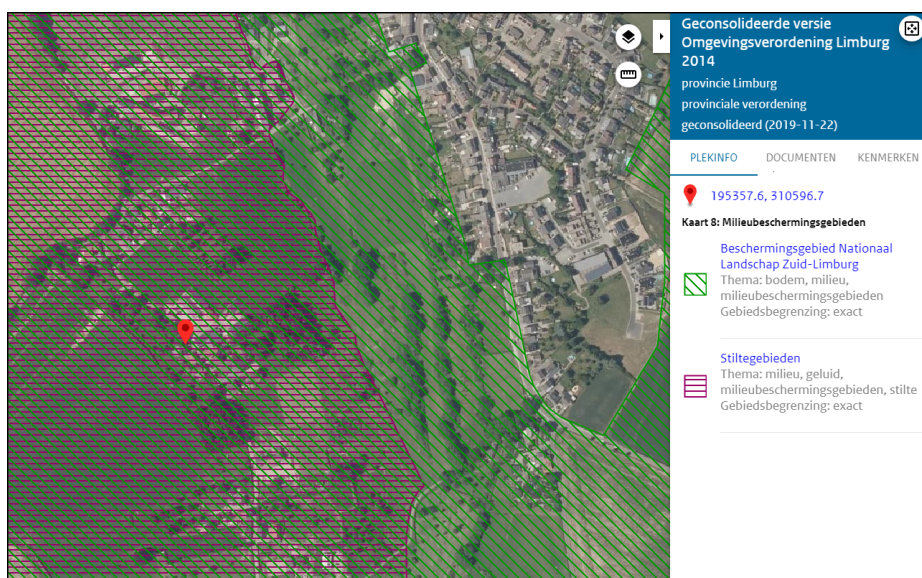


Uitsnede kaart 'Limburgse principes' ontwerp POVI met ligging projectgebied

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

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014)

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



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging projectgebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

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

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

In het kader van het van toepassing zijnde Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM), waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 4.3.1, toetst de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg een planontwikkeling - zoals ook voorliggend bouwplan - aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Gelet op het feit dat de commissie een positief advies heeft afgegeven, is geen sprake van een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Onderhavig bouwplan betreft slechts het uitbreiden van een bestaande carport met zeer beperkt oppervlak aan nieuwe bebouwing. Onderhavige ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

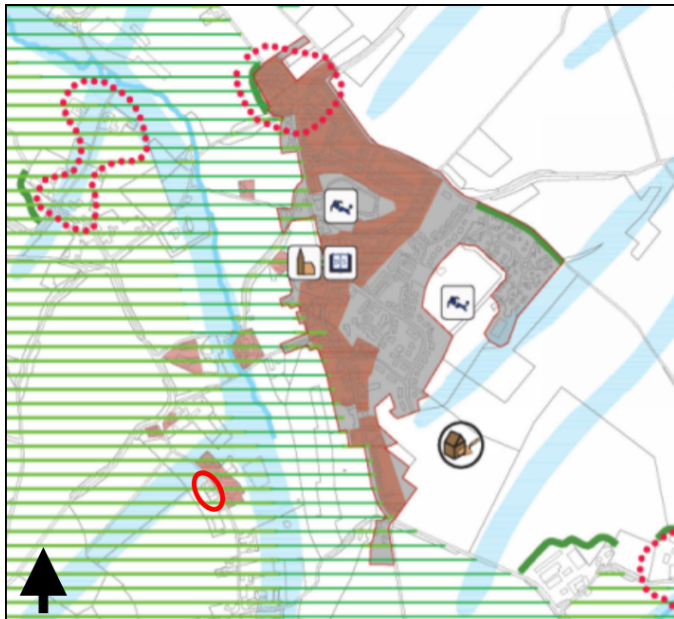
Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot voorliggend bouwplan. De ter plekke van onderhavige locatie van toepassing zijnde provinciale zonering 'bronsgroene landschapszone' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt.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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

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

In de Intergemeentelijke Structuurvisie worden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gerangschikt onder verschillende modules, met de daaraan verbonden regels voor de hoogte van de te leveren tegenprestaties. Onderhavige locatie is blijkens de structuurvisie gelegen in het gebied 'steile hellingen en droogdalen'. Voor deze gebieden dient toepassing te worden gegeven aan het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM).



Kaart Vijlen met ligging projectgebied

Module 'Overige gebouwde functies'

Vanwege voorliggend bouwplan wordt circa 36 m² nieuwe bebouwing gerealiseerd buiten het bestemmingsplan 'Wonen' en in het buitengebied van Vaals. In casu dient toepassing te worden gegeven aan de in het GKM opgenomen module 'Overige gebouwde functies'. Op grond van deze module dient een tegenprestatie te worden geleverd ter hoogte van € 35,-/m² bebouwing en verharding. De hoogte van de in casu te leveren bijdrage bedraagt zodoende 36 m² * € 35,- = € 1.260,-.

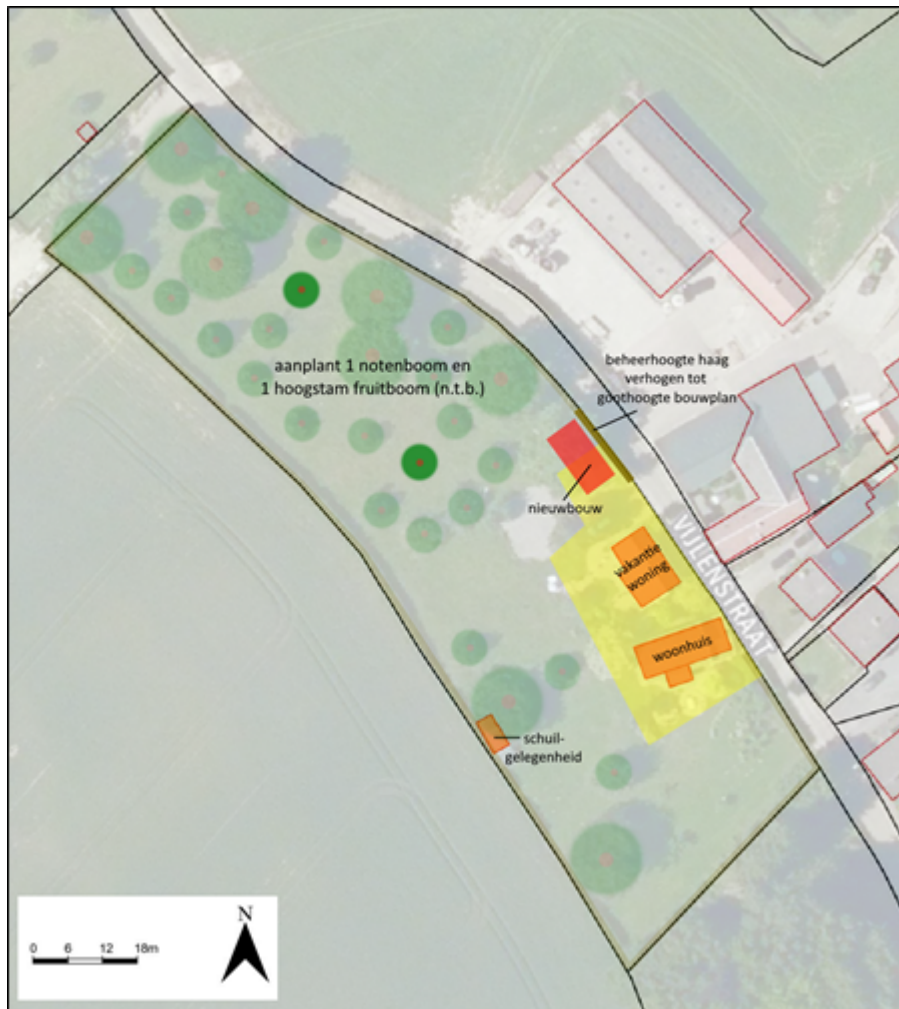
Kwaliteitsverbeterende maatregelen

In het kader van voorliggend bouwplan worden de volgende kwaliteitsverbeterende maatregelen gerealiseerd:

- De haag gelegen tussen de nieuwbouw en de Vijlenstraat zal op minimaal de goothoogte van de nieuwbouw worden beheerd. Dit overeenkomstig de beheerhoogte van het deel van de bestaande haag gelegen tussen de huidige carport en de Vijlenstraat;
- Ter compensatie van de vanwege de uitbreiding van bebouwing te kappen (noten)boom zal de bestaande hoogstamboomgaard worden aangevuld met de aanplant van 2 nieuwe hoogstambomen: 1 notenboom met een stamomtrek van circa 20 centimeter (leeftijd: circa 10 jaar oud) en 1 nader te bepalen hoogstamfruitboom. Beide bomen worden voorzien van boompalen en gaas.

Naast vorenstaande fysieke kwaliteitsverbeterende maatregelen (die een waarde vertegenwoordigen van € 642,20) wordt aanvullende financiële tegenprestatie geleverd ter hoogte van € 617,80. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de te leveren tegenprestatie.

De hiervoor aangehaalde kwaliteitsverbeterende maatregelen worden in de volgende schetsmatig gevisualiseerd.



Kwaliteitsverbeterende maatregelen

Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Omtrent voorliggend bouwplan heeft de Stichting Kwaliteitscommissie op 12 april 2021 schriftelijk een positief advies afgegeven. Betreffend advies is bijgevoegd als Bijlage 2.

4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid en het positieve advies van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg, wordt geconcludeerd dat onderhavig bouwplan niet strijdig is met dit beleid.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving.

5.1 Milieutechnische aspecten

5.1.1 Bodem

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

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

Conclusie bodem

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het project.

5.1.2 Geluid

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

Bij voorliggend project is geen sprake van het realiseren van nieuwe geluidgevoelige functies. Het vergroten van de bebouwing ten behoeve van afsluitbare opslagruimte vormt geen geluidgevoelig object, waardoor akoestisch onderzoek niet behoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het project.

5.1.3 Milieuzonering

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

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

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

Hoewel aan de overzijde van het projectgebied een agrarisch bedrijf is gevestigd, impliceert voorliggend bouwplan niet het realiseren van een milieugevoelig object. Voorts worden met voorliggend bouwplan geen bedrijfsmatige activiteiten gefaciliteerd die invloed zouden hebben op het heersende woon- en leefklimaat in de directe (woon)omgeving.

Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het project.

5.1.4 Luchtkwaliteit

De Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat bijvoorbeeld een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend project is geenszins vergelijkbaar met een plan van genoemde omvang.

Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor het project.

5.1.5 Externe veiligheid

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

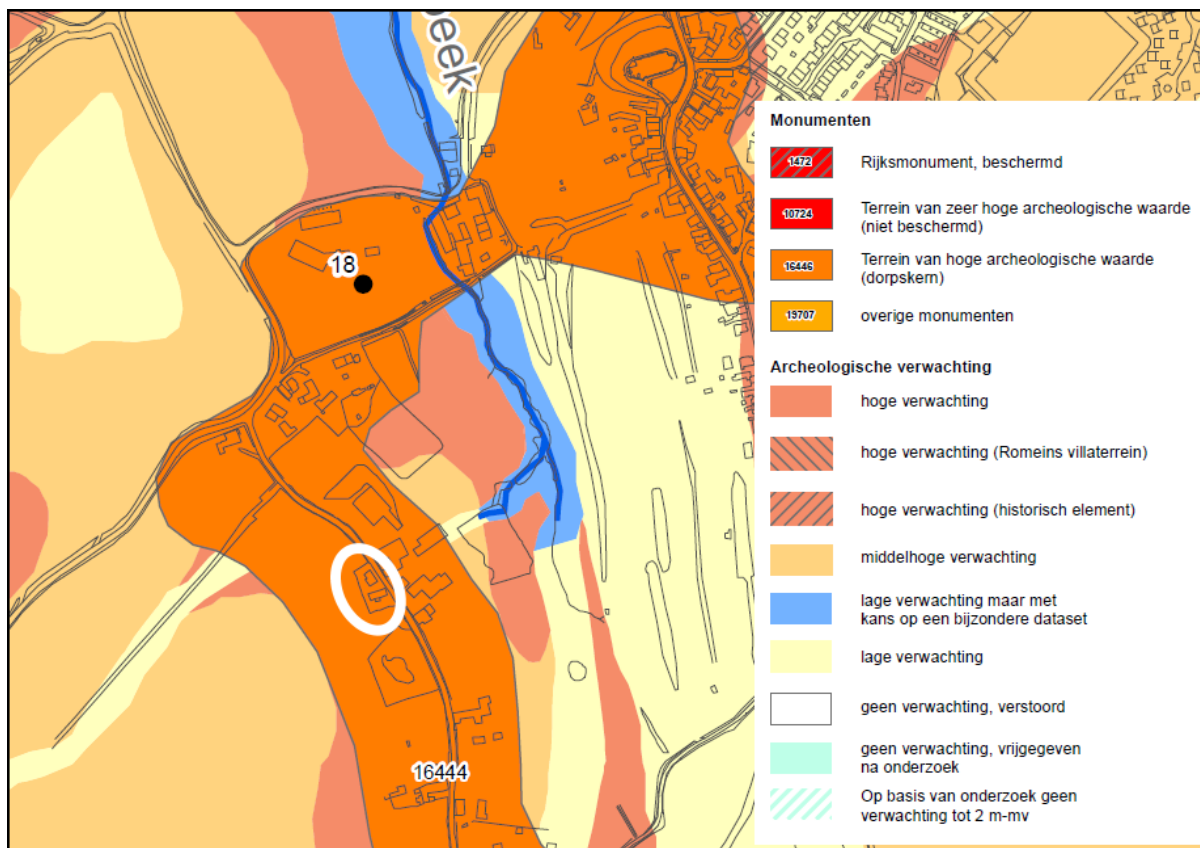
Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het project.

5.2 Overige ruimtelijke aspecten

5.2.1 Archeologie

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



Uitsnede archeologische verwachtingskaart met aanduiding projectgebied

Genoemde archeologische verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' verankerd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op basis van deze dubbelbestemming dient een archeologisch onderzoek te worden verricht indien de bodem wordt geroerd op een diepte van meer dan 0,3 meter beneden maaiveld en met een groter oppervlak dan 100 m².

Omdat voorliggende uitbreiding circa 36 m² groot is, behoeft geen archeologisch onderzoek te worden verricht.

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor het project.

5.2.2 Kabels en leidingen

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

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

Conclusie kabels en leidingen

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

5.2.3 Verkeer en parkeren

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

Conclusie verkeer en parkeren

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

5.2.4 Waterhuishouding

Voorliggend project wordt circa 35 m² aan extra bebouwing gerealiseerd. Het streven is om 100% van het verharde (dak)oppervlak af te koppelen. Op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 dient een daartoe te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat. In casu impliceert dat een op te vangen hoeveelheid hemelwater van 2,8 m³. Gelet op de grootte van het (omliggende) eigendom is ruimschoots afdoende fysieke ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in een adequate hemelwatervoorziening.

Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor voorliggend project.

5.2.5 Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Beschermde flora en/of fauna

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

Stikstof

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

Conclusie natuurbescherming

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor voorliggend project.

Hoofdstuk 6 Afweging belangen en conclusie

Het voornemen is om de bestaande carport ter plekke van de Vijlenstraat 18 te Vijlen te verbouwen en uit te breiden ten behoeve van afsluitbare opslagruime. Dit bouwplan is strijdig met de regels van het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.

De gemeente wil medewerking verlenen aan het bouwplan met afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo. Ten behoeve van dergelijke afwijkingsbesluit is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

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

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het project treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieutechnische aspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, en natuurbescherming;
- de financiële consequenties van het project worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

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



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Breeweg 3 | 6305 AS Schin op Geul | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Schin op Geul, 12 april 2021

Schrijven gemeente Vaals, maart 2021

Betreft: K 21- 04 Gemeente Vaals, Vijlenstraat 18

Aanwezig: Luc Dohmen (gemeente Vaals), Sjoerd van de Venne (adviseur Aelmans)

Commissie: Joke Jongeling (voorzitter), Jeroen Verbeek, Joe Schormans, Kelly Reijnders

De initiatiefnemer is voornemens zijn bestaande carport uit te breiden om een overdekte berging mogelijk te maken. De carport is gelegen naast een rijksmonumentaal woonhuis en nabij een grote notenboom.

Ten behoeve van de inpassing van de berging zijn meerdere varianten onderzocht, waarbij rekening is gehouden met de glooiing van het landschap, de notenboom en het straatbeeld. Uiteindelijk vindt men de voorliggende variant de meest geschikte omdat de carport (verdiept) kan worden ingepast en de impact op het straatbeeld daarmee het kleinst is. Daarnaast wenst de initiatiefnemer de carport en berging op deze plek i.v.m. veiligheid. Dit betekent echter wel dat de notenboom gekapt moet worden.

Het plan is in de vergadering van 6 april 2021 door de Kwaliteitscommissie getoetst aan de onderstaande criteria:

Past de ontwikkeling binnen het gewenste streefbeeld voor het desbetreffende buitengebied?

Ja de gemeente kan zich vinden in de voorgestelde uitbreiding en de afwegingen die daaraan ten grondslag liggen. Ook de stadsbouwmeester kan zich vinden in het plan.

Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

De commissie ziet dat er duidelijk veel inspanning is geweest om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om de notenboom te behouden, maar heeft moeite met het feit dat de notenboom moet wijken. Uit de toelichting blijkt echter dat de boom zonder vergunning gekapt zou mogen worden en door middel van dit plan de mogelijkheid bestaat om een herplantplicht op te leggen.

De commissie vraagt toch om toch nog een keer kritisch te kijken of de boom behouden kan blijven door bijvoorbeeld de vorm van de berging iets aan te passen. De gemeente heeft later laten weten dat de initiatiefnemer en adviseurs nogmaals hebben onderzocht of er mogelijkheden zijn om de notenboom te behouden. Alternatieven zouden echter een grotere impact op het straatbeeld en de gebruiksmogelijkheden van het erf hebben, wat niet wenselijk is. De initiatiefnemers stellen vrijwillig voor om te compenseren door een nieuwe boom te planten.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Breeweg 3 | 6305 AS Schin op Geul | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Worden ter plekke zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing?

Ja, de bestaande haag wordt gehandhaafd en de bebouwing is gedeeltelijk in de grond gepositioneerd zodat de aantasting van het straatbeeld (het zicht op de vakwerkzijgevel) zo min mogelijk wordt aangetast.

Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?

Voor deze ontwikkeling is de module Overige gebouwde functies van toepassing, waarbij de kwaliteitsbijdrage €35,-/m² BVO en verharding bedraagt. De bijdrage wordt berekend op € 1.225,00. Door herplant van de boom wordt een bijdrage geleverd van € 642,20. Het resterend bedrag van € 582,80 wordt gestort in het kwaliteitsfonds van de gemeente Vaals.

Levert de ontwikkeling een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband?

N.v.t.

Resumé: De commissie adviseert positief over het voorliggend plan.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

De voorzitter van de commissie,
Mevr. Ir. J.M.M. Jongeling – Rooth

Namens deze,

M.W.J. Schormans,
Secretaris

[REDACTED]
Vijlenstraat 18
6294 BB VIJLEN



Datum

5 mei 2021

Onderwerp

WABO_VO-2021-0008

Ons kenmerk

21.0003723



Sector Ruimte

M. Jaqx

T 043-3068507

Uw brief van

Uw kenmerk

Bijlage(n)

1

Verzonden

06 MEI 2021

Geachte [REDACTED]

Op 21-12-2020 hebben wij uw aanvraag voor een vooroverleg omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de bestaande carport op het perceel Vijlenstraat 18 te Vijlen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO_VO-2021-0008.

Welstands- en Monumentencommissie

Het bouwplan is door de Welstands- en Monumentencommissie, district "Mergelland", beoordeeld op redelijke eisen van welstand en heeft met het bouwplan kunnen instemmen.

De commissie is van mening dat het volume, op de op tekening aangegeven plaats, gerechtvaardigd is. Het uitbreiden of verschuiven van het volume in de richting van het monument acht de commissie uit stedenbouwkundig én monumentaal oogpunt niet wenselijk.

De commissie geeft in overweging mee om de zijgevels van de eerste twee traveeën een meer open / sjop-achtig karakter te geven. (Zie kopie van het advies van de Monumentencommissie, district "Mergelland", d.d. 01-04-2021).

Bestemmingsplan

De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2013". Van toepassing is de bestemming "Agrarisch met waarden-Natuur en Landschap; Archeologie 2". Het plan is in strijd met de voorschriften als bedoeld in artikel 4.1 en 4.2 onder a van dit bestemmingsplan omdat er gebouwd wordt ten dienste van de naastgelegen woonbestemming en er tevens gebouwd wordt buiten het bouwvlak.

Het college kan in onderhavig geval een afwijkingsbesluit nemen voor het realiseren van een de opslag op agrarische gronden op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, mits uit een door u aan te leveren ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Volledigheidshalve wijzen wij u er op dat het college een dergelijke vergunning slechts kan verlenen, indien en voor zover de gemeenteraad een zogenaamde een verklaring van geen

bedenkingen verstrekt. Dit betreft een bevoegdheid waarbij de raad een eigenstandige afweging maakt. Tevens dient een ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage te worden gelegd, alvorens het college een nieuw (definitief) besluit kan nemen op uw aanvraag omgevingsvergunning.

Naar eerste inschatting bestaan naar het oordeel van het college op basis van de overlegde stukken geen doorslaggevende planologische bezwaren tegen uw bouwplan, op voorwaarde dat uit de nader aan te leveren ruimtelijke onderbouwing blijkt dat door het bouwplan geen onevenredige aantasting ontstaat van het woon- en leefklimaat in de direct omgeving.

Voor het overige wordt overwogen dat er verder geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan tegen het bouwplan en dat het bijbehorend bouwwerk volledig op eigen grond wordt gerealiseerd.

Voor wat betreft het straat- en bebouwingsbeeld heeft de monumentencommissie/stadsbouwmeester op 01-04-2021 geadviseerd dat dit niet onevenredig wordt aangetast, aangezien de monumentencommissie/stadsbouwmeester met het plan heeft kunnen instemmen.

Daarnaast is het plan besproken met de intergemeentelijke Kwaliteitscommissie. Deze heeft 6 april 2021 ingestemd met het plan onder voorwaarde van compensatie op basis van het door hen verstrekte advies.

Tot slot wordt in aanvulling op het voorgaande volledigheidshalve opgemerkt dat beginselmedewerking wordt verleend onder de voorwaarde, dat voorafgaand aan vergunningverlening (dat wil zeggen: gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning) een ondertekende planschadeovereenkomst wordt ingediend. In een dergelijke overeenkomst (bijlage) wordt vastgelegd dat de eventuele planschadekosten voor rekening komen van u als initiatiefnemer van het plan. Indien u niet (tijdig) meewerkt aan het sluiten van deze overeenkomst, kan geen medewerking worden verleend aan uw



aanvraag/plan, aangezien uw initiatief niet past binnen het bestemmingsplan.

Leges

Voor de beoordeling van het vooroverleg voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Deze leges bedragen 50% van de leges zoals deze bij een daadwerkelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project zouden worden vastgesteld. Hierbij geldt een minimum van € 175,--. De leges voor het in behandeling nemen van dit vooroverleg zullen daarom € 175,00 gaan bedragen. Deze legeskosten worden u per separate factuur in rekening gebracht.

Indien u een aanvraag om omgevingsvergunning indient die niet afwijkt van het vooroverleg, worden deze (reeds betaalde) leges verrekend met de leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om de omgevingsvergunning.

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag kan volledig digitaal worden ingediend of op de gebruikelijke wijze door het indienen van de uitgeprinte gegevens in 3-voud. Voor het aanvraagformulier en/of het digitaal indienen van de aanvraag kunt u terecht op de site www.omgevingsloket.nl.

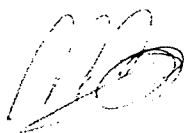
Voor het indienen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning gelden landelijke vereisten. Deze zijn terug te vinden in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij zullen uw definitieve aanvraag om omgevingsvergunning controleren op volledigheid. Het kan zijn dat uit deze toets blijkt dat er nog aanvullende gegevens benodigd zijn. Hierover ontvangt u een aparte brief.

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de heer M. Jaeqx van de sector Ruimte, telefoonnummer: 043-3068507, e-mailadres: m.jaeqx@vaals.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals, namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Jaeqx', written in a cursive style.

de heer M. Jaeqx
Medewerker vergunningen

cc Bureau Financiën.

cc Gemachtigde, Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, t.a.v. [REDACTED]
[REDACTED] Kerkstraat 4, 6367JE Voerendaal

WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE

DISTRICT: "MERGELLAND"

SECRETARIAAT: GEMEENTEHUIS VALKENBURG A/D GEUL

Onderwerp:	Aan	het College van
Advies monumentencommissie		Burgemeester en Wethouders
		van
		Vaals

Bijl.: Div.

1e behandeling: d.d.: 1 april 2021

Zaaknr.: WABO_VO-2021-0008

Omschrijving werkzaamheden: verbouwen van de bestaande carport bij een monument

Bouwlocatie: Vijlenstraat 18 te Vijlen

Aanvrager: [REDACTED]

Status: Rijksmonument

Betreft: Vooroverleg

Behandeling: 1e

Bezoekers: -

Ontwerp: Architecten bureau Beckers

Beoordeling A:

De commissie heeft beoordeeld of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. De commissie heeft de aanvraag hierbij getoetst aan de criteria zoals opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Beoordeling B:

De commissie heeft beoordeeld of de aanvraag zich niet verzet tegen het belang van Monumentenzorg. Daarbij is de waardering gericht op:

- schoonheid;
- ruimtelijke en/of structurele samenhang;
- wetenschappelijke- en cultuurhistorische waarde.

Advies:

Ervan uitgaande dat het bestaande profiel wordt gehandhaafd (massa, dakvorm, hoogte, dakhelling) adviseert de commissie om **akkoord** te gaan met het voorgelegde plan.

De commissie is van mening dat het volume, op de op tekening aangegeven plaats, gerechtvaardigd is. Het uitbreiden of verschuiven van het volume in de richting van het monument acht de commissie uit stedenbouwkundig én monumentaal oogpunt niet wenselijk.

De commissie geeft in overweging mee om de zijgevels van de eerste twee traveeën een meer open / sjop-achtig karakter te geven.

AKKOORD
Monumentencommissie

- 1 APR. 2021

District Mergelland

Bijlage 5 Cultuurhistorische quickscan Vijlenstraat 11



De noordgevel gezien van af de weg. Karakteristiek is eveneens de laag aflopende de voor het woonhuis gelegen bloemen- en moestuin (foto: W.J.M. Ummels)

projectgegevens

Code	HB128
Type onderzoek	Cultuurhistorische quickscan
Onderwerp	Voormalige boerderij Vijenstraat 11 te Vijen
Status	geen
Opdrachtgever	De heer A. Mullenders Vijenstraat 10 6264 BB Vijen
Uitgave	Buro4 Monument en Ruimte Postbus 229 6040 AE Roermond T : +31 (0)475 786 283 E info@buro4.nl I www.buro4.nl
Veldwerk	ing. H.J. van der Borgh
Fotografie en tekenen	ing. H.J. van der Borgh
Eindredactie	drs. B. A. J. T. Dukers



Foto vanaf de zijkant (foto Wil. M. Ummets)

inhoudsopgave

Inleiding:	7
Situering	7
Historische achtergrond	
- algemeen	9
- historische kaarten	9
Bevindingen	
- woonhuis	11
- schuur en bijgebouwen	15
Waardenstelling en aanbevelingen	17
Bronnen	18
Disclaimer	18



De noordelijke langgevel van het pand.



De zuidelijke langgevel van het pand.

inleiding

In verband met een verbouwing / renovatie van het pand Vijenstraat 11 te Vijen is Buro4 verzocht om onderzoek te verrichten naar het pand en aan te geven of er sprake van cultuurhistorische waardevolle of karakteristieke bebouwing. Daartoe is op 6 maart 2015 een bezoek gebracht aan het object en is de situatie ter plaatse onderzocht. Daarnaast heeft een beperkte literatuurstudie plaatsgevonden en is historisch kaartmateriaal bestudeerd.

literatuur

Het pand wordt genoemd in het boek Monumenten in Nederland, deel Zuid-Limburg, Vaals, Wittem en Slenaken, van J.F. van Agt, in opdracht de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (thans Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Staatsuitgeverij, Den Haag 1983):

"Vijenstraat nr. 11. Langgerekt dwars staand huis van baksteen onder een zadeldak; in de lange noordgevel nog twee gekoppelde vensteromlijstingen van Naamse steen met segmentbogen, XVII. Verder grotendeels vernieuwd."

situering

De Vijenstraat slingert vanaf de Panisberg bij de kerk van Vijen naar beneden, gaat vervolgens in oostelijke richting langs achter het zogenaamde Panhuis (nu Vijenstraat 57) en de Munnikshof (nu Vijenstraat nr 51). Vervolgens loopt de Vijenstraat in zuidelijke richting, tot aan de Groenstraat. Zowel in het zuidelijke deel van de Vijenstraat als in de Groenstraat zijn verspreid en geclusterd boerderijen aanwezig. Ten oosten van het pand ligt het Vijenerbos. De boerderij betreft een vrij gelegen object met een langgerekte bouwmassa, haaks op de weg. Het pand is vanwege zijn vrijstaande ligging en situering aan de voet van de berg vanuit het landschap goed zichtbaar.



Situering van Vijenstraat 11 ten opzichte van de kern van Vijen (bron: Google maps)



Luchtfoto waarop het gebouw (gebouwen) zijn geprojecteerd. (bron: bagviewer.geodan.nl)



Uitsnede uit de kadastrale minuutkaart 1811-1832, die overeen komt met de luchtfoto (bron: watwaswaar.nl)



Uitsnede uit de OAT (bron: watwaswaar.nl)

← Uitsnede uit de kadastrale minuutkaart (1811-1832); het huidige woonhuis is aangegeven met een rode pijl. Het vierkante bouwvolume net hierboven is thans opgenomen in het bouwvolume van het woonhuis. Het grootste bouwvolume ten noorden van het huidige woonhuis is inmiddels verdwenen. (bron: watwaswaar.nl)

historische achtergrond

algemeen

Vijen wordt in een oorkonde uit 1179 genoemd als vrij bezit van de Benedictijnerabdij van Burtscheid. De abdij van Burtscheid wordt in 1358 erkend als grondvrouwe van de heerlijkheid Vijen. Vijen omvatte destijds zes "rotten" (buurtschappen): Camerig, Cotessen, Ginsterberg, Mamelis, Rott en Vijen. Onder het bezit van de abdij viel ook het Vijenerbos. De bewoners van de hoeven en huizen van de bovengenoemde buurtschappen hadden (vastgelegd in een reglement uit 1539) het gebruiksrecht van het bos. Dat bleef zo tot 1940. In het Panhuus (nu Vijenstraat 57) was de schepenbank van Vijen gevestigd. De Munnikhof (nu Vijenstraat nr. 51), is een vroegere hoeve van de abdij van Burtscheid. Naast de "rotten" waren er verspreid enkele clusters van (ini)bebouwing o.a. aan de Vijenstraat en de Groenstraat¹.

historische kaarten

De kadastrale minuutkaart van 1811-1832 is één van de vroegste betrouwbare kaarten van het gebied. Op deze kaart is het pand reeds aangegeven. Uit bestudering van deze kaart en bijbehorende registers, de zogenaamde oorspronkelijk aanwijzende tafels (OAT), blijkt dat er destijds sprake was van een zelfstandig woonhuis.

Het pand en perceel was eigendom van Jan Gemmenich uit Vijen en bestond uit een tuin (396), het huis (397), een boomgaard (398, ten noorden van het woonhuis) en hooiland (399, ten oosten van het woonhuis). Op het perceel met het nummer 396 zijn drie bouwvolumes te onderscheiden:

1. Het langgerekte bouwvolume dat het huidige woonhuis met achterliggende schuur vormt (aangeduid met een rode pijl).
2. Het vierkante bouwvolume dat thans is opgenomen in het bouwvolume van het woonhuis.
3. Het grotere bouwvolume ten noorden van het huidige woonhuis, dat inmiddels is verdwenen. Naar alle waarschijnlijkheid was dit een schuur.

Naast de kadastrale minuutkaart zijn nog enkele topografische kaarten geraadpleegd uit 1804 en 1925. De topografische kaart (Tranchot) uit 1804 is onduidelijk. Dat geldt in iets mindere mate voor de topografische kaart uit 1925. Daarop lijkt het bouwvolume ten noorden van het woonhuis (3) te zijn verdwenen, het woonhuis met achterliggende schuur (1) in oostelijke richting verlengd en lijkt het voorheen vrijstaande vierkante bouwvolume (2) te zijn gekoppeld aan de schuur. De wijzigingen moeten ergens tussen 1830 en 1925 hebben plaatsgevonden. Nader kadastraal onderzoek zou het precieze jaar in beeld kunnen brengen. Een dergelijk onderzoek gaat echter te ver in het kader van dit deze quickscan. Op basis van het metselwerk kan worden aangenomen dat de schuur in de tweede helft van de 19^e eeuw is verlengd.



Kadastrale minuutkaart 1804

Topografische kaart 1925

¹ F. van Agt, *Zuid-Limburg. Vaals, Wittem en Slenaken*, Staatsuitgeverij, Den Haag 1983



De noordgevel



De zuidgevel

bevindingen

woonhuis

Volgens de beschrijving van Van Agt bestaat Vijenstraat 11 uit "een langgerekt dwarsstaand huis van baksteen onder een zadeldak, waar in de lange noordgevel nog twee gekoppelde vensteromlijstingen van Naamse steen met segmentbogen (XVIII) aanwezig zijn, doch de rest van het pand grotendeels is vernieuwd". Van Agt komt tot deze conclusie op basis van het exterieur en met name de gevelopeningen die in het begin van de 20^e eeuw voor een groot deel zijn vernieuwd. Het interieur van het pand geeft echter een heel ander beeld.

In oorspronkelijke opzet bestond het pand hoogst waarschijnlijk uit een mergelstenen woonhuis met daarachter een vakwerkschuur en een vrijstaand vakwerkhuisje dat mogelijk de functie van bakhuis heeft gehad. Op basis van de rode verkleuring van mergel en door brand aangetast houten constructie-onderdelen (o.a. een van een 19^e eeuwse A-spant) kan worden geconcludeerd dat eind 19^e eeuw of begin 20^e eeuw een brand in het voorste deel van het woonhuis is geweest. Mogelijk is deze brand mede aanleiding geweest om een verbouwing van het woonhuis door te voeren en zijn toen de meeste van de huidige gevelopeningen aangebracht.

De kern van het woonhuis en achterliggende schuur dateren echter met zekerheid van voor 1800. Op basis van de gekoppelde vensteromlijsting in de gevel (die van Agt in de 17^e eeuw dateert), de twee mergelstenen kelders, restanten van mergelmuren, schouwpartijen en vakwerkconstructies is het echter aannemelijk dat het pand veel ouder is, hoogst waarschijnlijk uit de 17^e eeuw.



De achtergevel vanuit het noord-oosten gefotografeerd (foto: WIL, Limmel)

11



De zuidelijke buitenwand van het woonhuis bestaat nog voor een groot deel uit mergel.



De meest costelijke oude stoekplaats; van deze stoekplaats is geen schoorsteen meer zichtbaar op het dak.



De meest wettelijke oude stoekplaats, gezien vanaf de (geen)trijde achterzijde. Aan de achterzijde is eveneens een vakwerkwand aanwezig.

12

Het in mergel opgetrokken huis is daarbij opmerkelijk, omdat de meeste huizen in die tijd uit vakwerk bestonden, hetgeen iets zegt over de status van het pand en/of zijn voormalige bewoners. De mergelwanden zijn thans (met name aan de buitenzijde) voorzien van diverse herstellingen in metselwerk, waarbij vermoedelijk grotendeels een nieuwe bakstenen buitenschil is aangebracht. Eveneens is opmerkelijk dat het pand twee dicht bij elkaar gelegen oude stookplaatsen bezit, hetgeen niet gebruikelijk is. Daarnaast zijn onder het woongedeelte twee (waarschijnlijk 17^e eeuwse) kelders aanwezig, die beide voorzien zijn van een mergelstenen tongewelf. Het interieur van het pand bevat daarnaast twee inwendige vakwerkwanden.

Het woonhuis bezit nog een oud, 17^e-eeuws venster. Het betreft een houten tweelichtsvenster met segmentbogen (dus niet Naamse steen, zoals van Agt aangeeft) in de noordgevel. In de getoogde bovendorpel van dit kozijn zijn nog sporen van een traliewerk aanwezig. Achter dit kozijn is begin 20^e eeuw een nieuw raam achter aangebracht. Daarnaast is in de zuidgevel (direct achter de aanbouw aan de weg) een houten blokkozijn aanwezig. De overige gevelopeningen van het woonhuis zijn jonger (begin 20^e eeuw) maar desalniettemin kenmerkend en karakterstiek voor het huidige beeld.



De kleine kelder aan de oostzijde loopt evenwijdig aan het woonhuis



De grote kelder aan de westzijde is over de gehele breedte van het woonhuis (waars op het woonhuis geplaatst)



Het houten tweelichtsvenster met segmentbogen in de noordgevel



In de gestoogde bovendorpel zijn nog sporen van traliewerk aanwezig

13



De schuur waarvan de oorspronkelijke vakwerkconstructie nagenoeg geheel bewaard is gebleven

14

schuur en bijgebouwen

Van de oorspronkelijke schuur is de vakwerkconstructie nog nagenoeg geheel bewaard gebleven. De zuidelijke langegevel van de vakwerkschuur is bijna nog volledig voorzien van vlechtwerk met leempleister. De noordelijke gevel is grotendeels versteend en voor een groot deel uitgevoerd in madonale baksteen. Het voorheen vrijstaande vierkante gebouwtje (2) bevat inwendig nog oorspronkelijke spanten en in de achtergevel resten van vakwerk. Dit bouwvolume, dat eveneens is aangegeven op de kadastrale minuutkaart dateert in oorsprong van voor 1800. Het achterste deel van de schuur, het tussenkild tussen de schuur en het voorheen vrijstaande vierkante bouwvolume (2) dateren uit de tweede helft van de 19^e eeuw, evenals de aanbouw tegen de zuidgevel van het woonhuis in de nabijheid van de straat. De overkapping (schijp) tegen de zuidgevel van de schuur is van latere datum.



De zuidgevel van de schuur bestaat voor het grootste deel nog uit vakwerk met vlechtwerk en leempleister

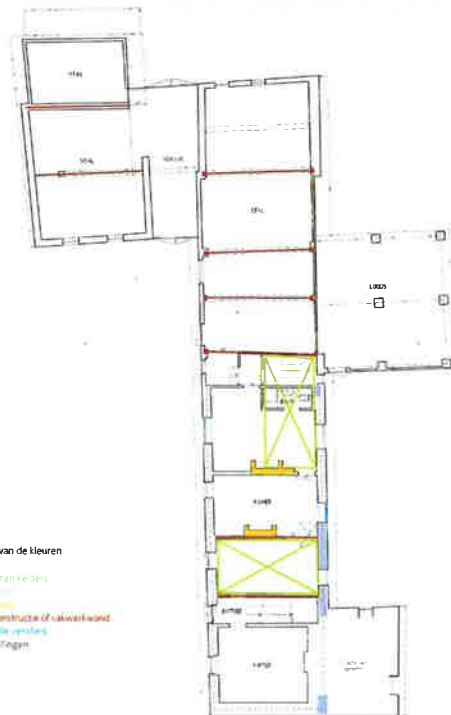


In het achterste spant is voor een deel nog de vakwerkruifing te zien, daterende uit de periode dat dit de achterzijde achtergevel van de schuur was (v. 1850).



De wand tussen schuur en woonhuis. Het bovenste deel van de spantconstructie is in de negentiende eeuw vervangen door een A-spant.

15



Betekenis van de kleuren

- Mergelstenen velders
- Vakwerkconstructie of vakwerkruifing
- Spantende velders
- Vakwerkruifing

plattegrond met de belangrijkste bouwhistorische waardevolle elementen

waardstelling en aanbevelingen

Het pand Vijlenstraat 11 te Vijlen is karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol vanwege het feit dat het een voortzetting betreft van de historische bebouwing die op deze plaats waarschijnlijk al sinds de 17^e eeuw, maar met zekerheid sinds de 18^e eeuw aanwezig was. Ondanks het feit dat het exterieur van het pand in het begin van de 20^e eeuw ingrijpend is veranderd, is er sprake van een bijzonder object met een oude kern waarbij het steekeigen karakteristieke historische beeld herkenbaar is gebleven.

In cultuurhistorische zin is het object van betekenis voor de plaatselijke geschiedenis omdat het oorspronkelijk een mergelstenen huis met achterliggende vakwerkschuur betreft. Dit duidt op een bijzondere status van het pand en/of zijn voormalige bewoners.

Het pand is gelegen in een gebied waarvan de wegen, verkaveling en landschapsstructuur een oorspronkelijke indruk wekken of veranderingen hebben ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven. Karakteristiek daarbij is ook de aan de noordzijde van het woonhuis gelegen bloemen- en moestuin, die met een groenblijvende haag is omzoomd.

Het gebouw is geheel opgetrokken in streekeigen materialen (mergel, bakstenen en vakwerkconstructie met vlechtwerk- en leemvullingen) en gebouwd volgens de ambachtelijke streekeigen bouwtraditie. Het pand is van bouwhistorische waarde vanwege de aanwezigheid een groot aantal nog aanwezige historische bouwmaterialen en historische bouwconstructies zoals o.a.:

- De mergelstenen kelders
- De nog aanwezige mergelmuren van het woonhuis
- De beide schoorstenen c.q. stookplaatsen in het woonhuis
- De houten vakwerkwanden in het woonhuis en de kappanten
- Het houten tweelichtvenster in de noordgevel (XVII)
- Het houten blokkozijn in de zuidgevel (direct achter de aanbouw aan de weg)
- De vakwerkconstructie van de schuur, inclusief de nog aanwezige oude vakvullingen (vlechtwerk / leem)
- De nog aanwezige spanten en delen van de vakwerkconstructie in het voorheen vrijstaande bouwvolume 2.

Voor het behoud van het huidige karakteristieke beeld is het wenselijk om de huidige bouwmassa's (met uitzondering van latere aanbouwen), de gevelopeningen en de raamindelingen van het woonhuis zoveel mogelijk te behouden. Daarnaast is behoud van de bovengenoemde bouwhistorische waardevolle elementen wenselijk. Tot slot is het behoud van de bloemen- en moestuin alsmede de groen blijvende haag aan de noordzijde van het woonhuis wenselijk.

Het is wenselijk om het pand een bescherming te geven om het karakteristieke beeld en de bouwhistorische waarden ook naar de toekomst toe te kunnen behouden. Ter bescherming van de karakteristieke verschijningsvorm bestaat de mogelijkheid tot het opnemen van een dubbelbestemming "Cultuurhistorische waarden" in het bestemmingsplan. Bescherming van de bouwhistorische waardevolle elementen is mogelijk door aanwijzing van het pand tot gemeentelijke monument of toekomstige bescherming hiervan in het omgevingsplan.

17

bronnen

foto's

H.J. van der Borgh, Buro4, tenzij anders vermeld

literatuur

R. Stervert e.a., *Monumenten in Nederland, Limburg*, Zeist / Waanders Uitgevers, Zwolle 2003

F. van Agt, *Zuid-Limburg, Vaals, Wittem en Slenaken*, Staatsuitgeverij, Den Haag 1983

historische kaarten

www.watwaswaar.nl

www.imagebase.ubvu.vu.nl

tekeningen bestaande toestand

Wil. L. Ummels bouwconsultancy

© 2025 | Buro4 Monument en Ruimte

Verveelvoudiging voor intern gebruik of intern gebruik van de opdrachtgever is toegestaan. Bronvermelding is verplicht. Voor het overige mag niets uit deze uitgave worden veeveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op welke andere manier, voor doeleinden anders dan herbeveelvoudiging, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever en de auteurs. Buro4 heeft met alle mogelijke zorg getracht de rechtebeelden van aangegeven bestaande beeldmateriaal te achterhalen. Een ieder die van mening is rechten te kunnen doen op illustraties wordt verzocht zich met Buro4 in verbanding te stellen. Voor contactgegevens zie www.buro4.nl

18

Bijlage 6 Bestemmingsplan Oude Akerweg 12a



LEGENDA:

Plangebied



plangebied

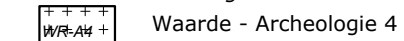
Bestemmingen

enkelbestemmingen



Recreatie

dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 4



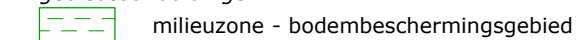
Waarde - Archeologie 6



Waterstaat - Beschermingszone watergang

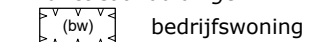
Aanduidingen

gebiedsaanduidingen



milieuzone - bodembeschermingsgebied

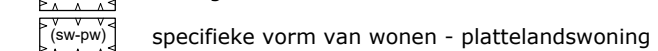
functieaanduidingen



bedrijfswoning



manage



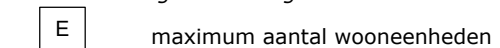
specifieke vorm van wonen - plattelandswoning

bouwvlak



bouwvlak

maatvoeringsaanduidingen

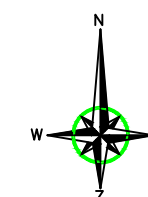


maximum aantal wooneenheden

Verklaringen



ondergrond: BGT en DKK (d.d. 19-07-2021)



Verbeelding	status:	-
	besluitnummer:	
Bestemmingsplan 'Oude Akerweg 12a te Vaals'	datum:	20-07-2021
	wijziging:	
	getekend:	RS
	schaal:	1:1000
Gemeente Vaals	bladformaat:	A3
	idn besluitgebied:	NL.IMRO.



Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
Tel: 045-5753255

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
Tel: 0475-459260

www.aelmans.com
info@aelmans.com



Bestemmingsplan

- Regels -

Oude Akerweg 12a Vaals

Gemeente Vaals



Bestemmingsplan

Oude Akerweg 12a Vaals

Gemeente Vaals

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.0981.OudeAkerweg12a-ON01
Projectnummer:	M217103
Status:	ontwerp
Datum:	13 augustus 2021

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Recreatie	11
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4	14
Artikel 5	Waarde - Archeologie 6	17
Artikel 6	Waterstaat - Beschermingszone watergang	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8	Algemene bouwregels	22
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 12	Algemene procedureregels	27
Artikel 13	Overige regels	28
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 14	Overgangsrecht	29
Artikel 15	Slotregel	30

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Oude Akerweg 12a Vaals' met identificatienummer NL.IMRO.0981.OudeAkerweg12a-CC01 van de gemeente Vaals;

1.2 *bestemmingsplan*:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 *aan huis gebonden beroep*:

de uitoefening van een beroep of praktijk op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning of daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf. Hierbij kan de functie ook uitgeoefend worden door een ander dan de feitelijke bewoner van het pand;

1.4 *aanduiding*:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *afhankelijke woonruimte*:

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.7 *antenne-installatie*:

het geheel van één of meerdere antennes, antennedragers, bedrading en apparatuur- of techniekkast met bijbehorende bevestigingsconstructie dat gebruikt wordt voor het verzenden en/of ontvangen van radiofrequente elektromagnetische velden;

1.8 *archeologische waarde*:

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.9 *bebouwing*:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 *bedrijfsgebouw*:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.11 *bedrijfswoning*:

een woning, in of bij een gebouw op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.12 *bestaand:*

bebouwing

bebouwing zoals die bestond ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, danwel op dat tijdstip op basis van een afgegeven omgevingsvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de planregels anders is bepaald;

gebruik

gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestond ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

1.13 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 *bijbehorend bouwwerk:*

uitbreiding van een hoofdgebouw danwel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak;

1.16 *bouwen:*

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.17 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak;

1.18 *bouwperceel:*

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 *bouwperceelgrens:*

de grens van een bouwperceel;

1.20 *bouwvlak:*

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 *bouwwerk:*

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 *detailhandel:*

het bedrijfsmatig te koop of te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.23 *ecologische waarden*

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

1.24 eigen terrein:

het terrein dat is uitgegeven in erfpacht, is verhuurd of in gebruik gegeven aan danwel in eigendom is van een natuurlijk persoon of rechtspersoon;

1.25 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 gebruiksgerichte paardenhouderij:

een niet-agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op (de ondersteuning bij) het gebruik van het paard als hulpmiddel voor de recreërende mens, zoals maneges, paardenverhuurbedrijven en paardenstallingsbedrijven;

1.27 GKM:

intergemeentelijk Kwaliteitsmenu.

1.28 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen, ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.29 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.30 kwekerij:

een bedrijf dat is gericht op het kweken van planten en siergewassen alsmede op de verkoop als ondergeschikte nevenfunctie van ter plaatse gekweekte planten en siergewassen, potgrond, compost en meststoffen;

1.31 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens);

1.32 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/ of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.33 nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdfunctie op een bouwvlak;

1.34 normaal onderhoud, beheer en gebruik van gronden:

werkzaamheden die gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk zijn om goed onderhoud, beheer en gebruik van de gronden die tot de betreffende bestemming behoren te kunnen garanderen, voor een goede (agrarische) bedrijfsvoering en het (agrarisch) gebruik van de gronden.

Onder deze (agrarische) werkzaamheden wordt onder andere verstaan:

- Ploegen (niet diepploegen waarbij de gronden dieper dan 70 cm worden geroerd).
- Woelen (niet diepploegen waarbij de gronden dieper dan 70 cm worden geroerd).
- Zaaiklaar maken.

- Oogsten en rooien.
- Stoppel bewerking.
- Graslanden woelen.
- Planten en poten van gewassen (niet van bomen en struiken).
- Onderhoud en vervangen van bestaande afwatervoorzieningen.

1.35 *normale onderhoudswerkzaamheden:*

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

1.36 *omgevingskwaliteit:*

het samenhangende systeem van water, milieu-, natuur- en landschapskwaliteit.

1.37 *ondergeschikt:*

in aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/ of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/ gebouw. In geval er onduidelijkheid is over ondergeschiktheid zijn van een activiteit kan een externe deskundige hierover advies geven.

1.38 *paardenbak*

een door middel van een afscheiding afgezonderd (niet overdekt) terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

1.39 *productiegerichte paardenhouderij*

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.

1.40 *peil:*

- voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;

1.41 *permanente bewoning:*

indien één of meerdere personen een woning al dan niet tijdelijk gebruiken als (hoofd)verblijf in de zin van artikel 1:10 BW - zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan - dan wel anderszins gebruiken voor niet-recreatieve doeleinden;

1.42 *plattelandswoning:*

een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting als bedoeld in artikel 1.1a, lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke door een persoon en diens huishouden, die geen binding hebben met de desbetreffende landbouwinrichting, wordt of mag worden bewoond. Een plattelandswoning wordt niet beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

1.43 *prostitutie:*

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding, daaronder begrepen straatprostitutie;

1.44 recreatiewoning:

een gebouw, geen woonkeet, geen caravanbouwwerk of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een of meerdere personen, die zijn/ hun hoofdverblijf elders heeft/ hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond, met dien verstande dat er sprake is van wisselende bewoning;

1.45 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 straatprostitutie:

het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimten bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.47 verbeelding:

de verbeelding (digitaal en/of analoog) waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

1.48 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn, die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen c.q. bouwgrenzen;

1.49 waterhuishoudkundig:

met betrekking tot de aanwezigheid van (natuurlijke) bronnen, kwel of natuurlijke stroming;

1.50 woning/ wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de lengte c.q. de breedte van een bouwwerk:

horizontaal buitenwerks tussen de hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein

ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de breedte van een bouwperceel:

tussen de twee zijdelingse bouwperceelgrenzen, gemeten op een afstand van 10 meter uit de bouwperceelsgrens aan de zijde van een weg danwel gemeten in de bouwgrens, indien een bouwgrens staat aangeduid;

2.7 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

de kortste afstand tussen de zijdelings grenzen en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel, een bouwvlak of een ander terrein:

de oppervlakten van alle op een bouwperceel/bouwvlak of een ander terrein gelegen bouwwerken tezamen;

2.9 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie, ter plaatse aangeduid zoals opgenomen en uitsluitend overeenkomstig de omschreven aard/ functie (van de bebouwing) in de 'tabel dagrecreatie':

tabel dagrecreatie	
aanduiding	functie/ aard (bebouwing)
manege	manege

- b. recreatief medegebruik;
- c. parkeren;
- d. wonen in bedrijfswoningen;
- e. wonen met bijbehorende tuin in een bedrijfswoning door een derde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
- f. een aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat:
1. het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 35 m² bedraagt;
 2. de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
 3. op eigen terrein wordt geparkeerd;
- g. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. doeleinden van openbaar nut.

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, parkeer- en groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Recreatie' aangewezen gronden mogen enkel bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak.

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Regels met betrekking tot bedrijfsgebouwen, geen woning zijnde:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- c. ze worden met een kap afgedekt, waarvan de dakhelling ten minste 12° en niet meer dan 45° bedraagt.

3.2.2 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

Regels met betrekking tot bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- b. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt ten minste 300 m³ en niet meer dan 750 m³;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- e. een bedrijfswoning wordt met een kap afgedekt, waarvan de dakhelling ten minste 12° en niet meer dan 45° bedraagt;

- f. het gezamenlijk oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- g. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 - 1. de landschappelijke waarden van het gebied;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden;
 - 5. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
 - 6. de brandveiligheid en rampenbestrijding;

Een en ander op basis van een landschappelijke inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit als bedoeld in het GKM en op het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

- b. Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in 12.1 van toepassing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstellen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 3.1, meer in het bijzonder:

- a. voor detailhandel en groothandel;
- b. seksinrichtingen;
- c. voor opslagdoeleinden, uitgezonderd opslag verband houdende met de sportbeoefening en ter plaatse van de aanduiding 'manege', opslag verband houdende met de ruitersport;
- d. voor permanente of tijdelijke bewoning met uitzondering van de bedrijfswoning;
- e. in de zin van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. inrichtingen vallend onder de categorieën genoemd in artikel 2.1, derde lid van het Besluit omgevingsrecht;

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Herbouw woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen teneinde vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenteën toe te staan, mits:

- a. het bepaalde in 3.2.2 in acht wordt genomen;
- b. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is;
- c. uit een ingesteld akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde in de Wet geluidhinder niet wordt overschreden;
- d. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- e. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- f. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische- en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een hoge archeologische verwachtingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 4' voor meer dan 0,5 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 500 m² aan Burgemeester en Wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hieruit zal moeten blijken of, en zo ja in welke vorm, inventariserend veldonderzoek noodzakelijk is.
- b. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk buiten de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor de 'Waarde - Archeologie 4' voor meer dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 500 m² aan Burgemeester en Wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hieruit zal moeten blijken of, en zo ja in welke vorm, inventariserend veldonderzoek noodzakelijk is.
- c. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen en of buiten de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 4' een Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan , inpassingsplan of beheersverordening art. 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo of wijziging bestemmingsplan conform art. 3.6 lid 1 onder a Wro noodzakelijk is voor meer dan 0,3m (binnen de bebouwde kom) of 0,5m (buiten de bebouwde kom) onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² aan Burgemeester en Wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hieruit zal moeten blijken of, en zo ja in welke vorm, inventariserend veldonderzoek noodzakelijk is.

4.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het onder 4.2.1 genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zal of kan worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zijnde:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; dan wel
- b. het doen van een opgraving; dan wel
- c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 met betrekking tot het laten uitvoeren van een inventariserend bureauonderzoek en het overhandigen van een rapport over de waarde van het terrein, indien een onafhankelijke deskundige het betreffende (bouw)plan heeft beoordeeld en heeft geconcludeerd dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,5 meter;
- b. het buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,3 meter;
- c. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- f. het aanbrengen en rooien van diepwortelende (70 cm onder maaiveld) beplanting en bomen;
- g. het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein;
- h. het onder het maaiveld slopen van gebouwen en andere bouwwerken of het slopen van gedeelten daarvan, anders dan voor de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning;
- i. het verlagen van het waterpeil.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.4.1 is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,5 meter onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,3 meter onder het maaiveld;
- c. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 500 m² bedraagt;
- d. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- e. welke ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;
- f. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- g. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- h. op gronden die door het college van Burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven;
- i. indien de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan het archeologisch relevante niveau waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
- j. indien de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de

uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

4.4.3 Voorwaarden

De in 4.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een rapport over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;

dan wel;

- b. voldaan wordt aan het bepaalde in het artikel algemene bouwregels, waarbij wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgraving;
 - 3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 6

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met lage archeologische verwachtingen maar met een kans op een bijzondere dataset.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 6' voor meer dan 0,5 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² aan Burgemeester en Wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Leidraad voor beekdalen (Rensink2008). Hieruit zal moeten blijken of, en zo ja in welke vorm, inventariserend veldonderzoek noodzakelijk is.
- b. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk buiten de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor de 'Waarde - Archeologie 6' voor meer dan 0,4 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² aan Burgemeester en Wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Leidraad voor beekdalen (Rensink2008).
- c. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen en of buiten de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 6' een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening art. 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo of wijziging bestemmingsplan conform art. 3.6 lid 1 onder a Wro noodzakelijk is voor meer dan 0,4 m (binnen de bebouwde kom) of 0,5 m (buiten de bebouwde kom) onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 2.500 m² aan Burgemeester en Wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Leidraad voor beekdalen (Rensink2008).

5.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het onder 5.2.1 genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zal of kan worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zijnde:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; dan wel
- b. het doen van een opgraving; dan wel
- c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 met betrekking tot het laten uitvoeren van een inventariserend bureauonderzoek en het overhandigen van een rapport over de waarde van het terrein, indien een onafhankelijke deskundige het betreffende (bouw)plan heeft beoordeeld en heeft geconcludeerd dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,5 meter;
- b. het buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,4 meter;
- c. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- f. het aanbrengen en rooien van diepwortelende (70 cm onder maaiveld) beplanting en bomen;
- g. het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein;
- h. het onder het maaiveld slopen van gebouwen en andere bouwwerken of het slopen van gedeelten daarvan, anders dan voor de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning;
- i. het verlagen van het waterpeil.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,5 meter onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,4 meter onder het maaiveld;
- c. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 1.000 m² bedraagt;
- d. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- e. welke ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;
- f. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- g. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- h. op gronden die door het college van Burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven;
- i. indien de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan het archeologisch relevante niveau waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
- j. indien de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

5.4.3 Voorwaarden

De in 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een rapport over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Leidraad voor beekdalen (Rensink2008);

dan wel;

- b. voldaan wordt aan het bepaalde in het artikel algemene bouwregels, waarbij wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgraving;
 - 3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 6 Waterstaat - Beschermingszone watergang

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (basisbestemming), met voorrang mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang of regenwaterbuffer.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

6.3.2 Afwegingskader

Een in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade mag worden of kan worden toegebracht aan de watergang, en onder de voorwaarden dat:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van de in 6.1 bedoelde watergang;
- b. de beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning aan de beheersinstantie wordt meegedeeld.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen van kaden of het wijzigen daarvan.

6.4.2 Uitzondering op verbod

Het in 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

6.4.3 Afwegingskader

Een in 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het plan. Met betrekking tot de gevolgen voor de waterbergend vermogen wordt advies gevraagd aan de beheersinstantie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

8.1.1 Algemeen

Binnen de fundering van de woning en/of het bijbehorend bouwwerk bij de woning is het ondergronds bouwen van menstoegankelijke ruimten ter vergroting van het woongenot toegestaan tot maximaal 3 m. diep, onder de voorwaarden dat:

- a. deze ruimte(n) uitsluitend van binnenuit toegankelijk zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal de op grond van de bestemming toegestane oppervlakte bouwwerken bovengronds.

8.1.2 Afwijking

De regels inzake situering van bouwwerken als bedoeld in artikel 'Natuur - Landgoed' en artikel 'Natuur' gelden, voor zover van toepassing, ook in geval van ondergronds bouwen en met dien verstande, dat:

- a. de bebouwde oppervlakte van ondergrondse en bovengrondse bebouwing tezamen niet meer mag bedragen dan 400 m²;
- b. de verticale diepte maximaal 3 m mag bedragen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Onder een strijdig gebruik met de bestemming wordt tenminste verstaan:

- a. het gebruik voor opslag, al dan niet voor de verhuur of de verkoop van machines, voer- of vaartuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruik voor het opslaan, storten of bergen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de grond;
- c. het (laten) gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, prostitutie en straatprostitutie.

9.1.1 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:

- a. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen:
 - 1. die, voor zover het aardgastransportleidingen betreft, een diameter hebben van minder dan 4" en/of een druk van minder dan 40 bar;
 - 2. die, voor zover het transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie betreft, een diameter hebben van minder dan 4";
 - 3. waarvoor, indien en voor zover voor de aanleg een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist, deze is verleend.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland" geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens dienen voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan. De regels ter bescherming van de bodem, zoals vermeld in Hoofdstuk 2, paragraaf 3 van de Omgevingsverordening Limburg zijn in het Bodembeschermingsgebied Mergelland van toepassing.

10.1.2 Bouwregels

Er mag geen bebouwing plaatsvinden waarmee de kwaliteit van de bodem en de waarden daarvan onevenredig wordt verminderd.

10.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels omgevingsvergunning kan worden verleend, kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, dakhellingen, inhoudsmaten (uitgezonderd woningen), bouwperceelgrensafstanden met ten hoogste 10%;
- b. het afwijken van bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%, mits:
 1. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit als bedoeld in het GKM; hiertoe moet een landschappelijke inpassingsplan worden overgelegd, waaromtrent advies wordt ingewonnen bij de Kwaliteitscommissie zoals bedoeld in het Limburgs Kwaliteitsmenu;
 2. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- c. voor het plat afdekken van gebouwen, mits:
 1. de noodzaak daartoe vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is aangetoond;
 2. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische- en landschappelijke waarden niet worden aangetast.
- d. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, alsmede religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, monumenten, kapellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter;
 4. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag bedragen;

Een en ander met dien verstande dat wanneer het gronden betreft die zijn gelegen binnen de bestemmingen "Leiding - Gas" en "Leiding - Riool" het bepaalde in de desbetreffende artikelen in acht wordt genomen.

- e. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor luchtvaartdoeleinden zoals plaatsmarkeringen, de richtings- en afstandinformatie voor vliegtuigen, de luchtverkeersbeveiliging en meteorologische informatie, mits:
 1. de oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 16 m²;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
 3. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 20 meter;
- f. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- g. het in gering mate afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van de weg, alsmede de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- h. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15 meter voor antennes voor privé-gebruik en niet meer dan 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik;
- i. het oprichten van antenne-installaties, met dien verstande dat deze voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsnotitie "ANTENNEBELEID 2012" van de gemeente Vaals (d.d. 18 december 2012);
- j. het gebruik van (een deel van) de hoofdbebouwing of bijbehorend bouwwerk voor een vakantiewoning, mits:
 1. sprake is van een monumentaal of karakteristiek pand, teneinde deze bebouwing te behouden voor de toekomst;

2. het aantal recreatiewoningen niet meer dan 2 bedraagt en maximaal plaats biedt aan 4 personen per woning;
3. per vakantiewoning een maximum vloeroppervlakte van 100 m² geldt;
4. de vakantiewoning inpandig wordt gerealiseerd. Dit houdt in dat uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de vakantiewoning niet is toegestaan;
5. geen (gedeeltelijke) sloop van monumentale bebouwing mag plaatsvinden ten behoeve van de vakantiewoning;
6. de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen niet in het geding komen;
7. de recreatieve activiteit geen ernstige of onevenredig hinder oplevert voor het woonmilieu in de directe omgeving;
8. gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
9. er dient te worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving, onder andere voor wat betreft brandveiligheid.

11.2 Afwegingskader

Een in 11.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. Het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend.
- c. In het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de bouwvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging.
- d. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders.
- e. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Rangorde dubbelbestemmingen

- a. Indien sprake is van een strijdigheid tussen de bepalingen van de enkel- en dubbelbestemming prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming;
- b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
 - 1. in de eerste plaats Artikel 4 Waarde - Archeologie 4;
 - 2. in de tweede plaats Artikel 5 Waarde - Archeologie 6;
 - 3. in de derde plaats artikel 32 Waterstaat - Beschermingszone watergang;
 - 4. in de vierde plaats artikel 28 Waarde - Ecologische hoofdstructuur (EHS);

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Oude Akerweg 12a' van de gemeente Vaals.

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

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

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

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

www.aelmans.com



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Oude Akerweg 12a Vaals

Gemeente Vaals



Bestemmingsplan

Oude Akerweg 12a Vaals

Gemeente Vaals

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0981.OudeAkerweg12a-ON01
Projectnummer:	M217103
Status:	ontwerp
Datum:	13 augustus 2021

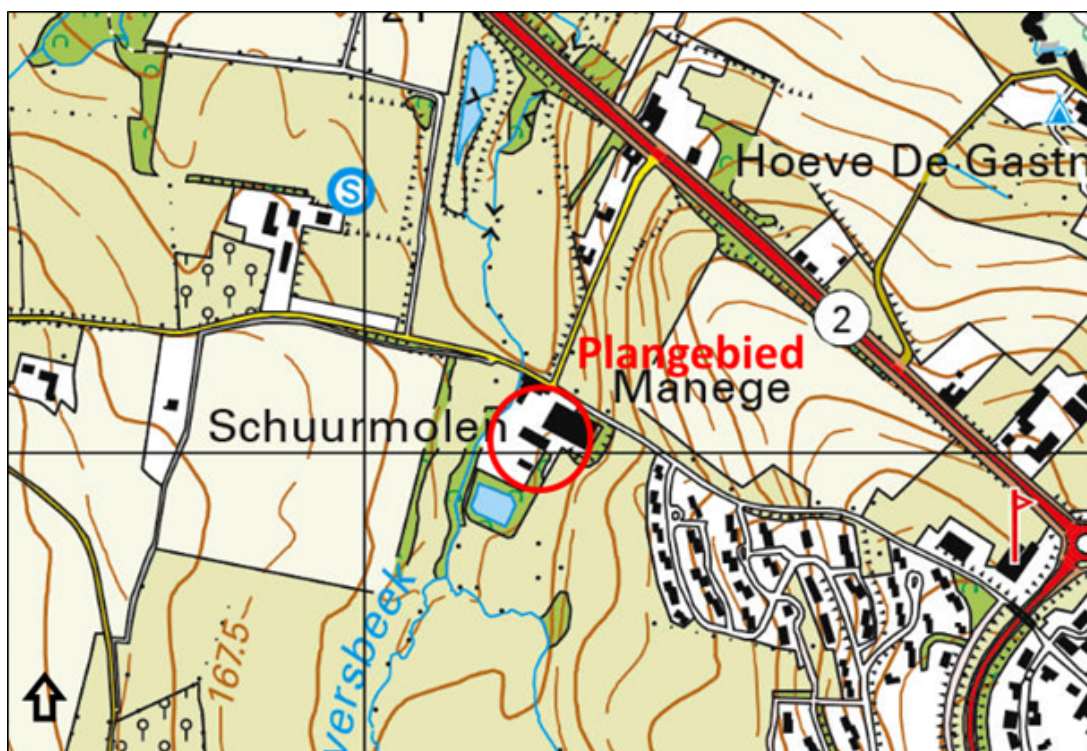
Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Plangebied en planontwikkeling	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten	9
Hoofdstuk 3	Planologisch-juridische situatie	11
3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'	11
3.2	Wet plattelandswoning	12
Hoofdstuk 4	Beleid	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Regionaal beleid	18
4.4	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	21
5.1	Milieuhygiënische aspecten	21
5.2	Overige ruimtelijke aspecten	25
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Grondexploitatie	27
6.2	Planschade	28
Hoofdstuk 7	Planstukken	29
7.1	Algemeen	29
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	29
Hoofdstuk 8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	33
8.1	Inleiding	33
8.2	Vooroverleg	33
8.3	Inspraak	33
8.4	Formele procedure	33

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op de locatie Oude Akerweg 12 te Vaals is 'Ruitersportcentrum Otermans' gevestigd. Dit betreft een manegebedrijf waar aan de recreatieve ruiter paard- en ponyrijlessen worden gegeven en waar derden de mogelijkheid hebben om hun paard te stallen.

Bij 'Ruitersportcentrum Otermans' zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, namelijk Oude Akerweg 12a en 12b. De eigenaren van de de bedrijfswoning Oude Akerweg 12a, kadastraal bekend als gemeente Vaals - sectie H - nummers 87 en 798, willen hun woning aan een derde (een burger) verkopen welke geen band heeft met het manegebedrijf. Dat maakt dat die woning niet meer wordt bewoond door een bedrijfsvoerder/mede-exploitant van het manegebedrijf, maar door reguliere burgers. Een dergelijk gebruik is strijdig met de geldende bestemmingsplanregels.



Topografische kaart met aanduiding plangebied (het manegebedrijf met bedrijfswoningen)

Teneinde de feitelijke situatie correct planologisch-juridisch te regelen, wordt beoogd om de bedrijfswoning Oude Akerweg 12a om te vormen tot een 'plattelandswoning' zodat bewoning van de bedrijfswoning door derden in planologisch-juridische zin ook daadwerkelijk mogelijk is. In een plattelandswoning mag of een burger wonen maar hij mag ook als bedrijfswoning worden gebruikt. De gemeente Vaals heeft middels brief d.d. 7 juli 2021 (kenmerk: 21.0005186) kenbaar gemaakt principemedewerking te willen verlenen aan het voornemen. Betreffend schrijven is bijgevoegd als Bijlage 1.

Ten behoeve van het planvoornemen dient in principe een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen op basis van een 'postzegelbestemmingsplan'. Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

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

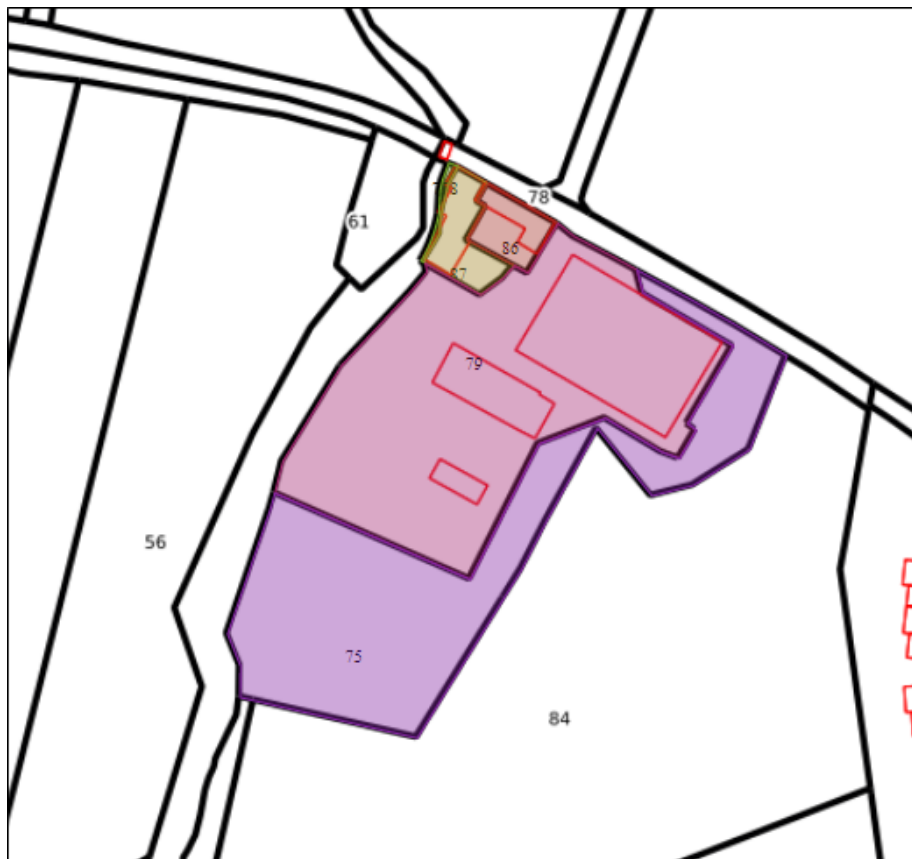
2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Oude Akerweg 12a te Vaals, gelegen ten westen van de kern Vaals.



Luchtfoto met aanduiding beoogde plangebied (bestemming recreatie)

Kadastraal betreft onderhavig plangebied de percelen gemeente Vaals - sectie H - nummers 75, 79, 86, 87 en 798.



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

Ter plekke van de locatie Oude Akerweg 12a is in de bestaande situatie sprake van een bedrijfswoning met aanhorigheden, gelegen op de kadastraal perceelsnummers 87 en 798. Op de gronden direct grenzend aan onderhavige bedrijfswoning is de bedrijfswoning Oude Akerweg 12b gelegen evenals de bebouwing ten behoeve van het mangedbedrijf welke los ligt van de bedrijfswoningen.





Foto's bestaande situatie Oude Akerweg 12a/12b Vaals

2.2 Beoogde planontwikkeling

Ter plekke van de locatie Oude Akerweg 12/12a/12b te Vaals is manegebedrijf 'Ruitersportcentrum Otermans' gevestigd. Van oorsprong is op onderhavige locatie één bedrijfswoning aanwezig, namelijk Oude Akerweg 12b te Vaals. Aangezien in het verleden op onderhavig bedrijf twee bedrijfsvoerders werkzaam waren, welke beide vanuit oogpunt van beheer en toezicht bij het bedrijf wilden wonen, is medio 2002/2003 het overleg aangegaan met de gemeente Vaals om naast de op dat moment bestaande bedrijfswoning een tweede bedrijfswoning te realiseren.

Medio 2003 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning (Oude Akerweg 12a). Daaropvolgend is deze bedrijfswoning daadwerkelijk gerealiseerd en vervolgens bewoond door een bedrijfsvoerder van het manegebedrijf. De noodzaak van deze tweede bedrijfswoning was destijds evident. Medio 2008 bleek echter dat de manegeactiviteiten onvoldoende inkomenspotentie hadden voor twee families. Er konden geen twee volwaardige inkomens worden gegenereerd uit de bedrijfsvoering. Derhalve heeft één van de bedrijfsvoerders haar werkzaamheden op de manege beëindigd en is zij uit het bedrijf gestapt.

De functie van de bedrijfswoning Oude Akerweg 12a te Vaals is dan ook vanaf 2008/2009 niet meer aanwezig en bovendien niet meer noodzakelijk. Daar komt bij dat de eigenaren van die woning het pand willen verkopen aan derden, welke geen relatie hebben met het naastgelegen manegebedrijf. Dergelijk gebruik is momenteel strikt genomen niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Om een correct planologisch-juridische basis te creëren voor de nieuwe bewoners, biedt het omvormen van het woonhuis Oude Akerweg 12a in een plattelandswoning mogelijkheden. Die woning mag dan door een burger worden bewoond, maar blijft tevens bruikbaar als bedrijfswoning. De Wet plattelandswoning 2013 biedt in dit verband mogelijkheden.

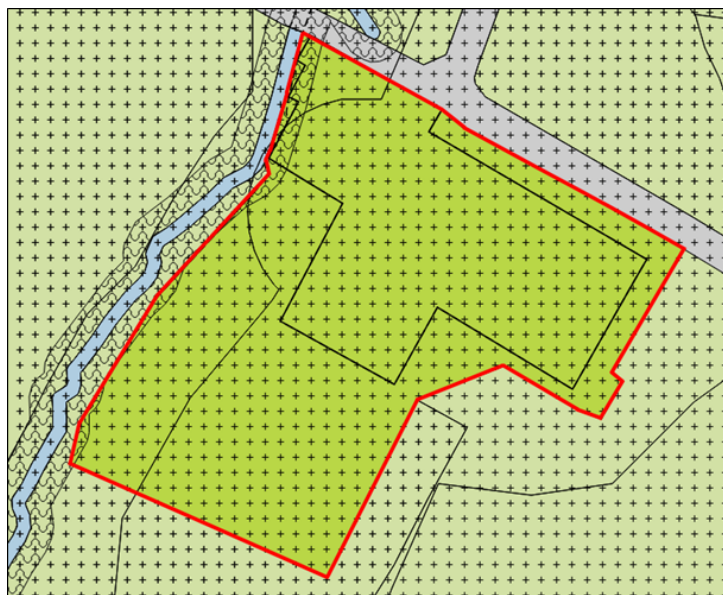
2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Voorliggende planontwikkeling voorziet feitelijk primair in een wijziging in het gebruik van de woning met tuin ter plekke van onderhavig plangebied. Concreet betreft dit het gebruik van de bedrijfswoning Oude Akerweg 12a als plattelandswoning, inclusief daarbij behorende gronden. Niet wordt voorzien in nieuwe bebouwingsmogelijkheden, bovenop de op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' bestaande bouw mogelijkheden.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Ter plekke van onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan geldt de bestemming 'Recreatie' met bijbehorende specifieke functieaanduidingen 'bedrijfswoning', 'manege' en 'maximum aantal wooneenheden: 2'.



Uitsnede bestemmingsplan met aanduiding plangebied

De definitie van een 'bedrijfswoning' zoals opgenomen in voornoemd bestemmingsplan luidt als volgt:

"1.20 bedrijfswoning:

een woning, in of bij een gebouw op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk is."

Zoals in paragraaf 2.2 toegelicht is de noodzaak van de huisvesting van een huishouden van een persoon of gezin ter plekke van onderhavige bedrijfswoning aan de Oude Akerweg 12a niet (meer) aanwezig. De huidige feitelijke bewoning van het woonhuis aan de Oude Akerweg 12a door een huishouden zonder functionele verbinding met het manegebedrijf, past niet binnen de definitie van een bedrijfswoning; in de praktijk is hiervan reeds langere tijd (meerdere jaren) sprake.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen (binnenplanse) afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om reguliere bewoning van het woonhuis alsnog mogelijk te maken. Zodoende dient buitenplans te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

De gemeente Vaals heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het omvormen van de bedrijfswoning aan de Oude Akerweg 12a in een 'plattelandswoning' (zie Bijlage 1). Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwe planologische situatie vastgelegd ter plekke van het plangebied. Daarbij wordt het woonhuis inclusief de daarbij behorende gronden aangeduid als 'plattelandswoning'. De Wet plattelandswoning wordt in paragraaf 3.2 nader toegelicht.

3.2 Wet plattelandswoning

Per 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen in werking getreden. Deze wet voorziet in de aanpassing van een aantal wetten (waaronder de Wabo) met als doel, dat het wonen van een derde in een agrarische bedrijfswoning wordt toegestaan. Dit is alleen mogelijk indien een bedrijfswoning in een bestemmingsplan is aangeduid als 'plattelandswoning'.

Voorwaarde voor het toepassen van deze wet is dat het agrarisch bedrijf behouden blijft/in werking blijft maar dat de bedrijfswoning door een derde (die geen relatie heeft met de agrarische bedrijfsvoering) mag worden bewoond. De agrarische bedrijfswoning blijft aldus een bedrijfswoning en wijzigt niet in een burgerwoning met een woonbestemming maar mag wel door een burger worden bewoond.

In milieutechnisch en planologisch oogpunt treedt er geen verandering op (de woning blijft nog steeds de bedrijfswoning voor de agrarische bedrijfsvoering en hoeft niet als toetspunt/referentiepunt te worden gehanteerd).

Enkel het voorheen niet toegestane gebruik van een derde door te wonen in deze bedrijfswoning kan door toepassing van deze nieuwe wet door de gemeente (in casu het wijzigen van het bestemmingsplan door de aanduiding plattelandswoning op te nemen) worden geregeld.

De regeling van de beoogde plattelandswoning op de locatie Oude Akerweg 12a te Vaals sluit aan bij art. 1.1.a Wabo. Daar is bepaald dat een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan door een derde bewoond mag worden, in beginsel wordt beschouwd als onderdeel van die inrichting.

In artikel 1.1a Wabo is de term 'landbouwinrichting' opgenomen. Of een manegebedrijf, zoals in casu aan de orde, wordt beschouwd als een landbouwinrichting, is nader uitgekristalliseerd in de jurisprudentie. Op basis van de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 4 april 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:1096) en d.d. 21 mei 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1783), wordt een manegebedrijf beschouwd als een landbouwinrichting. De bedrijfsvoering van de manege is immers gericht op het houden van landbouwhuisdieren, in dit geval paarden, en het verrichten van activiteiten die daarmee verband houden. Een manegebedrijf geldt daarmee als een landbouwinrichting in de zin van art. 1.1.a van de Wabo.

Hoofdstuk 4 **Beleid**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). In het kader van het regionale beleid is ingegaan op de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Witter, Vaals en Valkenburg aan de Geul'

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

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

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

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

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

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

Onderhavig plangebied (de bestemming recreatie met functieaanduiding mange) is gelegen binnen de zoneringen 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en 'Bronsgroene landschapszone'. De bedrijfswoning Oude Akerweg 12 a ligt uitsluitend binnen de 'Bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

Goudgroene natuurzone

De 'goudgroene natuurzone' vormt het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk. Binnen de goudgroene zone streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

Zilvergroene natuurzone

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

Bronsgroene landschapszone

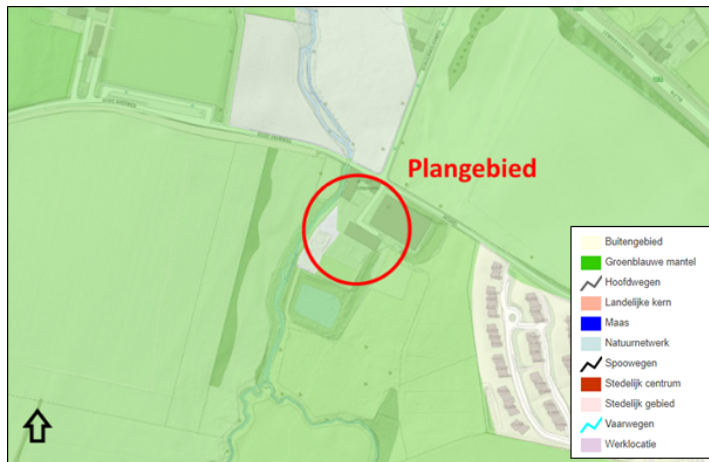
De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem,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

Vooropgesteld moet worden dat met onderhavige ontwikkeling enkel het doorvoeren van een planologische functiewijziging mogelijk wordt gemaakt. Daarmee wordt geborgd dat de bedrijfswoning Oude Akerweg 12a Vaals ook door een derde mag worden bewoond. Het feitelijk gebruik blijft woning met tuin. Deze ontwikkeling ligt uitsluitend binnen de 'Bronsgroene landschapszone' en tast het landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving niet aan.

4.2.2 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Momenteel heeft de Provincie Limburg haar provinciale beleid vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. Het POL-2014 wordt binnenkort vervangen door de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI). De POVI bevat voor de langere termijn (2030-2050) de ambities en beleidsdoelen voor onder andere het buitengebied en de fysieke leefomgeving in Limburg. Met de intrede van de POVI is relevant dat de benaming van de goudgroene natuurzone is gewijzigd naar de zone 'natuurnetwerk'. Daarnaast zijn de 'zilvergroene natuurzone' en de 'bronsgroene landschapszone' samengevoegd tot de 'Groenblauwe mantel'. Het plangebied ligt in het gebied 'Natuurnetwerk' en 'Groenblauwe mantel'.

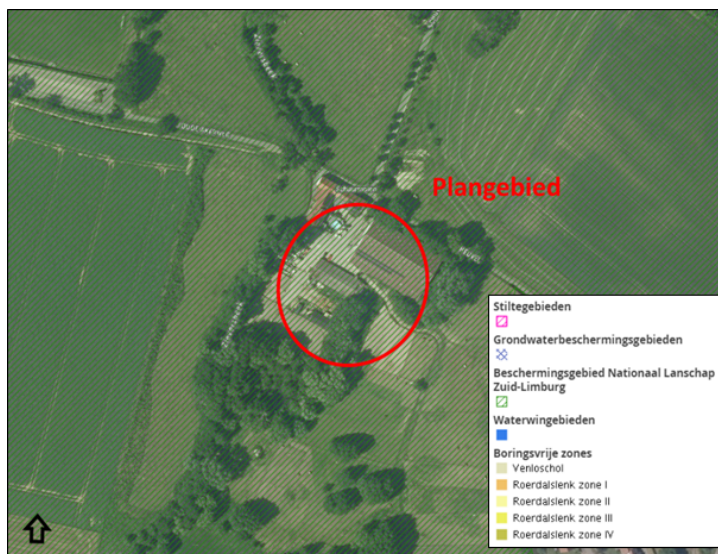
Onderhavige ontwikkeling ziet op het omvormen van een bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende planontwikkeling is geen sprake van wijzigingen.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' ontwerp POVI met aanduiding plangebied

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014)

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



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

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

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

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake.

Aangezien onderhavige ontwikkeling ziet op het doorvoeren van een planologische functiewijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning worden de kernkwaliteiten ter plaatse niet aangetast.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

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

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

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende ontwikkeling geen sprake, er is slechts sprake van het omvormen van een bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

4.2.5 Conclusie provinciaalbeleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling. De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Bronsgroene landschapszone' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Daarnaast vormt de ligging van onderhavig plangebied in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen. Voorts is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

De gemeente Vaals heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), die eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Eén van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Bij voorliggend bestemmingsplan wordt een bestaande en bestemde bedrijfswoning planologisch-juridisch omgevormd in een 'plattelandswoning', zodat bewoning door derden mogelijk wordt gemaakt. Geen sprake is van een woningtoevoeging op grond waarvan in beginsel compensatie zou moeten worden geleverd overeenkomstig de SVWZL.

4.3.2 Conclusie regionaal beleid

Voorliggende planontwikkeling is niet strijdig met het relevante regionale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'

De gemeente Vaals beschikt over de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', door de gemeenteraad vastgesteld op 27 februari 2012. In deze structuurvisie is tevens de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'.



Het beleid zoals opgenomen in deze intergemeentelijke structuurvisie is van toepassing op de gebieden gelegen buiten de zogenaamde 'rode contouren'. Onderhavig plangebied is gelegen buiten de 'rode contouren'. Onderhavig voornemen voorziet echter in het omvormen van een bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Daarmee is enkel sprake van een functiewijziging waarbij het verhard oppervlak niet toeneemt. De modules van het Kwaliteitsmenu zijn dan ook niet van toepassing. Het is dan ook niet noodzakelijk om het planvoornemen voor advies voor te leggen aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Bij de realisering van een planvoornemen moet rekening worden gehouden met diverse aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving.

5.1 Milieuhygiënische aspecten

5.1.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging en/of het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten dient te worden beoordeeld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling wordt een bestaande bedrijfswoning met tuin omgezet in een plattelandswoning, zonder verbouwing en/of wijziging en/of uitbreiding. Er is reeds sprake van een verblijfsfunctie met een gebruik langer dan 2 uur per dag welk gebruik niet wijzigt. Een bodemonderzoek behoeft in dit verband niet te worden verricht.

Conclusie bodem

Het aspect bodem vormt geen belemmering.

5.1.2 Geluid

Bij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige objecten dient te worden beoordeeld of de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, spoorwegen, en/of luchtverkeer van invloed is op het woon- en leefklimaat in het nieuwe geluidgevoelige object.

De plattelandswoning wordt vanuit het oogpunt van geluid beschouwd als zijnde onderdeel van de naastgelegen manege en behoeft voor het aspect geluid niet te worden getoetst.

Als gevolg van voorliggend planvoornemen is geen sprake van het realiseren van een (nieuw) geluidgevoelig object, waardoor akoestisch onderzoek niet behoeft te worden verricht.

Wel is de geluidsbelasting van het manegebedrijf op de plattelandswoning beschouwd vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat. Daartoe zijn de bedrijfsactiviteiten van het manegebedrijf opgenomen in een akoestisch model (Bijlage 3; akoestische motivatie). Uit de berekeningen blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie wordt voldaan aan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Alleen in de avondperiode vindt overschrijding van de piekniveau's plaats ten gevolge van het dicht maken van autoporiëren. Het aantal pieken is gezien het beperkt aantal auto's beperkt.

Daarnaast is er, ook met het gebruik maken van stap 3 nog altijd sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de plattelandswoning; uitgaande van een minimale gevelwering van 20 dB op grond van het Bouwbesluit. Voor pieken geldt in de woning een etmaalwaarde van 55 dB(A). Bij een geluidsbelasting van 69 dB(A) en een gevelwering van 20 dB is in de woning sprake van een piekniveau van 49 dB(A). Dit voldoet aan de norm van 55 dB(A) etmaalwaarde in de avondperiode.

Op grond van de uitkomsten van de akoestische motivatie kan worden geconcludeerd dat de toekomstige situatie ten aanzien van de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar geacht kan worden. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de plattelandswoning.

Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering.

5.1.3 Milieuzonering/ luchtkwaliteit

Voorliggende planontwikkeling impliceert het (planologisch) afsplitsen van de (bedrijfs)woning van het manegebedrijf ter plekke. De Wet plattelandswoning maakt dergelijke afsplitsing mogelijk zonder dat het manegebedrijf waartoe de woning toe behoorde wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Voorliggend verzoek impliceert dan ook geen belemmeringen voor het ter plekke gebezigde bedrijf.

Andersom dient tevens een afweging te worden gemaakt in het kader van het woon- en leefklimaat ter plekke van de af te splitsen woning. Op grond van de regels van de Wet plattelandswoning is een plattelandswoning geen geluidsgevoelig object (voor de 'eigen' bedrijfsvoering) in het kader van de Wabo en het Activiteitenbesluit. Ook voor het aspect geur gelden de regels van de Wet plattelandswoningen als gevolg waarvan een plattelandswoning geen geurgevoelig object is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit.

Wel is er beoordeeld of er in de plattelandswoning sprake is van een goed woon en leefklimaat. Het meest nabij gelegen emissiepunt van de stallen (de staldeuren) bevindt zich op een afstand van circa 25 meter van de gevel van de plattelandswoning. Voor paarden gelden geen omrekennormen naar geureenheden. Bij paarden wordt uitgegaan van vaste afstanden. In het buitengebied dient normaliter een afstand van 50 meter tussen een emissiepunt van een stal en een gevoelig object te worden aangehouden. Op grond van een geurverordening kan die afstand worden teruggebracht naar 25 meter. Hoewel de gemeente Vaals (nog) niet over een geurverordening beschikt is een halvering van de vaste geurafstand mogelijk. Bij een afstand van 25 meter tussen het emissie punt van een veestal en een geurgevoelig object is daarmee nog steeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nu de afstand tussen de plattelandswoning en het emissiepunt van de paardenstallen minimaal circa 25 meter bedraagt, kan worden vastgesteld dat ook in deze situatie nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Blijkens jurisprudentie (uitspraak ABRvS 201306630/5/R3, 4 februari 2015) is vorenstaande anders voor wat betreft de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen gelden ook bij plattelandswoningen, zoals volgt uit de Europese Richtlijn voor luchtkwaliteit 2008/50/EG. Dientengevolge zijn de regels van titel 5.2 Wet milieubeheer van toepassing en moeten deze worden getoetst.

Vorenstaande betekent dat voor alle type woningen hetzelfde beschermingsniveau geldt en dat er geen mogelijkheden zijn om flexibeler om te gaan met de luchtkwaliteitseisen bij plattelandswoningen. Voldaan moet worden aan de wettelijke grenswaarden voor lucht. Vorenstaande betekent dat voor alle type woningen hetzelfde beschermingsniveau geldt en dat er geen mogelijkheden zijn om flexibeler om te gaan met de luchtkwaliteitseisen bij plattelandswoningen. Voldaan moet worden aan de wettelijke grenswaarden voor lucht.

In het kader van onderhavig planvoornemen is door Aelmans ROM B.V. nader onderzoek verricht naar het aspect fijn stof van het manegebedrijf op onderhavig plangebied, zijnde de beoogde plattelandswoning. De uitkomst van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2.

Vooropgesteld moet worden dat voor paarden geen emissienorm voor (fijn)stof is vastgesteld. Om te bepalen of ter plekke van onderhavig plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is een worst-case berekening gemaakt waarbij is uitgegaan van 100 paarden met een emissiefactor van 86 g PM10/dier per jaar. Met die 100 paarden is tevens rekening gehouden met mogelijke toekomstige uitbreiding van het aantal te houden dieren. De 86 g PM10/dier per jaar is de emissiefactor voor zoogkoeien, die in de regel evenals paarden ook op stro worden gehouden, buiten kunnen lopen en qua volwassen gewicht enigszins vergelijkbaar zijn. Als worst-case is ook uitgegaan van het dichtstbijzijnde mogelijke emissiepunt ten opzichte van de plattelandswoning Oude Akerweg 12a, namelijk een openstaande staldeur in de kopgevel, zie onderstaande afbeelding. Verder zijn bij emissiepunt 1 (Ep1) worst-case 82 paarden aangehouden en bij emissiepunt 2 (Ep 2) 18 paarden.



Voor PM_{10} is er een jaargemiddelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ die niet mag worden overschreden en er is een etmaalgemiddelde grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ die niet meer dan 35 keer per jaar mag worden overschreden. De jaarlijkse grenswaarde wordt in Nederland zelden overschreden.

Bij de woning Oude Akerweg 12a te Vaals zijn 8 toetspunten op de woning en 2 toetspunten op het terras gekozen. De concentraties variëren van 15,13 tot $15,29 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Op geen enkel toetspunt wordt de maximaal toegestane concentratie van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ overschreden en ook de overschrijdingsdagen blijven met 6 dagen ver onder de toegestane 35 dagen.

Wanneer wordt voldaan aan de maatgevende grenswaarde voor PM_{10} , wordt vrijwel ook altijd voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$, zijnde $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat paarden geen fijn stofemissiefactor hebben. Dat neemt niet weg dat middels berekening alsnog is aangetoond dat ter plaatse van de plattelandswoning Oude Akerweg 12a te Vaals sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Aanvullend is ten behoeve van voorliggende ontwikkeling bepaald of onderhavig project voor wat betreft de verkeersbewegingen 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht met behulp van de NIBM-tool.

De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleine ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met de NIBM-tool kan daarmee op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet-in-betekende-mate bijdraagt (NIBM). De NIBM-tool werkt met rekenregels die in lijn zijn met Standaardrekenmethode 1 (SRM1) uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. De NIBM-tool kan daarmee worden ingezet voor alle situaties waarvoor SRM1 van toepassing is. De situatie van de inrichting ter plaatse van onderhavig plangebied voldoet aan de voorwaarden van een SRM1 berekening met als gevolg dat de NIBM-tool kan worden toegepast.

Uitgaande van een 'worst-case' situatie gaat onderhavig planvoornemen gepaard met een toename van 100 extra voertuigbewegingen per weekdaggemiddelde. Het aandeel vrachtverkeer, zijnde zwaar verkeer waaronder vrachtwagens en tractoren, van deze extra voertuigbewegingen bedraagt circa 25%.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	100
Aandeel vrachtverkeer	25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,25
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uitsnede NIBM-tool

Met inachtneming van bovenstaande indicatieve berekening wordt geconcludeerd dat de toename van het aantal voertuigbewegingen op onderhavige locatie (worst-case) leidt tot een toename fijnstof van 0,03 PM₁₀ µg/m³. Dit is een verwaarloosbare toename. Ook rekening houdend met deze toename wordt de maatgevende grenswaarde voor PM₁₀ bij lange na niet overschreden.

Op basis van de NIBM-tool blijkt dat een plan met 100 extra voertuigbewegingen waarvan 25% zwaar verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

- Stof paardenbak (buitenbak aan zuidzijde)

Op het zuidelijke deel van de bouwkael van het manegebedrijf bevindt zich een buitenbak die dagelijks wordt gebruikt. Een dergelijke buitenbak bij een manege kan stofoverlast veroorzaken. Dit wordt veelal voorkomen door het nat houden van het zand. Dit betreft echter geen fijnstof doch grovere stofdelen. De hoeveelheid fijnstof die hierbij vrijkomt is verwaarloosbaar.

Op grond van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009), geldt bij een manege voor stof een richtafstand van 30 meter. De buitenbak bevindt zich op een afstand van circa 55 meter van de te realiseren plattelandswoning. Aan de richtafstand van 30 meter wordt daarmee ruimschoots voldaan. Voor stofoverlast vanuit die buitenbak behoeft derhalve niet te worden gevreesd.

Conclusie milieuzonering / luchtkwaliteit

Het aspect milieuzonering/luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

5.1.4 Externe veiligheid

Indien sprake is van het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten dienen het plaatsgebonden risico en groepsrisico vanwege risicobronnen in de omgeving te worden beoordeeld. Voorliggende planontwikkeling voorziet niet in het realiseren van een nieuwe (beperkt) kwetsbaar object, waardoor het aspect externe veiligheid niet verder behoeft te worden beschouwd.

Het aspect externe veiligheid dient met betrekking tot de plattelandswoning echter beschouwd te worden in het kader van een goed woon- en leefklimaat.

In de omgeving van de bedrijfslocatie bevinden zich geen risicobronnen die voor de beoordeling van externe veiligheid relevant zijn. Op grond van de aan het bedrijf op 2 april 1995 verleende milieuvergunning, kan zich op het achterterrein een propaantank met een inhoud van 5 m³ bevinden. Deze tank werd minder dan 5 keer per jaar gevuld. Die propaantank is 12 jaar geleden echter verwijderd. Het vulpunt van de tank en het

leidingwerk op die tank bevond zich op een afstand van meer dan 10 meter van de plattelandswoning en ook op meer dan 10 meter van de perceelsgrens van de plattelandswoning.

Er ligt op dit moment een gasleiding tot aan de locatie van het manegebedrijf en de plattelandswoning is aangesloten op die gasleiding. Het manegebedrijf zelf en de bedrijfswoning Oude Akerweg 12 zijn niet aangesloten op dat openbare gasnet. Binnen het bedrijf en de bedrijfswoning wordt voor verwarmingsdoeleinden gebruik gemaakt van zonnepanelen en een palletkachel.

Indien er bij het manegebedrijf opnieuw een propaantank wordt geplaatst, dan dient die tank te voldoen aan de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Artikel 3.28 van het activiteitenbesluit bevat veiligheidsafstanden die bij het in gebruik nemen van een propaantank in acht moeten worden genomen ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Omdat de plattelandswoning onderdeel vormt van een landbouwinrichting en in dat kader gelijk gesteld wordt aan een bedrijfswoning vormt die plattelandswoning een beperkt kwetsbaar object. Voor een opslagtank met propaan tot een inhoud van 5 m³, welke maximaal 5 keer per jaar wordt bevoorraadt, geldt op grond van artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 10 meter (tot vulpunt en leidingen). Aan die afstand werd al voldaan en mocht het voornemen bestaan om een nieuwe tank te plaatsen dan dient op grond van het Activiteitenbesluit aan die afstand te worden voldaan. Binnen het erf van het manegebedrijf is meer dan voldoende ruimte aanwezig om gevolg te geven aan die afstand van 10 meter tot de plattelandswoning.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de plattelandswoning.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering.

5.2 Overige ruimtelijke aspecten

5.2.1 Archeologie

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 6'. Op grond van deze dubbelbestemmingen dient archeologisch onderzoek te worden verricht indien sprake is van een bodemverstoring van een bepaalde diepte en omvang.

Voorliggende planontwikkeling voorziet primair in een functiewijziging zonder verbouwingen en/of (graaf)werkzaamheden. Er vindt geen bodemverstoring plaats waardoor van verstoring van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden geen sprake is.

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering.

5.2.2 Verkeer en parkeren

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot extra verkeersaantrekkende werking en extra parkeerbehoefte. In die situaties dient te worden beoordeeld welke gevolgen een ontwikkeling zou kunnen hebben voor de verkeersdoorstroming, -afwikkeling, en -veiligheid, alsook dient de parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein te kunnen worden opgevangen. Dit is bij onderhavige plattelandswoning mogelijk.

Voorliggende planontwikkeling impliceert geen ontwikkeling die leidt tot een (extra) verkeersaantrekkende werking en/of parkeerbehoefte.

Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering.

5.2.3 Waterhuishouding

Indien sprake is van het realiseren van verhard oppervlak dient te worden beoordeeld op welke wijze om wordt gegaan met de afhandeling van het hemelwater dat valt op deze nieuwe verhardingen.

Voorliggende planontwikkeling impliceert echter geen nieuwe erf- en/of dakverhardingen, waardoor er geen veranderingen plaats zullen vinden in de wijze van afhandeling van het hemelwater.

Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering.

5.2.4 Wet natuurbescherming

Omdat bij het omvormen van onderhavige bedrijfswoning in een plattelandswoning geen sprake is van bouwactiviteiten behoeft geen onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid van beschermde soorten flora en/of fauna, danwel onderzoek te worden verricht naar de stikstof vanwege de gebruiksfase en de gevolgen daarvan op Natura2000 gebieden.

Conclusie Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Exploitatieplan

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

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

Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Voorliggende planontwikkeling betreft geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, waardoor een overeenkomst aangaande de exploitatie niet hoeft te worden gesloten.

6.2 Planschade

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

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

Met de gemeente Vaals wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten waarmee het verhaal van planschade is geregeld en voor rekening en risico van de initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling is.

Hoofdstuk 7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Oude Akerweg 12a Vaals' van de gemeente Vaals bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingssregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwezelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

7.2.4 Toelichtingjuridischeregeling

Middels voorliggend bestemmingsplan blijft de vigerende bestemming 'Recreatie', met daarbinnen opgenomen bouwvlak, gehandhaafd overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Ook de dubbelbestemmingen en bijbehorende gebiedsaanduidingen blijven onveranderd van toepassing.

Enkel wordt ter plekke van de bedrijfswoning inclusief aanhorigheden binnen onderhavig plangebied de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' opgenomen. Aan deze aanduiding is de planologisch-juridische regeling gekoppeld dat het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Vaals heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten géén voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken

Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.

6. Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf ...-...-2021 tot en met ...-...-2021 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

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

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering



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

www.aelmans.com



**gemeente
vaals**

Mevrouw S.M.E.J. van den Bosch
Broek 17
6351 AB BOCHOLTZ

Datum

5 juli 2021

Onderwerp

2021-005104

Ons kenmerk

21.0005186



Sector Ruimte

M. Jaqx

T 043-3068507

Uw brief van

Uw kenmerk

Bijlage(n)

Verzonden

7 JUL 2021

Geachte mevrouw van den Bosch,

Op 14-05-2020 hebben wij uw aanvraag voor een vooroverleg omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een plattelandswoning op het perceel Oude Akerweg 12a te Vaals. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021-005104.

Bestemmingsplan

De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2013". Van toepassing zijn de bestemmingen "recreatie; archeologie 6; aanduiding: bedrijfswoning". Het plan is in strijd met de voorschriften als bedoeld in artikel 10.1 van dit bestemmingsplan omdat het gebruik van woning als Plattelandswoning in strijd is met de regels uit bestemmingsplan.

Ons college is bereid om medewerking te verlenen aan de wijziging naar Plattelandswoning omdat voor een dergelijke woning er namelijk minder beschermingsmaatregelen gelden, bijvoorbeeld wat betreft geluid en stank. Echter: voor elke toekomstige bewoner/koper zal duidelijk moeten zijn dat het om een 'plattelandswoning' gaat. Daarom zal de initiatiefnemer een procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan moeten gaan opstarten.

Wij willen onder voorwaarden meewerken aan dit verzoek omdat:

- a. De gemeente Vaals heeft geen beleid vastgesteld voor plattelandswoningen. Derhalve zijn er geen randvoorwaarden ten aanzien van het omzetten van voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden omgezet naar een plattelandswoning, welke locaties daarvoor geschikt zijn en aan welke eisen de benodigde ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.
- b. Plattelands woning is een juridisch-planologisch instrument waarbij wordt afgeweken van het feitelijk gebruik van een woning. Er wordt een lager beschermingsniveau toegekend aan een plattelandswoning in vergelijking met een burgerwoning.
- c. Nu bij de aanduiding plattelandswoning op nummer 12a een derde kan wonen is het niet geheel uitgezonderd dat deze toch hinder ondervindt van de activiteiten van de manege, zeker nu deze ook geen zeggenschap of inbreng heeft over de bedrijfsvoering. In de ruimtelijke onderbouwing zal daarom

moeten worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

- d. Voor geur en geluid gelden geen wettelijke eisen bij de beoordeling. De gemeente Vaals heeft geen beleid vastgesteld ten aanzien van geluid (geluidnota) of geur (geurverordening e.d.). Geur en geluid spelen voor de naastgelegen manege geen rol op basis van de Plattelandswet. Voor de invloed van overige bedrijven (indien van toepassing) op de plattelandswoning dienen deze aspecten wel te worden onderzocht door initiatiefnemer.
- e. In de ruimtelijke onderbouwing zal het aspect luchtkwaliteit wel bijzondere aandacht moeten krijgen omdat luchtkwaliteitseisen Europees zijn vastgelegd.
- f. De plattelandswoning is via de Wabo (artikel 1.1a) in feite gelijkgesteld aan een bedrijfswoning. Voor externe veiligheid is de plattelandswoning daarom een beperkt kwetsbaar object, voor de eigen inrichting, maar kwetsbaar voor overige inrichtingen rondom het plan. Op de locatie is een propaangastank aanwezig. Op basis van de risicokaart volgt dat de installatie voldoet aan de wettelijke afstandseisen met betrekking tot het plan. Daarmee achten wij de risico's ten aanzien van externe veiligheid beperkt.
- g. Een plattelandswoning heeft enkel voordelen voor de eigen inrichting en niet voor omliggende bedrijven. Voor zover is er in de directe nabijheid van het plan geen inrichting welke negatieve gevolgen ondervindt met betrekking tot dit plan. De woning was in principe al gevoelig en moest in het verleden, ook als bedrijfswoning, getoetst worden als een gevoelig object voor andere inrichtingen. Daarmee is geen sprake van afbreuk van planologische rechten van omliggende bedrijven noch zal het plan niet tot gevolg hebben dat een omliggend bedrijf niet meer kan voldoen aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van afstandseisen en milieuzonering.
- h. De sociale veiligheid. Hier worden geen onevenredige gevolgen verwacht.

Volledigheidshalve wijzen wij u er op dat het college een dergelijke procedure slechts kan verlenen, indien en voor zover de gemeenteraad een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen verstrekt. Dit betreft een bevoegdheid waarbij de raad



**gemeente
vaals**

een eigenstandige afweging maakt. Tevens dient een ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage te worden gelegd, alvorens het college een nieuw (definitief) besluit kan nemen op uw projectafwijkingbesluit. Naar eerste inschatting bestaan naar het oordeel van het college op basis van de overlegde stukken geen doorslaggevende planologische bezwaren tegen uw bouwplan, op voorwaarde dat uit de nader aan te leveren ruimtelijke onderbouwing blijkt dat door het bouwplan geen onevenredige aantasting ontstaat van het woon- en leefklimaat in de direct omgeving.

Conclusie

Het college is met inachtneming van het voorgaande bereid beginselmedewerking te verlenen aan uw initiatief. Hiertoe dient een uitgewerkt projectafwijkingbesluit met ruimtelijke onderbouwing (en bijbehorende onderzoeken) te worden aangeleverd. Tevens dient een privaatrechtelijke overeenkomst te worden getekend.

Volledigheidshalve geldt dat dit standpunt van het college richtinggevend is, en dat aan de hand van het nog in te dienen concept-plan dient te blijken of definitief kan worden ingestemd met het planvoornemen. Deze principe uitspraak is geldend tot 1 jaar na datum van verzending. Daarna behouden wij ons op basis van voortschrijdend inzicht, veranderende omstandigheden en/of gewijzigd beleid het recht voor ons standpunt te herzien.

Leges

Voor de beoordeling van het vooroverleg voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Hierbij geldt een minimum van € 175,--. De leges voor het in behandeling nemen van dit vooroverleg zullen daarom € 175,00 gaan bedragen. Deze legeskosten worden u per separate factuur in rekening gebracht.

Indien u een aanvraag om omgevingsvergunning indient die niet afwijkt van het vooroverleg, worden deze (reeds betaalde) leges verrekend met de leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om de omgevingsvergunning.

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag kan volledig digitaal worden ingediend of op de gebruikelijke wijze door het indienen van de uitgeprinte gegevens in 3-voud. Voor het aanvraagformulier en/of het digitaal indienen van de aanvraag kunt u terecht op de site www.omgevingsloket.nl.

Voor het indienen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning gelden landelijke vereisten. Deze zijn terug te vinden in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij zullen uw definitieve aanvraag om omgevingsvergunning controleren op volledigheid. Het kan zijn dat uit deze toets blijkt dat er nog aanvullende gegevens benodigd zijn. Hierover ontvangt u een aparte brief.

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de heer M. Jaeqx van de sector Ruimte, telefoonnummer: 043-3068507, e-mailadres: m.jaeqx@vaals.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals, namens dezen,



de heer M. Jaeqx
Medewerker vergunningen

cc Bureau Financiën.
cc gemachtigde, Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V., t.a.v. dhr.
Steins, Kerkstraat 4, 6367 JE Voerendaal

Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: Invloed 12b op 12a

Berekend op: 2021/07/12 14:36:58

Project: Oude Akerweg 12a - 12b

RD X coördinaat: 197 500

Lengte X: 1000

Aantal Gridpunten X: 0

RD Y coördinaat: 309 500

Breedte Y: 1000

Aantal Gridpunten Y: 0

Berekende ruwheid: 0.206

Eigen ruwheid ☐

Eigen ruwheid: 0.000

Type Berekening: PM10

Rekenjaar: 2021

Soort Berekening: Contour

Toets afstand: n.v.t.

Onderlinge afstand: n.v.t.

Uitvoer directory: C:\Fijn stof

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
W1	198 162	310 048	15.14	6.0
W2	198 165	310 053	15.14	6.0
W3	198 167	310 057	15.14	6.0
W4	198 168	310 063	15.14	6.0
W5	198 169	310 072	15.14	6.0
W6	198 161	310 054	15.14	6.0
W7	198 165	310 066	15.14	6.0
W8	198 165	310 074	15.13	6.0
T1	198 169	310 043	15.18	6.0
T2	198 176	310 048	15.29	6.0

Brongegevens

Naam : Ep 1		Type: AB
RD X Coord.: 198 182	RD Y Coord.: 310 029	Emissie: 0.00022
hoogte van emissiepunt: 1.50		
verticale uitreesnelheid: 0.40		hoogte van gebouw: 4.8
diameter van emissiepunt: 0.50		X-coord. zwaartepunt van gebouw: 198 203
temperatuur van emisstroom: 285.00		Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 310 017
		lengte van gebouw: 50.00
		breedte van gebouw: 31.00
		orientatie van gebouw: 149.00
Naam : Ep 2		Type: AB
RD X Coord.: 198 159	RD Y Coord.: 310 021	Emissie: 0.00005
hoogte van emissiepunt: 1.50		
verticale uitreesnelheid: 0.40		hoogte van gebouw: 4.1
diameter van emissiepunt: 0.50		X-coord. zwaartepunt van gebouw: 198 172
temperatuur van emisstroom: 285.00		Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 310 014
		lengte van gebouw: 28.00
		breedte van gebouw: 12.00
		orientatie van gebouw: 149.00

Project: Oude Akerweg 12a - 12b - Berekening: Invloed 12b op 12a

Not Enough Data

— 40
— 32,5
— 10

Kolomno:	referentie		jaar:		2021				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
X	Y	Totaal	bron	GCN	N50-tot	N50-GCN	zeezout (ug/m3)	-dagen	
198162.0	310048.0	15.14	0.03	15.10	6.00	6.00	1	2	
198165.0	310053.0	15.14	0.04	15.10	6.00	6.00	1	2	
198167.0	310057.0	15.14	0.04	15.10	6.00	6.00	1	2	
198168.0	310063.0	15.14	0.04	15.10	6.00	6.00	1	2	
198169.0	310072.0	15.14	0.03	15.10	6.00	6.00	1	2	
198161.0	310054.0	15.14	0.03	15.10	6.00	6.00	1	2	
198165.0	310066.0	15.14	0.03	15.10	6.00	6.00	1	2	
198165.0	310074.0	15.13	0.03	15.10	6.00	6.00	1	2	
198169.0	310043.0	15.18	0.08	15.10	6.00	6.00	1	2	
198176.0	310048.0	15.29	0.18	15.10	6.00	6.00	1	2	

PM10 - Toelichting op de getallen:

kolom 1: x-coördinaat receptorpunt

kolom 2: y-coördinaat receptorpunt

kolom 3: Jaargemiddelde concentratie (bron + GCN)

kolom 4: Jaargemiddelde concentratie (alleen bron)

kolom 5: Jaargemiddelde concentratie (alleen GCN)

kolom 6: Aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde grenswaarde (bron + GCN)

kolom 6: Aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde grenswaarde (samen GCN)
kolom 7: Aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde grenswaarde (alleen GCN)

kolom 8: Mogelijke zeezout correctie op jaargemiddelde concentratie (ug/m3)

kolom 9: Mogelijke zeezout correctie op aantal overschrijdingsdagen

Memo

Datum 12 augustus 2021
Documentnummer M217103.006/GGO
Relatie de heer D. Hoendermis
Onderwerp Akoestische motivatie realisatie plattelandswoning Oude Akerweg 12a te Vaals

In onderhavige memo wordt onderzocht wat de geluidbelasting op de Oude Akerweg 12a te Vaals is ten gevolge van de verkeersbewegingen en activiteiten binnen de inrichting (manegebedrijf) gelegen aan de Oude Akerweg 12.

Aanleiding hiervan is de wens om op de Oude Akerweg 12a een plattelandswoning te realiseren. In navolgende figuur is dit pand (huidige bedrijfswoning) weergegeven met de te toetsen gevels.



Figuur 1: Planlocatie van bestaande pand met de te toetsen gevels.

Uitgangspunten regelgeving

Een plattelandswoning wordt in juridisch opzicht beschouwd als behorende tot het bedrijf waar deze planologisch onderdeel van uit maakt. Voor wat betreft geluid hoeft een plattelandswoning niet getoetst te worden op geluid uit de eigen inrichting. Vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat dient die geluidsbelasting wel inzichtelijk te worden gemaakt in het kader van een integrale afweging.

In onderhavige memo wordt getoetst of de plattelandswoning kan voldoen conform VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In navolgende tabel zijn deze normen samengevat.

<i>Stap en gebiedstype</i>	<i>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau</i>	<i>Maximaal (piekgeluiden)</i>	<i>Verkeersaantrekkende werking</i>
Stap 2 rustige woonwijk	45 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)
Stap 2 gemengd gebied	50 dB(A)	70 dB(A)	50 dB(A)
Stap 3 rustige woonwijk	50 dB(A)	70 dB(A)	50 dB(A)
Stap 3 gemengd gebied	55 dB(A)	70 dB(A) ¹⁾	65 dB(A)

Tabel 1: Geluidgrenswaarden VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009

Het gebiedstype in onderhavige planlocatie betreft rustig buitengebied; vergelijkbaar met een rustige woonwijk, derhalve zal in eerste instantie gekeken worden of voldaan kan worden aan stap 2 voor een rustige woonwijk.

Uitgangspunten bedrijfsvoering

Hieronder is de representatieve bedrijfssituatie nader beschouwd. De volledige gegevens zijn weergegeven in de bijlage.

- Laden van mest: twee keer per week wordt er in de dagperiode mest afgevoerd. Worst-case wordt uitgegaan van twee keer per dag, voor een half uur bedrijfstijd per keer (b 01).
- Werkzaamheden met de shovel/tractor. Per dag wordt er in de dagperiode maximaal 2 uur gewerkt met de shovel/tractor. In de avondperiode worden deze machines beperkt gebruikt. De meest akoestisch relevante werkzaamheden vinden plaats naast de schuur (op 01). Daarnaast rijdt de shovel/tractor meermaals heen en weer over het terrein (mb 02). Er wordt worst-case uitgegaan dat deze maximaal 22 keer heen en weer rijdt over het terrein.
- aanvoer- en afvoerbewegingen met vrachtwagens: maximaal twee vrachtwagens per dag voor het laden van de mest, in de dagperiode (mb 01).
- aanvoer- en afvoerbewegingen met personenauto's/bestelbussen: maximaal 30 auto's in de dag- en 10 auto's in de avondperiode. Gezien het een combinatie van personenauto's/bestelbussen en/of auto's met aanhangwagen betreft wordt er worst-case voor al deze bewegingen gerekend met een bronvermogen dat overeenkomt met een bestelbus (mb 03);

Uitgangspunten modellering

De omgeving is worst-case als akoestisch hard (bodemfactor 0,00) in rekening gebracht. De gebouwhoogten zijn ingeschat middels Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN3). Er zijn geen afschermingen gemodelleerd.

Ter bepaling van de geluidbelasting (immissieniveau) zijn de waarneempunten geprojecteerd op een hoogte ten opzichte van het maaiveld van 1,5 meter (begane grond) voor de dagperiode en 5,0 meter (eerste verdieping) voor de avond- en nachtperiode. Voor alle punten is gerekend met invallend geluid (exclusief gevelreflectie).

In navolgende tabellen is een overzicht van de akoestisch relevante geluidbronnen binnen de inrichting in de RBS weergegeven.

Akoestisch relevante (stationaire) geluidbronnen binnen de inrichting in de beschouwde RBS

Bron	Bron-nummer	Bronvermogen		Bedrijfstijd		
		L_w	$L_{w,max}$	dag ¹⁾	avond ¹⁾	nacht ¹⁾
Laden mest	b 01 en pb 09	104	113	1	-	-
Shovel/Tractor	ob 01	102	-	2	0,167	-

Tabel 2: Akoestisch relevante geluidbronnen binnen de inrichting in de beschouwde RBS

¹⁾ Bedrijfstijden zijn weergegeven in uren per bron.

Vervoersbeweging op het terrein in de beschouwde RBS

	Bron- nummer	Bronvermogen		Aantal aan- en afvoerbewegingen		
Beweging 10 km/u)		L_w	$L_{w,max}$	dag	avond	nacht
Vrachtwagens:						
- Laden mest	mb 01	103	108 ²⁾	4	-	-
Personenauto's/Bestelauto's:						
- aankomst/vertrek	mb 03	92	97	30 ¹⁾	10 ¹⁾	-
Shovel/Tractor:						
- algemene werkzaamheden	mb 02	102	-	20	2	-

Tabel 3: Vervoersbeweging op het terrein in de beschouwde RBS

¹⁾ mb 03 is al in een heen- en weergaande beweging gemodelleerd, derhalve zijn dit dezelfde aantallen als de maximaal te verwachten voertuigen.

²⁾ Een optrekpiek van een vrachtwagen is bij vergelijkbare projecten vastgesteld op 108 dB(A).

Resultaten

Om voldoende inzicht te krijgen in de aangevraagde situatie, is deze rekentechnisch nader onderzocht. De resultaten zijn opgenomen in de bijlage. In navolgende tabel zijn de rekenresultaten samengevat.

De maximale geluidniveaus (L_{Amax}) zijn voor de maatgevende posities bepaald met Geomilieu door de hoogste te verminderen met de C_m correctiefactor.

Rekenpunt	Geluidniveaus in dB(A)						
	Dag		Avond		Nacht		Etmal
	$L_{Ar,LT}$	L_{Amax}	$L_{Ar,LT}$	L_{Amax}	$L_{Ar,LT}$	L_{Amax}	
t 01 – gevel oost	47	65	44	64	-	-	47
t 02 – gevel oost	49	65	45	65	-	-	50
t 03 – gevel zuid	49	70	45	69	-	-	50

Tabel 4. Rekenresultaten RBS

Uit vorenstaande tabel blijkt dat in de RBS ter plaatse van beoordelingspunten niet wordt voldaan aan de gestelde geluideisen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor stap 2 van de VNG-publicatie. Het maximale geluidniveau overschrijdt eveneens de te hanteren grenswaarde.

Aan stap 3 van de VNG-publicatie wordt echter wel voldaan, uitgaande dat er in de avondperiode niet direct naast de zuidelijke gevel wordt geparkeerd/weggereden.

Hier ontstaat wegens een piekgeluid van dichtslaande portieren van auto's een maximaal niveau van 69 dB(A).

Kijkende naar de detailberekeningen in de bijlage kan bij een afstand van circa 13 meter (pb 06) wel voldaan worden in de avondperiode voor de zuidelijke gevel. Binnen die afstand kunnen niet meer dan 4 auto's parkeren; hetgeen het aantal pieken beperkt. Daarbij is het dichtmaken van portieren van auto's ook voor de bewoners van de plattelandswoning geen onbekend geluid en zijn die pieken niet zodanig hoog dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aangezien in de avondperiode worst-case sprake is van maximaal 10 auto's en er ruim de mogelijkheid is om elders te parkeren worden er geen problemen verwacht ten aanzien van het uitvoeren van deze bedrijfsactiviteiten. Bij elders parkeren binnen de inrichting wordt er voldaan aan het maximale geluidniveau.

Daarnaast is er, ook met het gebruik maken van stap 3 nog altijd sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, uitgaande van de minimale 20 dB gevelwering van het Bouwbesluit. Voor pieken geldt in de woning een etmaalwaarde niveau van 55 dB(A). Bij een geluidsbelasting van 69 dB(A) en een gevelwering van 20 dB is in de woning sprake van een piekniveau van 49 dB(A). Dit voldoet aan de norm van 55 dB(A) etmaalwaarde in de avondperiode.

Gezien het beperkt aantal vervoersbewegingen en daar te verwachten is dat het merendeel van de verkeersbewegingen plaats vindt richting de Schuurmolenweg en N278, kan wat betreft het aspect indirecte hinder gesteld worden dat dit zondermeer zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Derhalve is dit aspect verder niet behandeld in onderhavige memo.

Conclusie

<i>Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau</i> ($L_{Ar,LT}$)	Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 3 uit de VNG-publicatie voor rustige woonwijk, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.
<i>Maximaal geluidniveau</i> (L_{Amax})	Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 3 uit de VNG-publicatie voor rustige woonwijk, zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde.
<i>Indirecte hinder</i>	Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.

Het overgrote deel van de activiteiten vindt plaats gedurende de dagperiode. Voor de avondperiode geldt dat gezien de ruimte binnen het terrein het mogelijk is om auto's niet direct bij de zuidelijke gevel van de plattelandswoning te parkeren wat ten goede komt aan het woon- en leefklimaat. De gemodelleerde activiteiten die 's avonds plaats vinden zijn daarnaast van beperkte aard, namelijk maximaal 10 auto's die zich bevinden op het terrein.

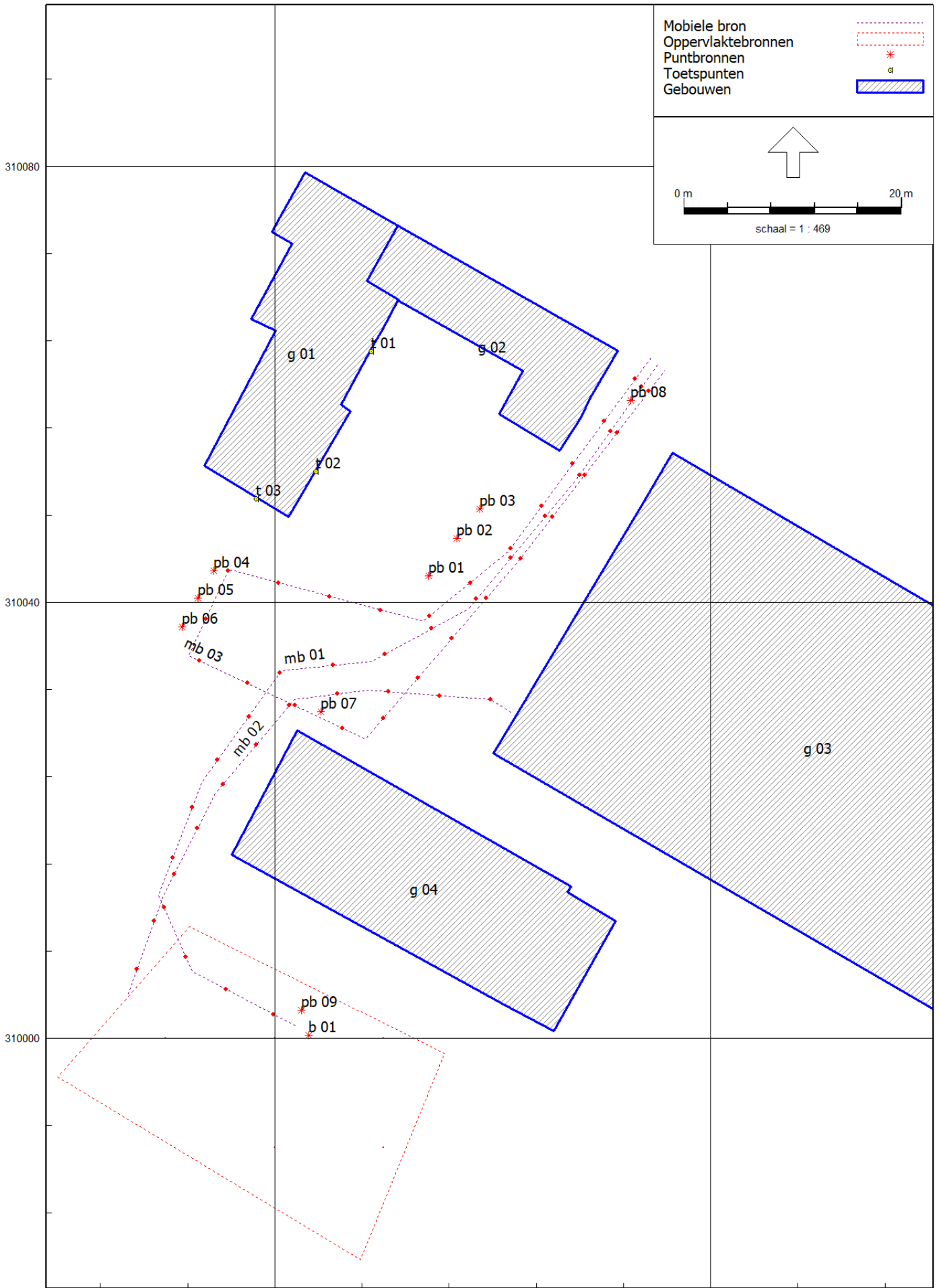
Daarbij komt dat meerdere activiteiten slechts enkele malen per week plaatsvinden. Er zal daarmee geen sprake zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij geldt ook dat er sprake is van een plattelandswoning en geen afstandsvergroting plaats kan vinden door middel van het verder

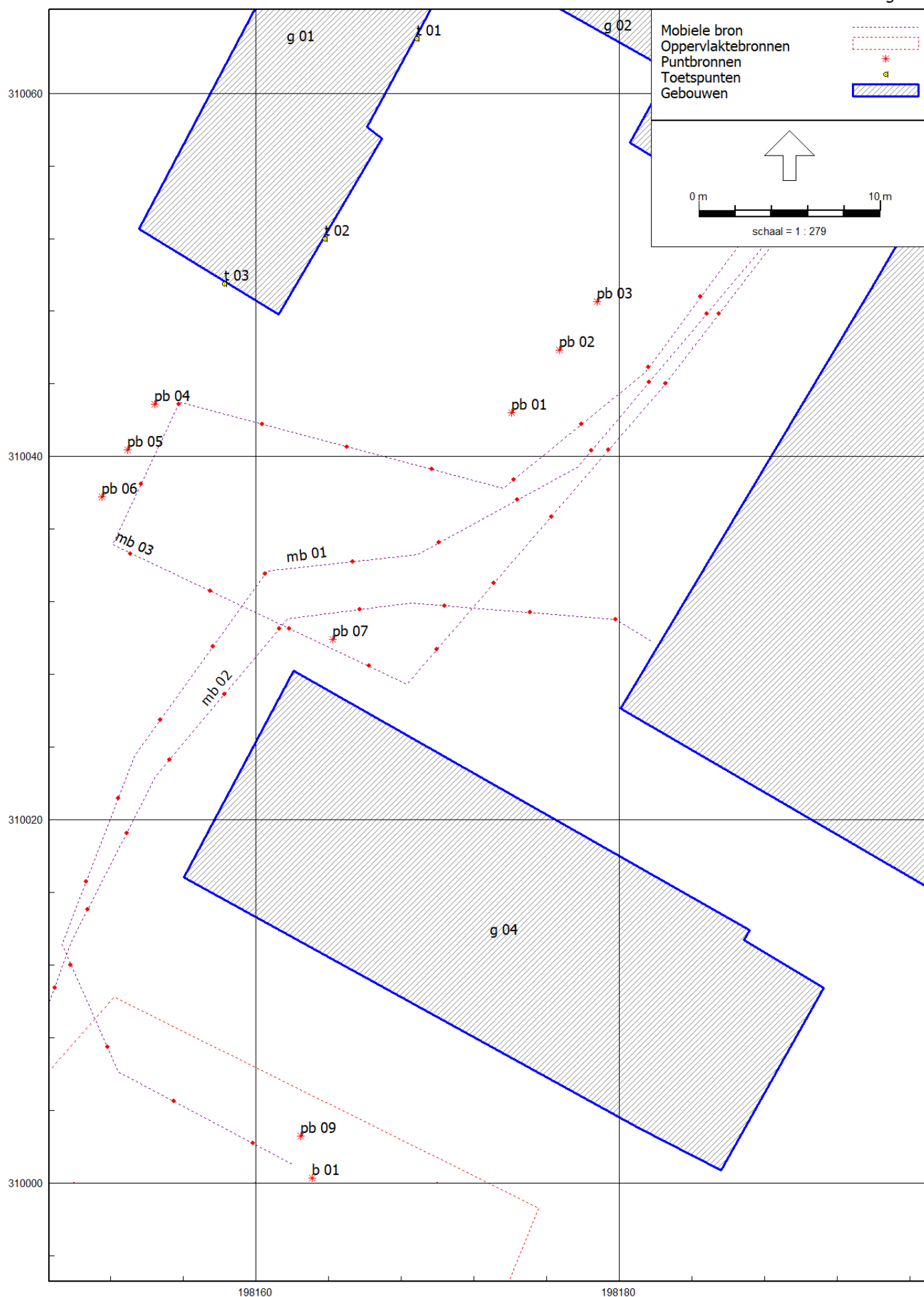
weg realiseren van die plattelandswoning. Voorts is bij een minimale gevelwering van 20 dB zoals gesteld in het Bouwbesluit binnen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie ten aanzien de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar geacht kan worden. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

G.R.M. Goertz

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV





Bijlage 2
Invoergegevens

Model: M217103.006/GG0
Oude Akerweg 12a - Gemeente Vaals
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Groep	Omschr.	ISO_H	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Gem.snelheid	Max.afst.	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250
mb 01	LAr,LT	Vrachtwagen	0,75	4	--	--	37,83	--	--	10	5,00	63,90	76,40	87,60	90,40
mb 02	LAr,LT	Shovel/tractor	0,75	20	2	--	31,05	36,28	--	10	5,00	61,50	80,90	91,60	91,40
mb 03	LAr,LT	Personenauto/Bestelbus	0,75	30	10	--	29,18	29,18	--	10	5,00	50,00	54,20	62,50	79,30

Model: M217103.006/GG0
Oude Akerweg 12a - Gemeente Vaals
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
mb 01	94,60	99,50	97,70	91,50	86,00	103,27
mb 02	95,40	97,50	94,20	89,80	84,10	102,01
mb 03	84,70	87,80	86,30	79,20	68,40	91,77

Bijlage 2 Invoergegevens

Model: M217103.006/GG0
 Oude Akerweg 12a - Gemeente Vaals
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Groep	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	TypeLw	Tb(u)(D)	Tb(u)(A)	Tb(u)(N)	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k
ob 01	LAr,LT	Shovel/tractor	0,75	0,00	Relatief	True	2,0007	0,1679	--	61,50	80,90	91,60	91,40	95,40	97,50	94,20	89,80

Model: M217103.006/GG0
Oude Akerweg 12a - Gemeente Vaals
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 8k	Lw Totaal	Lwr Totaal
ob 01	84,10	102,01	102,01

Bijlage 2 Invoergegevens

Model: M217103.006/GG0
 Oude Akerweg 12a - Gemeente Vaals
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Groep	Omschr.	Hoogte	X	Y	Tb(u)(D)	Tb(u)(A)	Tb(u)(N)	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k
b 01	LAr,LT	Laden mest	1,00	198163,11	310000,27	1,0004	--	--	60,00	81,40	86,70	92,10	95,00	98,10	97,80
pb 01	LAmx	(Portier) auto piek	0,75	198174,10	310042,41	1,0004	1,0001	--	50,00	69,60	76,20	80,30	81,90	85,70	85,00
pb 04	LAmx	(Portier) auto piek	0,75	198154,41	310042,89	1,0004	1,0001	--	50,00	69,60	76,20	80,30	81,90	85,70	85,00
pb 02	LAmx	(Portier) auto piek	0,75	198176,73	310045,84	1,0004	1,0001	--	50,00	69,60	76,20	80,30	81,90	85,70	85,00
pb 03	LAmx	(Portier) auto piek	0,75	198178,81	310048,54	1,0004	1,0001	--	50,00	69,60	76,20	80,30	81,90	85,70	85,00
pb 05	LAmx	(Portier) auto piek	0,75	198152,93	310040,38	1,0004	1,0001	--	50,00	69,60	76,20	80,30	81,90	85,70	85,00
pb 06	LAmx	(Portier) auto piek	0,75	198151,53	310037,77	1,0004	1,0001	--	50,00	69,60	76,20	80,30	81,90	85,70	85,00
pb 07	LAmx	(Portier) auto piek	0,75	198164,24	310029,94	1,0004	1,0001	--	50,00	69,60	76,20	80,30	81,90	85,70	85,00
pb 08	LAmx	Vrachtauto piek	0,75	198192,67	310058,55	1,0004	--	--	63,90	76,40	87,60	90,40	94,60	99,50	97,70
pb 09	LAmx	Laden mest	1,00	198162,46	310002,60	1,0004	--	--	60,00	81,40	86,70	92,10	95,00	98,10	97,80

Model: M217103.006/GGO
Oude Akerweg 12a - Gemeente Vaals
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Lwr Totaal
b 01	97,30	91,50	103,92	103,92
pb 01	81,00	74,20	90,62	96,62
pb 04	81,00	74,20	90,62	96,62
pb 02	81,00	74,20	90,62	96,62
pb 03	81,00	74,20	90,62	96,62
pb 05	81,00	74,20	90,62	96,62
pb 06	81,00	74,20	90,62	96,62
pb 07	81,00	74,20	90,62	96,62
pb 08	91,50	86,00	103,27	108,27
pb 09	97,30	91,50	103,92	112,92

Model: M217103.006/GG0
Oude Akerweg 12a - Gemeente Vaals
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
t 01	gevel oost	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 02	gevel oost	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 03	gevel zuid	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja

Model: M217103.006/GGO
Oude Akerweg 12a - Gemeente Vaals
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Refl. 63
g 02	Oude Akerweg 12b	6,70	0,00	Relatief	0 dB	0,80
g 04	Oude Akerweg 12	4,30	0,00	Relatief	0 dB	0,80
g 03	Oude Akerweg 12	7,40	0,00	Relatief	0 dB	0,80
g 01	Oude Akerweg 12a	8,60	0,00	Relatief	0 dB	0,80

Rapport: Resultatentabel
Model: M217103.006/GG0
LArq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: LAr,LT
Groepsreductie: Nee

Naam										
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li	
t 01_A	gevel oost	198168,86	310063,01	1,50	46,78	42,38	--	47,38	79,99	
t 01_B	gevel oost	198168,86	310063,01	5,00	48,53	43,63	--	48,63	79,92	
t 02_A	gevel oost	198163,80	310051,99	1,50	49,09	44,84	--	49,84	81,97	
t 02_B	gevel oost	198163,80	310051,99	5,00	50,27	45,48	--	50,48	81,82	
t 03_A	gevel zuid	198158,30	310049,51	1,50	48,87	45,02	--	50,02	80,92	
t 03_B	gevel zuid	198158,30	310049,51	5,00	50,04	45,41	--	50,41	80,71	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Detailberekening t 02_B

Rekenresultaten LAr,LT

Rapport: Resultatentabel
 Model: M217103.006/GG0
 LAeq bij Bron/Groep voor toetspunt: t 02_B - gevel oost
 Groep: LAr,LT
 Groepsreductie: Nee

Naam									
Bron/Groep	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
t 02_B	gevel oost	198163,80	310051,99	5,00	50,27	45,48	--	50,48	81,82
mb 03	Personenauto/Bestelbus	198194,51	310062,43	0,75	42,15	42,15	--	47,15	71,33
mb 02	Shovel/tractor	198146,52	310004,10	0,75	45,46	40,23	--	45,46	76,51
ob 01	Shovel/tractor	198140,09	309996,46	0,75	45,22	39,23	--	45,22	53,05
b 01	Laden mest	198163,11	310000,27	1,00	37,98	--	--	37,98	48,77
mb 01	Vrachtwagen	198195,09	310061,78	0,75	41,88	--	--	41,88	79,71

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: M217103.006/GG0
LAmx totaalresultaten voor toetspunten
Groep: LAmx

Naam								
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	
t 01_A	gevel oost	198168,86	310063,01	1,50	64,59	64,59	--	
t 01_B	gevel oost	198168,86	310063,01	5,00	64,39	64,39	--	
t 02_A	gevel oost	198163,80	310051,99	1,50	65,35	65,35	--	
t 02_B	gevel oost	198163,80	310051,99	5,00	66,39	65,03	--	
t 03_A	gevel zuid	198158,30	310049,51	1,50	69,93	69,93	--	
t 03_B	gevel zuid	198158,30	310049,51	5,00	68,82	68,82	--	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Detailberekening t 03_B

Rapport: Resultatentabel
 Model: M217103.006/GG0
 LAmix bij Bron/Groep voor toetspunt: t 03_B - gevel zuid
 Groep: LAmix

Naam								
Bron/Groep	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	
t 03_B	gevel zuid	198158,30	310049,51	5,00	68,82	68,82	--	
pb 04	(Portier) auto piek	198154,41	310042,89	0,75	68,82	68,82	--	
pb 05	(Portier) auto piek	198152,93	310040,38	0,75	66,57	66,57	--	
pb 06	(Portier) auto piek	198151,53	310037,77	0,75	64,70	64,70	--	
pb 07	(Portier) auto piek	198164,24	310029,94	0,75	61,15	61,15	--	
pb 01	(Portier) auto piek	198174,10	310042,41	0,75	56,47	56,47	--	
pb 02	(Portier) auto piek	198176,73	310045,84	0,75	51,39	51,39	--	
pb 03	(Portier) auto piek	198178,81	310048,54	0,75	48,96	48,96	--	
pb 08	Vrachtauto piek	198192,67	310058,55	0,75	49,19	--	--	
pb 09	Laden mest	198162,46	310002,60	1,00	57,72	--	--	
LAmix	(hoofdgroep)	0,00	0,00	0,00	70,08	68,82	--	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 7 Bouwhistorische quickscan Holset 80

mr. drs. P.M.H. Cruts
Kloosterstraat 14
6369 AD Simpelveld

ONDERZOEKEN
ORGANISEREN
ONDERSTEUNEN
ONTWIKKELEN

POSTBUS 229
6040 AE ROERMOND
I. WWW.BURO4.NL
E. INFO@BURO4.NL

Datum: 26 november 2012 | Ons kenmerk: BD0162-02
Betreft: cultuurhistorische waardering Holset 80 Lemiers

Geachte heer Cruts,

Naar aanleiding van uw verzoek, en na overleg met de gemeente Vaals, hebben wij een cultuurhistorische waardering opgesteld van de hoeve Holset 80 te Lemiers. Ons onderzoek richtte zich op de vraag of het pand al dan niet cultuurhistorische waarde heeft en zo ja, welke specifieke waarden. Hiertoe is het object door ons geïnventariseerd en heeft zowel een historisch-ruimtelijke als een bouwhistorische quickscan plaatsgevonden, aangevuld met beperkt archief- en literatuur onderzoek. In dit verslag lichten wij onze conclusies toe.

Historisch-ruimtelijke context

Het pand Holset 80 is gelegen in het gehucht Holset, horende bij Lemiers. Holset is een vroegmiddeleeuwse ontginningsnederzetting, aan de rand van het plateau van Vijlen. Centraal in het gehucht ligt de H. Lambertus en Genoveva kerk, waarvan de oudste kern teruggaat tot ten minste de twaalfde eeuw. Deze ligt op een verhoging in het landschap. In een cirkel daaromheen gegroepeerd, liggen enkele historische hoeves. Hoeve Holset 80 ligt aan een toegangsweg vanuit het zuiden, op korte afstand van de kerk.

De hoeve staat al afgebeeld op oude kaarten. Zo geeft de Tranchotkaart uit 1803-1820 twee bouwvolumes op deze plek weer, waarvan de precieze vorm moeilijk te onderscheiden is. Het lijkt te gaan om een rechthoekige vleugel aan de noordzijde en een vierkant gebouw ten zuiden daarvan. Op de kadastrale minuutkaart uit ca.1830 zijn drie bouwvolumes zichtbaar. Aan de zuidzijde is een L-vormig gebouw, aan de noordzijde is een rechthoekig gebouw en een gebouw met een vierkant grondplan, in het verlengde van elkaar.

Opzet van het huidige complex

De huidige hoeve Holset 80 bestaat uit twee hoofdvolumes en enkele bijgebouwen. Aan de noordzijde ligt een rechthoekig, diep bouwvolume, bestaande uit twee aan elkaar geschakelde woningen. Aan de zuidzijde is een voormalige schuur met een L-vormige plattegrond, waarvan het voorste gedeelte recent herbouwd is als woonhuis. Ten oosten van de noordelijke vleugel is een oud bakhuisje. De overige bebouwing op het terrein is van recente datum.

Beknopte beschrijving van de bouwvolumes

Noordelijke vleugel – De noordelijke vleugel van het complex bestaat momenteel uit twee woningen. Beide zijn deels onderkelderd, daarboven één bouwlaag hoog en samen voorzien van een zadeldak. Het voorste woonhuis heeft een kelder met een tongewelf van vuursteenknollen, dat later is voorzien van een cementpleisterlaag. Het achterste woonhuis heeft een kelder met een gewelf van bakstenen gordelbogen, met een metseling in een ruitmotief. Afgaande op de kadastrale minuutkaart is deze kelder pas na 1830 tot stand gekomen, toen de twee vrijstaande noordelijke vakwerkgebouwen aaneengesloten werden.

Beide woningen hebben een vakwerk draagconstructie met vakwerk buitenmuren en tussenwanden. De buitengevels zijn in een later stadium, eind negentiende of begin twintigste eeuw, voorzien van een nieuwe buitenmuur in baksteen, waarbinnen de oorspronkelijke houtconstructies grotendeels gehandhaafd bleven. De dakconstructie bestaat deels uit oorspronkelijke (loofhouten) spanten en (laat-)negentiende-eeuwse A-spanten. De ramen en deuren zijn bij een recente renovatie vernieuwd. De achterste woning heeft aan de noordzijde een moderne aanbouw.

Zuidelijke vleugel – De zuidelijke vleugel bestaat uit een woonhuis aan de voorzijde en een stal daarachter. Het woonhuis is nieuw gebouwd op de plek van een ouder bouwvolume, dat als schuur fungeerde en met de stal aan de achterzijde was verbonden. In het woonhuis zijn enkele oude bouwfragmenten herplaatst en voor de buitenmuren is baksteen van de afgebroken schuur hergebruikt. Een houten kippenstal aan de zuidzijde (vroeg 20^e eeuw) is bij de verbouwing eveneens gesloopt en vervangen door een stenen uitbouw (huidige keuken). Uit oude foto's blijkt dat de afgebroken schuur een draagconstructie had met trekbalken, waarop kaspanten waren geplaatst. Twee van deze spanten zijn bewaard gebleven in de schuur aan de achterzijde. Ze zijn opgenomen in de stal, toen die in de tweede helft van de negentiende eeuw werd gebouwd (de stal staat immers nog niet op de kadastrale minuutkaart). Deze stal is opgetrokken in baksteen en heeft een schilddak. De kaspanten zijn opgebouwd uit gezaagd grenenhout. Op de begane grond zijn lage veestallen met voederbakken en bakstenen vloeren met mestgoten.

Cultuurhistorische waarden

De hoeve Holset 80 is van historisch-ruimtelijke waarde als onderdeel van de oudste bebouwing van het gehucht Holset, van vóór 1850. De beide vleugels vormen al ten minste twee eeuwen een ruimtelijke eenheid. Door de herbouw van de zuidelijke voorste schuur met kippenhok ten behoeve van een woonhuis met aanbouw is er op die plek een verandering van beeld en bouwvolume ontstaan.

De noordelijke vleugel van het complex is van bouwhistorische waarde, vanwege de twee oudere, geïncorporeerde kernen. De vakwerkconstructies en ten minste de voorste kelder dateren van vóór 1800. Het vakwerk is van buitenaf weliswaar niet meer zichtbaar, maar wel nog aanwezig en het heeft nog een aanzienlijke gaafheid.

De zuidelijke vleugel heeft een indifferente bouwhistorische waarde, door de herbouw van het voorste volume en de geringe kwaliteit van de laatnegentiende-eeuwse stal. De enige twee waardevolle elementen zijn de twee oudere gebinten van de voorste schuur, maar deze zijn door de vrijwel volledige herbouw van dat bouwvolume al grotendeels uit hun oorspronkelijke context gehaald.

De architectuurhistorische waarden van het complex zijn indifferent. De laatnegentiende-eeuwse buitengevels van de noordelijke vleugel hebben een traditionele vormgeving (streekeigen bouwen), welke voor een deel teniet wordt gedaan door latere ingrepen (o.a. moderne ramen). De herbouwde schuur aan de zuidzijde heeft een moderne vormgeving, de laatnegentiende-eeuwse stal heeft een vrij sobere, traditionele vormgeving.

Conclusie

Hoeve Holset 80 heeft in de loop der tijd diverse wijzigingen ondergaan, maar bevat toch nog aantoonbare cultuurhistorische waarden. De historisch-ruimtelijke waarde van het complex is hoog, als onderdeel van de oudste bebouwing van de kern van Holset. Daarnaast zijn de kelders en de vakwerkconstructie in de noordelijke vleugel van aanzienlijke bouwhistorische waarde. Het is te overwegen om de noordelijke vleugel op grond van zijn bouwhistorische waarden op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen.

Met vriendelijke groet,



drs. B.A.J.T. Dukers, bouwhistoricus



ing. H.J. van der Borgh,
adviseur monumentenzorg en ruimtelijke planvorming.

Afbeeldingen



De Tranchotkaart (1803-1820) hoeve Holset 80 bij de pijl



De kadastrale minuutkaart uit ca.1830



De noordelijke vleugel voor de renovatie van 1999 (foto familie Cruts)



De schuur van de zuidelijke vleugel voor de renovatie van 1999 (foto familie Cruts)



De noordelijke vleugel in 2012



De zuidelijke vleugel met woonhuis (vooraan) en stal (achteraan) in 2012



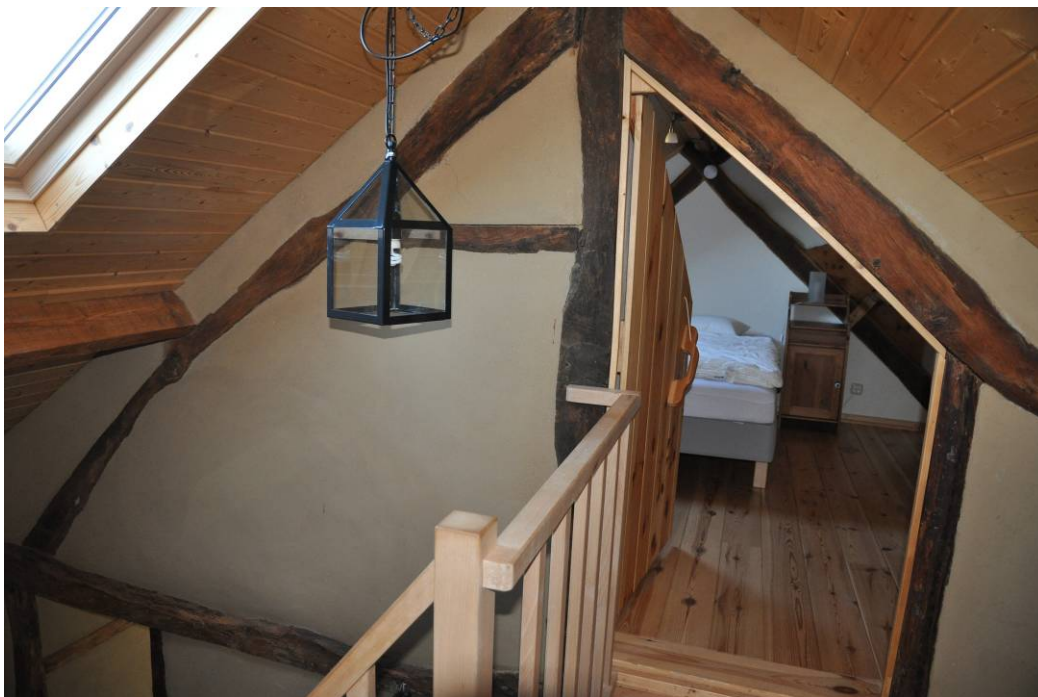
Twee gebinten van de oude schuur (zuid)



De voorste woning van de noordvleugel



De interne vakwerkconstructie van de zuidelijke vleugel



Interne vakwerkwand in de achterste woning, met twee kappanten



Interne vakwerkwand voorste woning



Kelder onder de achterste woning (XIXB)

Bijlage 8 Advies RUD Holset 80

Afdeling Specialismen

Discipline Geluid

Advies	Holset 80 Lemiers
Bevoegd gezag	Gemeente Vaals
Contactpersoon	Sanne Pieters S.Pieters@vaals.nl
Extern kenmerk	-

Uitvoerende instantie	RUD Zuid Limburg
Zaaknummer	2019-201560
Zaaktype	Advies milieu bij ruimtelijke plannen
Omschrijving	Advies milieu bij ruimtelijke plannen
Toelichting	legalisatieverzoek bouwwerken achterzijde Holset 70 te Lemiers
Status	Definitief
Datum advies	25 maart 2019
Behandelaar	G.P.E.M. van den Hove +31 6 55 41 89 16 gpem.van.den.hove@rudzl.nl
Collegiale toetser	Jo Segers
Aantal bijlagen	Geen

Conclusie(s)

Het plan kent ten aanzien van de milieubeoordeling als op grond van ruimtelijke ordening geen beletsel, met dien verstande dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van dit advies.

In het bijzonder moet aandacht zijn voor het feit dat indien het terras aan de zijgevel wordt gebruikt dat het terras zover mogelijk van de zijgevel af wordt geplaatst (zie figuur 3.2 in dit advies).

1. OMSCHRIJVING VAN DE ADVIESVRAAG

Door de gemeente Vaals is verzocht voor een akoestisch advies inzake de inrichting gelegen aan het adres Holset 80 te Vijlen. Het advies is tweeledig. Enerzijds wordt getoetst aan de milieuregelgeving en anderzijds wordt getoetst of sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van Ruimtelijke ordening.

In overleg met de gemeente zijn aan de hand van de aangevraagde situatie de volgende uitgangspunten vastgesteld ten aanzien van deze akoestische berekening:

- a. Er is geen sprake van een professionele keuken, waardoor er geen additionele professionele voorzieningen aanwezig zijn ten aanzien van bijvoorbeeld afzuigen van bakdampen;
- b. Paarden worden hobbymatig gehouden en zijn privé, waardoor deze niet tot de inrichting behoren;
- c. Uitgegaan wordt van een B&B voor 15 personen;
- d. Parkeren van voertuigen vindt plaats op het terras, daarbij wordt aangehouden dat er 7 voertuigen behoren tot de inrichting;
- e. De terrassen zijn niet verwarmd en niet overdekt met een vaste overkapping;
- f. Er is sprake van twee terrassen aan de zij- en achtergevel;
- g. Het terras aan de achterzijde heeft 7 zitplaatsen en twee tafels. Het terras aan de zijgevel heeft 8 zitplaatsen en twee tafels. In de berekening wordt aangehouden dat per tafel één persoon continu in de genoemde bedrijfsduur in gesprek is;
- h. Bedrijfsduur

Directe hinder								
				Bedrijfsduur			L _{wr}	
		variant 1	variant 2	dag	avond	nacht	L _{Aweq}	L _{Awmax}
Terras achterzijde	7 personen	3 bronnen	0 bronnen	6	4	2	65*	73*
Terras zijgevel	8 personen	3 bronnen	6 bronnen	6	4	2	65*	73*
Personenenauto's	verkeersbewegingen op het terrein			14	14	6	89	95
Indirecte hinder								
Personenenauto's	verkeersbewegingen van en naar de weg			14	14	6	89	

* bron: Merkblatt nr. 10 – Ministerie van Milieu Nordrhein Westfalen, VDI-richtlijn 3770, het betreft hier met name koppels die met elkaar praten en daarnaast is aangehouden dat elk koppel continu in de maatgevende avondperiode aanwezig is en aan het praten is.

- i. Er zijn verder geen installaties aanwezig binnen de inrichting die akoestisch relevant zijn voor de geluidemissie, buiten de hierboven genoemde bronnen;
- j. Holset betreft een 30 km/h weg en is derhalve een niet gezoneerde weg m.b.t. de Wet geluidhinder.



Afbeelding 1.1: Terras aan de achtergevel van de inrichting (7 zitplaatsen)

Bron: www.geuldal.com



Afbeelding 1.2: Terras zijgevel (8 zitplaatsen)

bron: <https://www.vvvzuidlimburg.nl>

Wijzigingen ten aanzien van bovengenoemde uitgangspunten kan de conclusie ten aanzien van dit advies wijzigen.

2. ACHTERGROND EN DOEL

Het doel van het akoestisch onderzoek is het vaststellen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat en daarnaast of voldaan wordt aan de voorwaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Milieuregelgeving

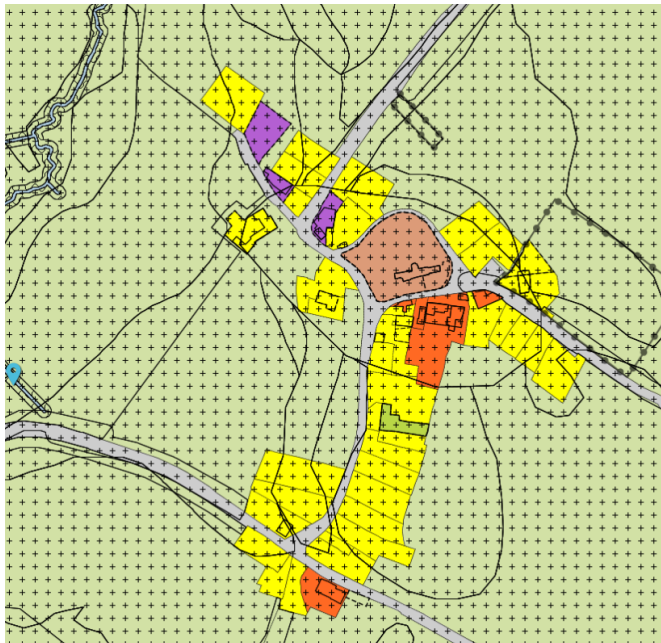
Volgens de beoordeling van het laatste plan is sprake van een inrichting type B ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer. De inrichting dient derhalve te voldoen aan de geluidnormen genoemd in artikel 2.17 Activiteitenbesluit milieubeheer. De normering die geldt voor de dag-/avond- en nachtperiode is gelijk aan $L_{A_{r,LT}}$ 50/45/40 dB(A) en $L_{A_{Fmax}}$ 70/65/60 dB(A).

Daarbij geldt dat stemgeluid ten behoeve van een onverwarmd of onoverdekt terras niet bij de beoordeling van de geluidnormen meegenomen hoeft te worden. In de beoordeling van milieu-aspecten is er geen reden gezien dat sprake is van terrasverwarming of een vaste overkapping (geen parasol zijnde). Menselijk stemgeluid wordt derhalve volgens de milieuregels buiten de beoordeling gehouden.

Ruimtelijke ordening

Ten aanzien van de beoordeling van ruimtelijke ordening wordt regulier de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering gebruikt. Daarbij wordt een stappenplan gehanteerd, waarbij de gebiedstypering van belang is.

Het gebied rondom de inrichting gezien de variatie aan diverse bestemmingen. Het zou daarmee in zekere zin gezien kunnen worden als een gemengd gebied.



Figuur 2.1: Extract bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Vervolgens kan getoetst worden aan het stappenplan.

- Stap 1: getoetst wordt of de inrichting kan voldoen aan de richtafstand van bijlage 1 van de VNG-handreiking;
- Stap 2: indien niet wordt voldaan aan stap 1 dient getoetst te worden of de inrichting voldoet aan onderstaande maximale geluidniveaus:
- | | |
|------------------|----------|
| $L_{Ar,LT}$ | 50 dB(A) |
| L_{AFmax} | 70 dB(A) |
| Indirecte hinder | 50 dB(A) |
- Stap 3: indien niet wordt voldaan aan stap 1 dient getoetst te worden of de inrichting voldoet aan onderstaande maximale geluidniveaus:
- | | |
|------------------|----------|
| $L_{Ar,LT}$ | 55 dB(A) |
| L_{AFmax} | 70 dB(A) |
| Indirecte hinder | 55 dB(A) |
- Stap 4: bij hogere geluidbelastingen dan genoemd in stap 3 zal een buitenplanse ontheffing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien de planvorming wenselijk is dient het besluit voorzien te zijn van een grondig onderzoek en gedegen motivering.

De activiteiten van de inrichting kunnen vervat worden onder categorie SBI-2008 code 5510 “hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentrum”. De grootste richtafstand volgens de VNG-handreiking bedraagt 10 meter, indien sprake is van een rustige woonwijk. Indien sprake is van een gemengd gebied kan voor de beoordeling de richtafstand een stap lager worden ingezet, namelijk 0 meter. Een plan is dan in alle gevallen inpasbaar volgens de VNG-handreiking.

De keuze voor een gemengd gebied zou te motiveren zijn. Aan de andere kant kan ook aangesloten worden bij Bijlage 4 van de VNG-brochure waarbij, aangaande functiemenging, geldt dat voor de hierboven genoemde milieucategorie geldt dat: “activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend”. Hiermee wordt vooral aandacht besteed aan de inpandige scheidingsconstructie en de eisen die het Bouwbesluit stelt ten aanzien van de minimale gevelwering van de uitwendige scheidingsconstructie. In feite wordt hiermee gesteld dat, voor zover voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit m.b.t. de woning, de activiteiten van een B&B vanuit functiemenging mogelijk is met de aangrenzende bestemming wonen. De realisatie van een B&B in combinatie met aanverwante voorziening zou dus mogelijk moeten zijn volgens de VNG-brochure.

Echter ondanks het feit dat de VNG-brochure het plan mogelijk acht is om een goede ruimtelijke afweging te kunnen maken toch een berekening gemaakt middels een akoestisch model.

3. UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN

- Het maken van een akoestisch model in Geomilieu, versie 4.30;
- Het opstellen van een adviesnota.

3.1 Akoestisch model

Door middel van een akoestische modelberekening, conform methode II.8 HMRI'99, worden de volgende geluidimmissieniveaus berekend:

1. Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$);
2. Maximale geluidimmissieniveau ($L_{A,Fmax}$);
3. Indirecte hinder.

3.2 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau zijn twee mogelijke varianten doorgerekend.

3.2.1. Variant 1

De situatie zoals beschreven in de uitgangspunten (hoofdstuk 1)



Figuur 3.1: Variant 1, uitgangspunt

3.2.2. Variant 2

In deze variant wordt enkel het terras aan de zijgevel volledig gebruikt. Er zijn in de avondperiode continu 6 sprekende personen aan het praten. Voor de overige periode geldt de bedrijfsduur van 6 uur voor de dagperiode en 2 uur voor de nachtperiode.



Figuur 3.2: Variant 2

3.3 Maximale geluidniveau (L_{AFmax})

Voor de berekening van de maximale geluidniveaus wordt gebruik gemaakt van variant 1 omdat deze hierbij de bronnen over een groter gebied verdeeld zijn, namelijk twee terrassen in plaats van één. Voor de berekening van de L_{AFmax} kan daarmee volstaan worden met een berekening van enkel de eerste variant. Daarnaast wordt een bronpunt ter plaatse van de parkeerplaats toegevoegd om het dichtslaan van portieren van geparkeerde personenauto's mee te nemen.



Figuur 3.3: L_{AFmax} model

Als bronnen voor maximale geluidimmissieniveaus wordt aangehouden het dichtslaan van autoportieren op het achterterrein van inrichting en het spreken met stemverhef van mensen op de terrassen.

3.4 Indirecte hinder

Voor de indirecte hinder wordt aangehouden dat een deel van de verkeersbewegingen in Noordelijke richting rijdt en een deel in Zuidelijke richting rijdt. Omdat de Noordelijke richting het dichtste bij een belangrijke uitvalsweg is gelegen is in de berekening aangehouden dan van de 14 verkeersbewegingen in de dag-/avondperiode er 10 in Noordelijke richting aan-/afrijden en 4 verkeersbewegingen in Zuidelijke richting. Voor de nachtperiode zijn van de 6 verkeersbewegingen die als uitgangspunt geleiden, aangehouden dat er 3 verkeersbewegingen in Noordelijke richting en 3 in Zuidelijke richting aan-/afrijden.

Het invloedsgebied is daarnaast aangehouden in Noordelijke richting tot 250 meter vanaf de inrichting en in Zuidelijke richting tot aan de T-splitsing (ca. 137 meter van de inrichting), waarbij het verkeer zich wederom kan splitsen in verschillende richtingen. Aangenomen wordt dat het verkeer op dit punt opgenomen is in het verkeersgeluid. Anderzijds zal dit niet tot significante geluidimmissies leiden omdat de beoordelingspunten in de directe nabijheid van de inrichting bepalend zullen zijn voor de geluidbelasting.

In de berekening is verder aangehouden een gemiddelde snelheid aangehouden van 25 km/h, omdat de kern Holset een maximum snelheid kent van 30 km/h.



Figuur 3.4: Indirecte hinder



Figuur 3.5: Beoordelingspunten Indirecte hinder

4. RESULTATEN EN CONCLUSIES

4.1 Resultaten Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uitgaande van de hiervoor genoemde uitgangspunten volgt voor het $L_{Ar,LT}$ het volgende geluidimmissieniveau:

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau					
Beoordelingspunt	Omschrijving	Dag	Avond	Nacht	Etmaal _{4,5 mtr}
1	Woning Holset 78	36	43	37	48
2	Woning Holset 78	36	39	32	44
3	Woning Holset 78	46	48	41	53
4	Woning Holset 84	21	28	22	33
5	Woning Holset 84	20	27	20	32
6	Woning Holset 74	22	27	21	32
7	Woning Holset 74	32	35	29	40
8	Woning Holset 74	27	31	25	36
Beoordelingspunt	Omschrijving	Dag	Avond	Nacht	Etmaal _{1,5mtr}
9	RO Holset 74 (leefniveau 1,5 mtr.)	33	38	32	41
10	RO Holset 74 (leefniveau 1,5 mtr.)	33	36	30	41
11	RO Holset 74 (leefniveau 1,5 mtr.)	27	30	24	35
12	RO Holset 78 (leefniveau 1,5 mtr.)	34	36	30	41
13	RO Holset 84 (leefniveau 1,5 mtr.)	22	26	19	31
14	RO Holset 84 (leefniveau 1,5 mtr.)	14	18	12	23

Tabel 4.1: Variant 1, berekening conform uitgangspunten

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau					
Beoordelingspunt	Omschrijving	Dag	Avond	Nacht	Etmaal _{4,5mtr}
1	Woning Holset 78	38	45	39	50
2	Woning Holset 78	36	39	32	44
3	Woning Holset 78	46	48	41	53
4	Woning Holset 84	19	27	20	32
5	Woning Holset 84	17	25	19	30
6	Woning Holset 74	24	28	22	34
7	Woning Holset 74	35	38	32	43
8	Woning Holset 74	29	32	26	37
Beoordelingspunt	Omschrijving	Dag	Avond	Nacht	Etmaal _{1,5mtr}
9	RO Holset 74 (leefniveau 1,5 mtr.)	34	37	30	42
10	RO Holset 74 (leefniveau 1,5 mtr.)	31	34	28	39
11	RO Holset 74 (leefniveau 1,5 mtr.)	26	29	23	34
12	RO Holset 78 (leefniveau 1,5 mtr.)	36	39	33	44
13	RO Holset 84 (leefniveau 1,5 mtr.)	20	24	18	29
14	RO Holset 84 (leefniveau 1,5 mtr.)	10	15	8	20

Tabel 4.2: Variant 2, berekening met gehele terras zijgevel vol met 6 sprekende personen (15 terrasbezoekers)

Voor een volledig overzicht van berekende geluidimmissieniveaus wordt verwezen naar bijlage 1.

Het hoogste geluidimmissieniveau treedt bij beide varianten op bij de woning gelegen aan Holset 78 beoordelingspunt. In variant 1 is het $L_{A,r,LT}$ 45/48/41 dB(A) in de dag-/avond-/nachtperiode en bij variant 2 is het $L_{A,r,LT}$ 46/48/41 dB(A) in de dag-/avond-/nachtperiode.

4.1.2. Activiteitenbesluit milieubeheer

Ten aanzien van milieu geldt dat enkel getoetst hoeft te worden aan het geluid afkomstig van het verkeer. Dit leidt tot de conclusie dat voldaan wordt aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Uitgaande van de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer volgt voor beoordelingspunt 3 een overschrijding van artikel 2.17 Abm in de avond- en nachtperiode van 3 respectievelijk 1 dB. Deze overschrijdingen worden veroorzaakt door personenauto's die vanaf de weg naar het achterterrein van de inrichting oprijden om daar te parkeren (zie bijlage).

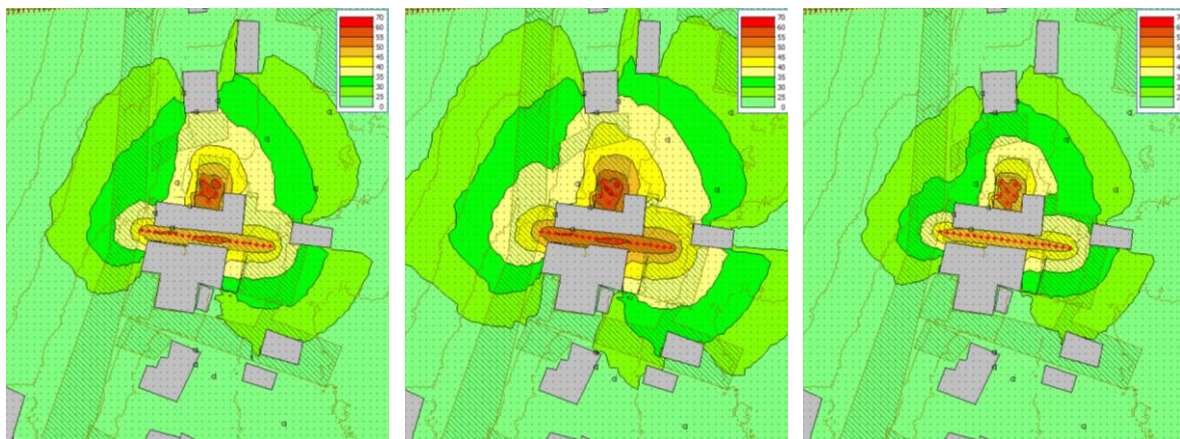
4.1.3. Ruimtelijke ordening

Ook voor de ruimtelijke beoordeling blijkt dat in de avond- en nachtperiode niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van stap 2 of 3 van de VNG-Brochure. Hierbij geldt een $L_{A,r,LT}$ 45 dB(A) voor de avondperiode en 40 dB(A) voor de nachtperiode.

Met betrekking tot geluidniveau in de leefomgeving (tuin) en op leefniveau (1,5 meter) volgt dat de tuin van de woning gelegen aan Holset 78 bepalend is. Het geluidimmissieniveau is hier 36/39/33 dB(A) voor respectievelijk de dag-/avond- en nachtperiode. Hiermee wordt ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde uit de VNG-brochure voldaan.

4.1.4. Verbeelding $L_{A,r,LT}$

Door middel van een gridberekening kan het $L_{A,r,LT}$ visueel weergegeven worden. In deze berekening is gebruik gemaakt van stappen van 2 meter bij 2 meter. Het geeft indicatief een goed beeld van de wijze waarop het geluid vanuit de inrichting naar buiten toe uitstraalt.

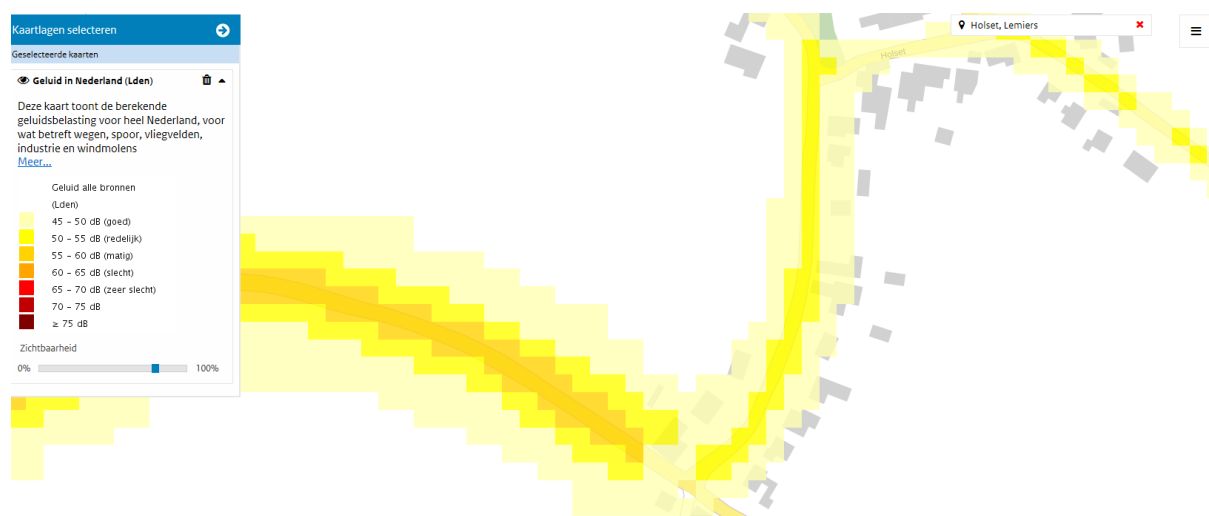


Figuur 4.1: Situatie $L_{A,r,LT}$ dag-/avond- en nachtperiode

4.2 Conclusie $L_{Ar,LT}$

Ten aanzien van de overschrijdingen valt op te merken dat hier reeds sprake van een feitelijk bestaande situatie die ten aanzien van parkerende voertuigen tot dusver niet tot klachten heeft geleid en die eveneens als gebiedseigen kan worden getypeerd. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het inrichtingsterrein is niet van dien aard dat daarmee de omgeving significant wordt benadeeld. Aan de andere kant is bij de berekening ook rekening gehouden met een worst case scenario waarbij de volledige B&B is bezet en waarbij elke kamer gelinkt is aan één personenauto. Alle personenauto's worden geacht de inrichting te verlaten en terug te keren in zowel de dagperiode als nogmaals in de avondperiode. De berekende waarden zijn daarmee ruim te noemen. Ten aanzien van beoordelingspunt 3 zijn er daarnaast, buiten de realisatie van een dove gevel, geen andere maatregelen of voorzieningen te treffen om de overschrijding teniet te doen of in ieder geval te verkleinen.

Uitgaande van de verkeersbelasting van de doorgaande weg volgt dat het omgevingsgeluidniveau op het betreffende beoordelingspunt gelijk is aan L_{den} 45-50 dB(A) dit is gelijk aan etmaalwaarde van 47-52 dB(A). de geluidimmissie van de inrichting is nagenoeg gelijk aan de verkeersbelasting veroorzaakt door het geluidniveau over de weg. Daarmee is de verwachting dat het verkeer van de inrichting, in de huidige omvang, niet tot een beduidende inbreuk zal leiden ten aanzien van het woon- en leefklimaat.



Figuur 4.2: Uitsnede verkeersbelasting Atlas Leefomgeving van het RIVM

Met betrekking tot het stemgeluid vanaf de terrassen blijkt dat beoordelingspunt 1 maatgevend is, hetgeen gezien de ligging t.o.v. het terras langs de zijgevel van de inrichting waarschijnlijk ook aannemelijk is. Uitgaande van de situatie dat 6 continu sprekende mensen 6 uur in de dagperiode, de gehele avondperiode en twee uur in de nachtperiode (23:00 uur – 01:00 uur) in gesprek zijn volgt dat zelfs in variant 2 (15 personen) wordt voldaan aan stap 2 van de VNG-brochure voor een gemengd gebied en stap 3 voor een rustige woonwijk. Nog steeds blijkt ook hier dat het plan, voor zover de uitgangspunten niet wijzigen kan voldoen aan de richtwaarden van de VNG-brochure en dus dat sprake is in het kader van Ruimtelijke Ordening, van een goed woon- en leefklimaat. Voorwaarde is wel dat het terras zo ver mogelijk van de buitengevel van de inrichting is gesitueerd. Zie figuur 3.2.

4.3 Resultaten maximale geluidmissieniveau

Ten aanzien van de berekende resultaten volgt voor de L_{AFmax} :

Maximaal geluidniveau L_{AFmax}				
Beoordelingspunt	Omschrijving	Dag	Avond	Nacht
1	Woning Holset 78	44	48	48
2	Woning Holset 78	37	39	39
3	Woning Holset 78	56	57	57
4	Woning Holset 84	52	54	54
5	Woning Holset 84	50	53	53
6	Woning Holset 74	35	38	38
7	Woning Holset 74	49	52	52
8	Woning Holset 74	51	53	53
Beoordelingspunt	Omschrijving	Dag	Avond	Nacht
9	RO Holset 74 (leefniveau 1,5 mtr.)	53	53	53
10	RO Holset 74 (leefniveau 1,5 mtr.)	60	60	60
11	RO Holset 74 (leefniveau 1,5 mtr.)	51	51	51
12	RO Holset 78 (leefniveau 1,5 mtr.)	47	47	47
13	RO Holset 84 (leefniveau 1,5 mtr.)	51	51	51
14	RO Holset 84 (leefniveau 1,5 mtr.)	38	38	38

4.3.1. Activiteitenbesluit milieubeheer

Beoordelingspunt 3 geldt voor de berekening van het maximale geluidniveau als het maatgevend beoordelingspunt. Het L_{AFmax} van 57 dB(A) voor de dag-/avond- en nachtperiode wordt veroorzaakt door dichtslaande portieren van geparkeerde personenauto's op het achterterrein van de inrichting. Hiermee wordt voldaan aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer van L_{AFMax} 70/65/60 dB(A) voor respectievelijk de dag-/avond-/nachtperiode.

4.3.2. Ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling van een goed woon-/leefklimaat geldt dat de beoordelingspunten 3 en 10 maatgevend zijn. Ook hier wordt het geluidniveau bepaald door dichtslaande autoportieren op het achterterrein van de inrichting en wordt voldaan aan de richtwaarde van L_{AFMax} 70/65/60 dB(A) voor respectievelijk de dag-/avond-/nachtperiode in stap 2 en 3 van de VNG-brochure. Daarmee is sprake van een goed woon-/leefklimaat.

4.4 Conclusie maximale geluidmissieniveaus

De maximale geluidmissieniveaus voldoen aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer en aan de richtwaarden van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Er is derhalve geen strijd met een goed woon- en leefklimaat m.b.t. de L_{AFmax} .

4.5 Resultaten indirecte hinder

Indirecte hinder					
Beoordelingspunt	Omschrijving	Dag	Avond	Nacht	Etmaal _{4,5 mtr}
I.1	Woning Holset 78	24	27	19	33
I.2	Woning Holset 78	31	36	28	40
I.3	Woning Holset 78	23	28	20	33
I.4	Woning Holset 84	22	27	22	32
I.5	Woning Holset 74	26	31	23	36
I.6	Woning Holset 74	22	28	20	33
Beoordelingspunt	Omschrijving	Dag	Avond	Nacht	Etmaal _{1,5mtr}
I.7	RO Holset 74 (leefniveau 1,5 mtr.)	17	22	14	26
I.8	RO Holset 74 (leefniveau 1,5 mtr.)	12	16	8	21
I.9	RO Holset 74 (leefniveau 1,5 mtr.)	28	33	25	38
I.10	RO Holset 78 (leefniveau 1,5 mtr.)	27	32	24	37
I.11	RO Holset 84 (leefniveau 1,5 mtr.)	24	29	24	34

4.6 Conclusies indirecte hinder

Indirecte hinder is in het Activiteitenbesluit milieubeheer geen aspect waar normen voor gesteld zijn. Wel kan indirecte hinder onder de zorgplicht (art. 2.1 Abm) als toetsingskader worden meegenomen. In het kader van een milieubeoordeling wordt hiervoor de z.g. Schrikkelcirculaire gebruikt waarbij een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), etmaalwaarde geldt.

Eenzelfde richtwaarde geldt ook voor een ruimtelijke beoordeling volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.

Uitgaande van de resultaten geldt dat de inrichting ten aanzien van indirecte hinder ruimschoots voldoet aan de richtwaarde.

5. ADVIES

Ten aanzien van het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt in deze dat enkel het directe verkeersgeluid van toepassing is op de beoordeling van de geluidnormen uit art. 2.17 Abm. Stemgeluid bij een onverwarmd en onoverdekt terras en evt. laden-/lossen in de dagperiode zijn uitgezonderd van beoordeling. Er is geen sprake van installatie of van andere geluidbronnen die althans bepalend kunnen zijn voor de geluidimmissie bij gevoelige objecten. Het plan voldoet aan het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Ten aanzien van RO past een dergelijke inrichting in het kader van functiemenging in een woonomgeving volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Uitgaande van het feit dat elke beschikbare kamer op het terras zit en waarbij in tweetallen een rustig gesprek plaatsvindt kan voldaan worden aan de richtwaarden uit voornoemde VNG-brochure. Ook uitgaande van het feit dat er een grotere groep aanwezig is, en waarmee het aantal bronnen beperkter wordt, maar het stemvolume hoger wordt middels deze worst case berekening meegenomen. In een variant waarbij alle bezoekers op het terras aan de zijgevel zitten blijkt dat voldaan wordt aan de VNG-richtwaarden, maar dat wel het terras zoveel mogelijk langs de erfgrans geplaatst moet worden (zie figuur 3.2).

BIJLAGE

Volledige uitdraai rekenresultaten:

VARIANT 1

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau					
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
1_A	Woning Holset 78	1,5	36	38	33
1_B	Woning Holset 78	4,5	40	43	37
2_A	Woning Holset 78	1,5	36	40	34
2_B	Woning Holset 78	4,5	34	39	32
3_A	Woning Holset 78	1,5	46	51	44
3_B	Woning Holset 78	4,5	43	48	41
4_A	Woning Holset 84	1,5	21	25	18
4_B	Woning Holset 84	4,5	24	28	22
5_A	Woning Holset 84	1,5	20	24	18
5_B	Woning Holset 84	4,5	23	27	20
6_A	Woning Holset 74	1,5	22	25	19
6_B	Woning Holset 74	4,5	24	27	21
7_A	Woning Holset 74	1,5	32	35	29
7_B	Woning Holset 74	4,5	32	35	29
8_A	Woning Holset 74	1,5	27	30	24
8_B	Woning Holset 74	4,5	28	31	25
9_A	RO Holset 74	1,5	33	36	30
9_B	RO Holset 74	4,5	33	36	30
10_A	RO Holset 74	1,5	33	36	30
10_B	RO Holset 74	4,5	34	37	31
11_A	RO Holset 74	1,5	27	30	24
11_B	RO Holset 74	4,5	29	32	26
12_A	RO Holset 78	1,5	34	36	30
12_B	RO Holset 78	4,5	37	39	33
13_A	RO Holset 84	1,5	22	26	19
13_B	RO Holset 84	4,5	26	29	23
14_A	RO Holset 84	1,5	14	18	12

In overstaande tabellen worden per beoordelingspunt de maatgevende bronnen weergegeven:

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
1_A	Woning Holset 78	1,5	35,8	38,5	32,5	1_B	Woning Holset 78	4,5	40,1	42,8	36,8
PA	Personenauto	0,75	18,5	23,3	16,6	PA	Personenauto	0,75	18,4	23,2	16,5
Terras 1	Sprekend persoon	1	28,6	31,3	25,2	Terras 1	Sprekend persoon	1	33,4	36	30
Terras 2	Sprekend persoon	1	30,3	32,9	26,9	Terras 2	Sprekend persoon	1	34,9	37,5	31,5
Terras 3	Sprekend persoon	1	32,8	35,4	29,4	Terras 3	Sprekend persoon	1	36,9	39,5	33,5
Terras 4	Sprekend persoon	1	14,8	17,4	11,4	Terras 4	Sprekend persoon	1	16,2	18,8	12,8
Terras 5	Sprekend persoon	1	12,3	14,9	8,9	Terras 5	Sprekend persoon	1	13	15,7	9,6
Terras 6	Sprekend persoon	1	7,2	9,9	3,9	Terras 6	Sprekend persoon	1	8,5	11,2	5,2
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
2_A	Woning Holset 78	1,5	35,5	40,2	33,5	2_B	Woning Holset 78	4,5	34,2	39	32,3
PA	Personenauto	0,75	35,4	40,2	33,5	PA	Personenauto	0,75	34,2	39	32,3
Terras 1	Sprekend persoon	1	9,4	12,1	6,1	Terras 1	Sprekend persoon	1	9,9	12,6	6,6
Terras 2	Sprekend persoon	1	10,4	13,1	7,1	Terras 2	Sprekend persoon	1	10,3	13	6,9
Terras 3	Sprekend persoon	1	10,6	13,2	7,2	Terras 3	Sprekend persoon	1	10,5	13,1	7,1
Terras 4	Sprekend persoon	1	3,2	5,9	-0,1	Terras 4	Sprekend persoon	1	-1,6	1,1	-4,9
Terras 5	Sprekend persoon	1	-3	-0,3	-6,4	Terras 5	Sprekend persoon	1	1,4	4,1	-1,9
Terras 6	Sprekend persoon	1	-3,1	-0,4	-6,4	Terras 6	Sprekend persoon	1	1,4	4	-2
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
3_A	Woning Holset 78	1,5	46,3	51,1	44,4	3_B	Woning Holset 78	4,5	43,1	47,9	41,2
PA	Personenauto	0,75	46,3	51,1	44,4	PA	Personenauto	0,75	43,1	47,9	41,2
Terras 1	Sprekend persoon	1	13	15,7	9,7	Terras 1	Sprekend persoon	1	13,8	16,4	10,4
Terras 2	Sprekend persoon	1	13,1	15,8	9,8	Terras 2	Sprekend persoon	1	13,7	16,4	10,3
Terras 3	Sprekend persoon	1	13,4	16,1	10	Terras 3	Sprekend persoon	1	13,8	16,4	10,4
Terras 4	Sprekend persoon	1	0,4	3	-3	Terras 4	Sprekend persoon	1	2	4,6	-1,4
Terras 5	Sprekend persoon	1	8,6	11,3	5,3	Terras 5	Sprekend persoon	1	11,1	13,8	7,8
Terras 6	Sprekend persoon	1	9,1	11,8	5,8	Terras 6	Sprekend persoon	1	12,7	15,4	9,4
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
4_A	Woning Holset 84	1,5	21	24,8	18,4	4_B	Woning Holset 84	4,5	24,4	28,3	21,9
PA	Personenauto	0,75	17,9	22,7	16	PA	Personenauto	0,75	21,7	26,5	19,8
Terras 1	Sprekend persoon	1	3,6	6,3	0,3	Terras 1	Sprekend persoon	1	8	10,7	4,6
Terras 2	Sprekend persoon	1	4,1	6,7	0,7	Terras 2	Sprekend persoon	1	8,2	10,9	4,9
Terras 3	Sprekend persoon	1	3,5	6,1	0,1	Terras 3	Sprekend persoon	1	7,7	10,3	4,3
Terras 4	Sprekend persoon	1	8,6	11,3	5,2	Terras 4	Sprekend persoon	1	10,7	13,4	7,4
Terras 5	Sprekend persoon	1	11,7	14,4	8,4	Terras 5	Sprekend persoon	1	13,2	15,8	9,8
Terras 6	Sprekend persoon	1	15,3	18	12	Terras 6	Sprekend persoon	1	18,8	21,5	15,5
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
5_A	Woning Holset 84	1,5	20,4	24	17,7	5_B	Woning Holset 84	4,5	22,6	26,6	20,2
PA	Personenauto	0,75	16,2	21	14,3	PA	Personenauto	0,75	20,3	25,1	18,4
Terras 1	Sprekend persoon	1	-0,9	1,7	-4,3	Terras 1	Sprekend persoon	1	2	4,7	-1,4
Terras 2	Sprekend persoon	1	-1,7	1	-5	Terras 2	Sprekend persoon	1	2,4	5,1	-1
Terras 3	Sprekend persoon	1	-2,5	0,1	-5,9	Terras 3	Sprekend persoon	1	1,7	4,3	-1,7
Terras 4	Sprekend persoon	1	12,1	14,7	8,7	Terras 4	Sprekend persoon	1	11,2	13,9	7,9
Terras 5	Sprekend persoon	1	13,8	16,5	10,5	Terras 5	Sprekend persoon	1	14,4	17	11
Terras 6	Sprekend persoon	1	14,2	16,9	10,9	Terras 6	Sprekend persoon	1	14,7	17,4	11,3

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
6_A	Woning Holset 74	1,5	22	25	18,9	6_B	Woning Holset 74	4,5	23,7	26,7	20,6
PA	Personenauto	0,75	13,3	18	11,3	PA	Personenauto	0,75	15,8	20,5	13,8
Terras 1	Sprekend persoon	1	17,1	19,8	13,8	Terras 1	Sprekend persoon	1	18,4	21,1	15
Terras 2	Sprekend persoon	1	16,4	19,1	13	Terras 2	Sprekend persoon	1	17,3	19,9	13,9
Terras 3	Sprekend persoon	1	15,8	18,4	12,4	Terras 3	Sprekend persoon	1	18,1	20,7	14,7
Terras 4	Sprekend persoon	1	4,8	7,5	1,4	Terras 4	Sprekend persoon	1	6,7	9,3	3,3
Terras 5	Sprekend persoon	1	0,4	3,1	-2,9	Terras 5	Sprekend persoon	1	2,5	5,2	-0,8
Terras 6	Sprekend persoon	1	-0,1	2,6	-3,4	Terras 6	Sprekend persoon	1	2,3	5	-1,1
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
7_A	Woning Holset 74	1,5	32,2	34,9	28,9	7_B	Woning Holset 74	4,5	32,4	35,2	29,1
PA	Personenauto	0,75	15,6	20,4	13,7	PA	Personenauto	0,75	18,1	22,8	16,1
Terras 1	Sprekend persoon	1	27,6	30,3	24,2	Terras 1	Sprekend persoon	1	27,7	30,4	24,3
Terras 2	Sprekend persoon	1	27,1	29,8	23,7	Terras 2	Sprekend persoon	1	27,2	29,8	23,8
Terras 3	Sprekend persoon	1	26,8	29,5	23,5	Terras 3	Sprekend persoon	1	26,9	29,6	23,6
Terras 4	Sprekend persoon	1	15,8	18,5	12,5	Terras 4	Sprekend persoon	1	17,2	19,9	13,8
Terras 5	Sprekend persoon	1	11,4	14,1	8	Terras 5	Sprekend persoon	1	12,9	15,6	9,6
Terras 6	Sprekend persoon	1	8,9	11,6	5,6	Terras 6	Sprekend persoon	1	10,8	13,4	7,4
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
8_A	Woning Holset 74	1,5	27,1	29,9	23,8	8_B	Woning Holset 74	4,5	27,9	30,8	24,7
PA	Personenauto	0,75	14,8	19,6	12,9	PA	Personenauto	0,75	17,5	22,3	15,6
Terras 1	Sprekend persoon	1	20,7	23,4	17,3	Terras 1	Sprekend persoon	1	20,9	23,6	17,5
Terras 2	Sprekend persoon	1	21,3	24	18	Terras 2	Sprekend persoon	1	21,6	24,2	18,2
Terras 3	Sprekend persoon	1	19,9	22,5	16,5	Terras 3	Sprekend persoon	1	20,5	23,1	17,1
Terras 4	Sprekend persoon	1	19,2	21,9	15,8	Terras 4	Sprekend persoon	1	20,8	23,4	17,4
Terras 5	Sprekend persoon	1	14,5	17,1	11,1	Terras 5	Sprekend persoon	1	16,3	19	12,9
Terras 6	Sprekend persoon	1	11,8	14,5	8,5	Terras 6	Sprekend persoon	1	13,9	16,5	10,5
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
9_A	RO Holset 74	1,5	33	35,9	29,8	10_A	RO Holset 74	1,5	33	36,2	30
PA	Personenauto	0,75	22,1	26,9	20,2	PA	Personenauto	0,75	26,6	31,3	24,6
Terras 1	Sprekend persoon	1	24,8	27,5	21,5	Terras 1	Sprekend persoon	1	20,4	23,1	17
Terras 2	Sprekend persoon	1	25,9	28,5	22,5	Terras 2	Sprekend persoon	1	21,8	24,4	18,4
Terras 3	Sprekend persoon	1	25,3	27,9	21,9	Terras 3	Sprekend persoon	1	18	20,7	14,7
Terras 4	Sprekend persoon	1	24,4	27,1	21,1	Terras 4	Sprekend persoon	1	26,3	29	23
Terras 5	Sprekend persoon	1	23,6	26,2	20,2	Terras 5	Sprekend persoon	1	26	28,6	22,6
Terras 6	Sprekend persoon	1	24,6	27,3	21,2	Terras 6	Sprekend persoon	1	25,9	28,6	22,6
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
11_A	RO Holset 74	1,5	26,6	29,7	23,5	12_A	RO Holset 78	1,5	33,6	36,4	30,3
PA	Personenauto	0,75	18,8	23,5	16,9	PA	Personenauto	0,75	17,4	22,2	15,5
Terras 1	Sprekend persoon	1	17,3	20	14	Terras 1	Sprekend persoon	1	28,3	31	25
Terras 2	Sprekend persoon	1	17,2	19,8	13,8	Terras 2	Sprekend persoon	1	28,2	30,9	24,8
Terras 3	Sprekend persoon	1	16,8	19,4	13,4	Terras 3	Sprekend persoon	1	29,3	32	25,9
Terras 4	Sprekend persoon	1	19,4	22	16	Terras 4	Sprekend persoon	1	14,5	17,1	11,1
Terras 5	Sprekend persoon	1	18,8	21,4	15,4	Terras 5	Sprekend persoon	1	12,1	14,7	8,7
Terras 6	Sprekend persoon	1	18,2	20,8	14,8	Terras 6	Sprekend persoon	1	11,7	14,3	8,3
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
13_A	RO Holset 84	1,5	21,7	25,6	19,2	14_A	RO Holset 84	1,5	14,4	17,8	11,5
PA	Personenauto	0,75	19	23,7	17,1	PA	Personenauto	0,75	9	13,8	7,1
Terras 1	Sprekend persoon	1	4,2	6,8	0,8	Terras 1	Sprekend persoon	1	-0,4	2,2	-3,8
Terras 2	Sprekend persoon	1	4,1	6,8	0,7	Terras 2	Sprekend persoon	1	-5,2	-2,5	-8,6
Terras 3	Sprekend persoon	1	3,6	6,2	0,2	Terras 3	Sprekend persoon	1	-0,8	1,8	-4,2
Terras 4	Sprekend persoon	1	12,8	15,4	9,4	Terras 4	Sprekend persoon	1	7,4	10,1	4,1
Terras 5	Sprekend persoon	1	13,1	15,8	9,7	Terras 5	Sprekend persoon	1	7,9	10,5	4,5
Terras 6	Sprekend persoon	1	13,6	16,3	10,2	Terras 6	Sprekend persoon	1	7,5	10,2	4,1

VARIANT 2

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau					
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
1_A	Woning Holset 78	1,5	38	40	34
1_B	Woning Holset 78	4,5	42	45	39
2_A	Woning Holset 78	1,5	36	40	34
2_B	Woning Holset 78	4,5	34	39	32
3_A	Woning Holset 78	1,5	46	51	44
3_B	Woning Holset 78	4,5	43	48	41
4_A	Woning Holset 84	1,5	19	23	17
4_B	Woning Holset 84	4,5	23	27	20
5_A	Woning Holset 84	1,5	17	21	15
5_B	Woning Holset 84	4,5	21	25	19
6_A	Woning Holset 74	1,5	24	27	21
6_B	Woning Holset 74	4,5	26	28	22
7_A	Woning Holset 74	1,5	35	38	32
7_B	Woning Holset 74	4,5	35	38	32
8_A	Woning Holset 74	1,5	29	32	26
8_B	Woning Holset 74	4,5	29	32	26
9_A	RO Holset 74	1,5	34	37	30
9_B	RO Holset 74	4,5	34	37	31
10_A	RO Holset 74	1,5	31	34	28
10_B	RO Holset 74	4,5	32	35	29
11_A	RO Holset 74	1,5	26	29	23
11_B	RO Holset 74	4,5	28	32	25
12_A	RO Holset 78	1,5	36	39	33
12_B	RO Holset 78	4,5	39	42	36
13_A	RO Holset 84	1,5	20	24	18
13_B	RO Holset 84	4,5	24	28	21
14_A	RO Holset 84	1,5	10	15	8

In overstaande tabellen worden per beoordelingspunt de maatgevende bronnen weergegeven:

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht		Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
1_A	Woning Holset 78	1,5	37,8	40,4	34,4		1_B	Woning Holset 78	4,5	42,3	45	39
PA	Personenauto	0,75	18,5	23,3	16,6		PA	Personenauto	0,75	18,4	23,2	16,5
Terras 1	Sprekend persoon	1	29,5	32,1	26,1		Terras 1	Sprekend persoon	1	34,2	36,8	30,8
Terras 2	Sprekend persoon	1	30,3	33	26,9		Terras 2	Sprekend persoon	1	34,8	37,5	31,5
Terras 3	Sprekend persoon	1	27,7	30,4	24,4		Terras 3	Sprekend persoon	1	32,4	35	29
Terras 4	Sprekend persoon	1	31,4	34,1	28,1		Terras 4	Sprekend persoon	1	36,1	38,7	32,7
Terras 5	Sprekend persoon	1	28,4	31,1	25,1		Terras 5	Sprekend persoon	1	33,1	35,8	29,8
Terras 6	Sprekend persoon	1	31	33,6	27,6		Terras 6	Sprekend persoon	1	35,6	38,2	32,2
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht		Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
2_A	Woning Holset 78	1,5	35,5	40,3	33,6		2_B	Woning Holset 78	4,5	34,3	39	32,4
PA	Personenauto	0,75	35,4	40,2	33,5		PA	Personenauto	0,75	34,2	39	32,3
Terras 1	Sprekend persoon	1	13	15,7	9,7		Terras 1	Sprekend persoon	1	12,2	14,8	8,8
Terras 2	Sprekend persoon	1	12,8	15,4	9,4		Terras 2	Sprekend persoon	1	12,9	15,6	9,6
Terras 3	Sprekend persoon	1	12,3	14,9	8,9		Terras 3	Sprekend persoon	1	12,5	15,2	9,2
Terras 4	Sprekend persoon	1	13,3	15,9	9,9		Terras 4	Sprekend persoon	1	11,1	13,8	7,8
Terras 5	Sprekend persoon	1	9,4	12,1	6,1		Terras 5	Sprekend persoon	1	9,7	12,3	6,3
Terras 6	Sprekend persoon	1	10,5	13,2	7,2		Terras 6	Sprekend persoon	1	10,6	13,3	7,2
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht		Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
3_A	Woning Holset 78	1,5	46,3	51,1	44,4		3_B	Woning Holset 78	4,5	43,1	47,9	41,2
PA	Personenauto	0,75	46,3	51,1	44,4		PA	Personenauto	0,75	43,1	47,9	41,2
Terras 1	Sprekend persoon	1	13	15,6	9,6		Terras 1	Sprekend persoon	1	13,7	16,3	10,3
Terras 2	Sprekend persoon	1	13,1	15,7	9,7		Terras 2	Sprekend persoon	1	13,7	16,3	10,3
Terras 3	Sprekend persoon	1	12,2	14,8	8,8		Terras 3	Sprekend persoon	1	13,1	15,8	9,7
Terras 4	Sprekend persoon	1	13,4	16,1	10,1		Terras 4	Sprekend persoon	1	13,9	16,6	10,5
Terras 5	Sprekend persoon	1	13	15,7	9,7		Terras 5	Sprekend persoon	1	13,7	16,4	10,4
Terras 6	Sprekend persoon	1	13,3	15,9	9,9		Terras 6	Sprekend persoon	1	13,8	16,5	10,5
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht		Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
4_A	Woning Holset 84	1,5	18,8	23,3	16,7		4_B	Woning Holset 84	4,5	22,7	27,1	20,5
PA	Personenauto	0,75	17,9	22,7	16		PA	Personenauto	0,75	21,7	26,5	19,8
Terras 1	Sprekend persoon	1	3	5,6	-0,4		Terras 1	Sprekend persoon	1	7,3	9,9	3,9
Terras 2	Sprekend persoon	1	4,1	6,8	0,8		Terras 2	Sprekend persoon	1	8,2	10,9	4,9
Terras 3	Sprekend persoon	1	4,3	7	1		Terras 3	Sprekend persoon	1	8,5	11,2	5,2
Terras 4	Sprekend persoon	1	2,8	5,5	-0,6		Terras 4	Sprekend persoon	1	6,9	9,6	3,5
Terras 5	Sprekend persoon	1	4	6,7	0,7		Terras 5	Sprekend persoon	1	8,4	11	5
Terras 6	Sprekend persoon	1	3,8	6,5	0,5		Terras 6	Sprekend persoon	1	8,1	10,7	4,7
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht		Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
5_A	Woning Holset 84	1,5	16,6	21,3	14,6		5_B	Woning Holset 84	4,5	20,7	25,3	18,7
PA	Personenauto	0,75	16,2	21	14,3		PA	Personenauto	0,75	20,3	25,1	18,4
Terras 1	Sprekend persoon	1	-2,2	0,5	-5,5		Terras 1	Sprekend persoon	1	1	3,7	-2,3
Terras 2	Sprekend persoon	1	-1,6	1	-5		Terras 2	Sprekend persoon	1	2,4	5,1	-0,9
Terras 3	Sprekend persoon	1	-1,2	1,5	-4,5		Terras 3	Sprekend persoon	1	2,9	5,5	-0,5
Terras 4	Sprekend persoon	1	-2,6	0	-6		Terras 4	Sprekend persoon	1	0,4	3,1	-2,9
Terras 5	Sprekend persoon	1	-1,5	1,1	-4,9		Terras 5	Sprekend persoon	1	2,6	5,2	-0,8
Terras 6	Sprekend persoon	1	-2	0,7	-5,4		Terras 6	Sprekend persoon	1	2,1	4,8	-1,2

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
6_A	Woning Holset 74	1,5	24,4	27,3	21,2	6_B	Woning Holset 74	4,5	25,6	28,5	22,4
PA	Personenauto	0,75	13,3	18	11,3	PA	Personenauto	0,75	15,8	20,5	13,8
Terras 1	Sprekend persoon	1	18,3	20,9	14,9	Terras 1	Sprekend persoon	1	18,3	21	14,9
Terras 2	Sprekend persoon	1	16,1	18,8	12,8	Terras 2	Sprekend persoon	1	17	19,7	13,7
Terras 3	Sprekend persoon	1	14,3	17	11	Terras 3	Sprekend persoon	1	15,1	17,7	11,7
Terras 4	Sprekend persoon	1	17,8	20,4	14,4	Terras 4	Sprekend persoon	1	18,5	21,1	15,1
Terras 5	Sprekend persoon	1	13,1	15,8	9,8	Terras 5	Sprekend persoon	1	15,8	18,5	12,5
Terras 6	Sprekend persoon	1	16	18,6	12,6	Terras 6	Sprekend persoon	1	18	20,6	14,6
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
7_A	Woning Holset 74	1,5	35,1	37,8	31,7	7_B	Woning Holset 74	4,5	35,3	38	31,9
PA	Personenauto	0,75	15,6	20,4	13,7	PA	Personenauto	0,75	18,1	22,8	16,1
Terras 1	Sprekend persoon	1	27,5	30,2	24,2	Terras 1	Sprekend persoon	1	27,7	30,3	24,3
Terras 2	Sprekend persoon	1	27	29,6	23,6	Terras 2	Sprekend persoon	1	27,1	29,7	23,7
Terras 3	Sprekend persoon	1	27,4	30,1	24,1	Terras 3	Sprekend persoon	1	27,5	30,2	24,2
Terras 4	Sprekend persoon	1	26,8	29,5	23,4	Terras 4	Sprekend persoon	1	27,1	29,8	23,7
Terras 5	Sprekend persoon	1	27,6	30,2	24,2	Terras 5	Sprekend persoon	1	27,7	30,3	24,3
Terras 6	Sprekend persoon	1	27,1	29,8	23,8	Terras 6	Sprekend persoon	1	27,2	29,9	23,8
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
8_A	Woning Holset 74	1,5	28,8	31,6	25,5	8_B	Woning Holset 74	4,5	29,2	32	25,9
PA	Personenauto	0,75	14,8	19,6	12,9	PA	Personenauto	0,75	17,5	22,3	15,6
Terras 1	Sprekend persoon	1	19,8	22,5	16,5	Terras 1	Sprekend persoon	1	20	22,7	16,7
Terras 2	Sprekend persoon	1	21,4	24	18	Terras 2	Sprekend persoon	1	21,7	24,3	18,3
Terras 3	Sprekend persoon	1	21,9	24,5	18,5	Terras 3	Sprekend persoon	1	22,1	24,7	18,7
Terras 4	Sprekend persoon	1	19,6	22,3	16,2	Terras 4	Sprekend persoon	1	19,9	22,6	16,6
Terras 5	Sprekend persoon	1	21,2	23,8	17,8	Terras 5	Sprekend persoon	1	21,4	24	18
Terras 6	Sprekend persoon	1	20,7	23,3	17,3	Terras 6	Sprekend persoon	1	21	23,6	17,6
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
9_A	RO Holset 74	1,5	33,7	36,6	30,5	9_B	RO Holset 74	4,5	34	37	30,8
PA	Personenauto	0,75	22,1	26,9	20,2	PA	Personenauto	0,75	23,7	28,5	21,8
Terras 1	Sprekend persoon	1	26,2	28,8	22,8	Terras 1	Sprekend persoon	1	26,6	29,3	23,3
Terras 2	Sprekend persoon	1	25,8	28,5	22,4	Terras 2	Sprekend persoon	1	24,9	27,6	21,6
Terras 3	Sprekend persoon	1	25,2	27,9	21,9	Terras 3	Sprekend persoon	1	25,6	28,3	22,2
Terras 4	Sprekend persoon	1	25,7	28,3	22,3	Terras 4	Sprekend persoon	1	26,1	28,8	22,8
Terras 5	Sprekend persoon	1	25	27,6	21,6	Terras 5	Sprekend persoon	1	25,4	28	22
Terras 6	Sprekend persoon	1	25,7	28,4	22,4	Terras 6	Sprekend persoon	1	26,2	28,8	22,8
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
10_A	RO Holset 74	1,5	30,8	34,4	28	11_A	RO Holset 74	1,5	25,7	28,9	22,7
PA	Personenauto	0,75	26,6	31,3	24,6	PA	Personenauto	0,75	18,8	23,5	16,9
Terras 1	Sprekend persoon	1	20,4	23,1	17,1	Terras 1	Sprekend persoon	1	17,3	19,9	13,9
Terras 2	Sprekend persoon	1	21,9	24,6	18,6	Terras 2	Sprekend persoon	1	17,2	19,9	13,8
Terras 3	Sprekend persoon	1	21,1	23,8	17,8	Terras 3	Sprekend persoon	1	17,5	20,2	14,1
Terras 4	Sprekend persoon	1	20,1	22,7	16,7	Terras 4	Sprekend persoon	1	17	19,6	13,6
Terras 5	Sprekend persoon	1	20,6	23,3	17,2	Terras 5	Sprekend persoon	1	15,7	18,4	12,4
Terras 6	Sprekend persoon	1	21,3	24	17,9	Terras 6	Sprekend persoon	1	17	19,6	13,6

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
11_A	RO Holset 74	1,5	25,7	28,9	22,7	12_A	RO Holset 78	1,5	36,3	39	32,9
PA	Personenauto	0,75	18,8	23,5	16,9	PA	Personenauto	0,75	17,4	22,2	15,5
Terras 1	Sprekend persoon	1	17,3	19,9	13,9	Terras 1	Sprekend persoon	1	28,6	31,3	25,2
Terras 2	Sprekend persoon	1	17,2	19,9	13,8	Terras 2	Sprekend persoon	1	29	31,7	25,6
Terras 3	Sprekend persoon	1	17,5	20,2	14,1	Terras 3	Sprekend persoon	1	27,7	30,4	24,4
Terras 4	Sprekend persoon	1	17	19,6	13,6	Terras 4	Sprekend persoon	1	28,6	31,3	25,2
Terras 5	Sprekend persoon	1	15,7	18,4	12,4	Terras 5	Sprekend persoon	1	28,1	30,8	24,8
Terras 6	Sprekend persoon	1	17	19,6	13,6	Terras 6	Sprekend persoon	1	28,4	31,1	25,1
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
13_A	RO Holset 84	1,5	19,7	24,2	17,6	14_A	RO Holset 84	1,5	10,4	14,7	8,1
PA	Personenauto	0,75	19	23,7	17,1	PA	Personenauto	0,75	9	13,8	7,1
Terras 1	Sprekend persoon	1	3,5	6,2	0,2	Terras 1	Sprekend persoon	1	-0,6	2,1	-3,9
Terras 2	Sprekend persoon	1	4,1	6,8	0,8	Terras 2	Sprekend persoon	1	-5,2	-2,5	-8,5
Terras 3	Sprekend persoon	1	3,7	6,4	0,4	Terras 3	Sprekend persoon	1	-4,4	-1,7	-7,8
Terras 4	Sprekend persoon	1	3,8	6,5	0,5	Terras 4	Sprekend persoon	1	-0,7	1,9	-4,1
Terras 5	Sprekend persoon	1	4,3	7	0,9	Terras 5	Sprekend persoon	1	-5	-2,3	-8,3
Terras 6	Sprekend persoon	1	4	6,6	0,6	Terras 6	Sprekend persoon	1	-5,8	-3,2	-9,2

Maximale geluidniveau (L_{AFMax})

Uitgaande van variant 1 is het maximale geluidniveau gelijk aan:

Maximaal geluidniveau (L_{Amax})					
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
1_A	Woning Holset 78	1,5	44,4	44,4	44,4
1_B	Woning Holset 78	4,5	48,5	48,5	48,5
2_A	Woning Holset 78	1,5	36,7	36,7	36,7
2_B	Woning Holset 78	4,5	38,6	38,6	38,6
3_A	Woning Holset 78	1,5	55,8	55,8	55,8
3_B	Woning Holset 78	4,5	57,0	57,0	57,0
4_A	Woning Holset 84	1,5	51,6	51,6	51,6
4_B	Woning Holset 84	4,5	53,8	53,8	53,8
5_A	Woning Holset 84	1,5	50,5	50,5	50,5
5_B	Woning Holset 84	4,5	52,9	52,9	52,9
6_A	Woning Holset 74	1,5	35,0	35,0	35,0
6_B	Woning Holset 74	4,5	38,4	38,4	38,4
7_A	Woning Holset 74	1,5	49,0	49,0	49,0
7_B	Woning Holset 74	4,5	51,8	51,8	51,8
8_A	Woning Holset 74	1,5	50,6	50,6	50,6
8_B	Woning Holset 74	4,5	53,4	53,4	53,4
9_A	RO Holset 74	1,5	53,1	53,1	53,1
9_B	RO Holset 74	4,5	54,6	54,6	54,6
10_A	RO Holset 74	1,5	59,8	59,8	59,8
10_B	RO Holset 74	4,5	59,9	59,9	59,9
11_A	RO Holset 74	1,5	51,4	51,4	51,4
11_B	RO Holset 74	4,5	53,9	53,9	53,9
12_A	RO Holset 78	1,5	47,1	47,1	47,1
12_B	RO Holset 78	4,5	49,4	49,4	49,4
13_A	RO Holset 84	1,5	51,0	51,0	51,0
13_B	RO Holset 84	4,5	52,9	52,9	52,9
14_A	RO Holset 84	1,5	38,2	38,2	38,2
14_B	RO Holset 84	4,5	43,0	43,0	43,0

In de hieronderstaande tabellen worden per beoordelingspunt de maatgevende bronnen weergegeven:

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
1_A	Woning Holset 78	1,5	44,4	44,4	44,4	1_B	Woning Holset 78	4,5	48,5	48,5	48,5
LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	37,4	37,4	37,4	LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	38,1	38,1	38,1
Terras 1	Sprekend persoon	1	40,3	40,3	40,3	Terras 1	Sprekend persoon	1	45	45	45
Terras 2	Sprekend persoon	1	41,9	41,9	41,9	Terras 2	Sprekend persoon	1	46,5	46,5	46,5
Terras 3	Sprekend persoon	1	44,4	44,4	44,4	Terras 3	Sprekend persoon	1	48,5	48,5	48,5
Terras 4	Sprekend persoon	1	26,4	26,4	26,4	Terras 4	Sprekend persoon	1	27,8	27,8	27,8
Terras 5	Sprekend persoon	1	23,9	23,9	23,9	Terras 5	Sprekend persoon	1	24,6	24,6	24,6
Terras 6	Sprekend persoon	1	18,9	18,9	18,9	Terras 6	Sprekend persoon	1	20,2	20,2	20,2
LAmx	(hoofdgroep)		44,4	44,4	44,4	LAmx	(hoofdgroep)		48,5	48,5	48,5
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
2_A	Woning Holset 78	1,5	36,7	36,7	36,7	2_B	Woning Holset 78	4,5	38,6	38,6	38,6
LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	36,7	36,7	36,7	LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	38,6	38,6	38,6
Terras 1	Sprekend persoon	1	21,1	21,1	21,1	Terras 1	Sprekend persoon	1	21,6	21,6	21,6
Terras 2	Sprekend persoon	1	22,1	22,1	22,1	Terras 2	Sprekend persoon	1	22	22	22
Terras 3	Sprekend persoon	1	22,2	22,2	22,2	Terras 3	Sprekend persoon	1	22,1	22,1	22,1
Terras 4	Sprekend persoon	1	14,9	14,9	14,9	Terras 4	Sprekend persoon	1	10,1	10,1	10,1
Terras 5	Sprekend persoon	1	8,7	8,7	8,7	Terras 5	Sprekend persoon	1	13,1	13,1	13,1
Terras 6	Sprekend persoon	1	8,6	8,6	8,6	Terras 6	Sprekend persoon	1	13	13	13
LAmx	(hoofdgroep)		36,7	36,7	36,7	LAmx	(hoofdgroep)		38,6	38,6	38,6
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
3_A	Woning Holset 78	1,5	55,8	55,8	55,8	3_B	Woning Holset 78	4,5	57	57	57
LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	55,8	55,8	55,8	LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	57	57	57
Terras 1	Sprekend persoon	1	24,7	24,7	24,7	Terras 1	Sprekend persoon	1	25,4	25,4	25,4
Terras 2	Sprekend persoon	1	24,8	24,8	24,8	Terras 2	Sprekend persoon	1	25,4	25,4	25,4
Terras 3	Sprekend persoon	1	25,1	25,1	25,1	Terras 3	Sprekend persoon	1	25,4	25,4	25,4
Terras 4	Sprekend persoon	1	12	12	12	Terras 4	Sprekend persoon	1	13,6	13,6	13,6
Terras 5	Sprekend persoon	1	20,3	20,3	20,3	Terras 5	Sprekend persoon	1	22,8	22,8	22,8
Terras 6	Sprekend persoon	1	20,8	20,8	20,8	Terras 6	Sprekend persoon	1	24,4	24,4	24,4
LAmx	(hoofdgroep)		55,8	55,8	55,8	LAmx	(hoofdgroep)		57	57	57
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
4_A	Woning Holset 84	1,5	51,6	51,6	51,6	4_B	Woning Holset 84	4,5	53,8	53,8	53,8
LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	51,6	51,6	51,6	LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	53,8	53,8	53,8
PA	Personenauto	0,75	--	--	--	PA	Personenauto	0,75	--	--	--
Terras 1	Sprekend persoon	1	12,3	12,3	12,3	Terras 1	Sprekend persoon	1	16,6	16,6	16,6
Terras 2	Sprekend persoon	1	12,7	12,7	12,7	Terras 2	Sprekend persoon	1	16,9	16,9	16,9
Terras 3	Sprekend persoon	1	12,1	12,1	12,1	Terras 3	Sprekend persoon	1	16,3	16,3	16,3
Terras 4	Sprekend persoon	1	17,3	17,3	17,3	Terras 4	Sprekend persoon	1	19,4	19,4	19,4
Terras 5	Sprekend persoon	1	20,4	20,4	20,4	Terras 5	Sprekend persoon	1	21,8	21,8	21,8
Terras 6	Sprekend persoon	1	24	24	24	Terras 6	Sprekend persoon	1	27,5	27,5	27,5
LAmx	(hoofdgroep)		51,6	51,6	51,6	LAmx	(hoofdgroep)		53,8	53,8	53,8

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
5_A	Woning Holset 84	1,5	50,5	50,5	50,5	5_B	Woning Holset 84	4,5	52,9	52,9	52,9
LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	50,5	50,5	50,5	LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	52,9	52,9	52,9
Terras 1	Sprekend persoon	1	10,7	10,7	10,7	Terras 1	Sprekend persoon	1	13,7	13,7	13,7
Terras 2	Sprekend persoon	1	10	10	10	Terras 2	Sprekend persoon	1	14,1	14,1	14,1
Terras 3	Sprekend persoon	1	9,1	9,1	9,1	Terras 3	Sprekend persoon	1	13,3	13,3	13,3
Terras 4	Sprekend persoon	1	23,7	23,7	23,7	Terras 4	Sprekend persoon	1	22,9	22,9	22,9
Terras 5	Sprekend persoon	1	25,5	25,5	25,5	Terras 5	Sprekend persoon	1	26	26	26
Terras 6	Sprekend persoon	1	25,9	25,9	25,9	Terras 6	Sprekend persoon	1	26,4	26,4	26,4
LAmx	(hoofdgroep)		50,5	50,5	50,5	LAmx	(hoofdgroep)		52,9	52,9	52,9
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
6_A	Woning Holset 74	1,5	35	35	35	6_B	Woning Holset 74	4,5	38,4	38,4	38,4
LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	35	35	35	LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	38,4	38,4	38,4
Terras 1	Sprekend persoon	1	28,8	28,8	28,8	Terras 1	Sprekend persoon	1	30,1	30,1	30,1
Terras 2	Sprekend persoon	1	28,1	28,1	28,1	Terras 2	Sprekend persoon	1	28,9	28,9	28,9
Terras 3	Sprekend persoon	1	27,4	27,4	27,4	Terras 3	Sprekend persoon	1	29,7	29,7	29,7
Terras 4	Sprekend persoon	1	16,5	16,5	16,5	Terras 4	Sprekend persoon	1	18,3	18,3	18,3
Terras 5	Sprekend persoon	1	12,1	12,1	12,1	Terras 5	Sprekend persoon	1	14,2	14,2	14,2
Terras 6	Sprekend persoon	1	11,6	11,6	11,6	Terras 6	Sprekend persoon	1	14	14	14
LAmx	(hoofdgroep)		35	35	35	LAmx	(hoofdgroep)		38,4	38,4	38,4
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
7_A	Woning Holset 74	1,5	49	49	49	7_B	Woning Holset 74	4,5	51,8	51,8	51,8
LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	49	49	49	LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	51,8	51,8	51,8
Terras 1	Sprekend persoon	1	39,3	39,3	39,3	Terras 1	Sprekend persoon	1	39,4	39,4	39,4
Terras 2	Sprekend persoon	1	38,8	38,8	38,8	Terras 2	Sprekend persoon	1	38,8	38,8	38,8
Terras 3	Sprekend persoon	1	38,5	38,5	38,5	Terras 3	Sprekend persoon	1	38,6	38,6	38,6
Terras 4	Sprekend persoon	1	27,5	27,5	27,5	Terras 4	Sprekend persoon	1	28,9	28,9	28,9
Terras 5	Sprekend persoon	1	23,1	23,1	23,1	Terras 5	Sprekend persoon	1	24,6	24,6	24,6
Terras 6	Sprekend persoon	1	20,6	20,6	20,6	Terras 6	Sprekend persoon	1	22,4	22,4	22,4
LAmx	(hoofdgroep)		49	49	49	LAmx	(hoofdgroep)		51,8	51,8	51,8
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
8_A	Woning Holset 74	1,5	50,6	50,6	50,6	8_B	Woning Holset 74	4,5	53,4	53,4	53,4
LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	50,6	50,6	50,6	LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	53,4	53,4	53,4
Terras 1	Sprekend persoon	1	32,4	32,4	32,4	Terras 1	Sprekend persoon	1	32,5	32,5	32,5
Terras 2	Sprekend persoon	1	33	33	33	Terras 2	Sprekend persoon	1	33,2	33,2	33,2
Terras 3	Sprekend persoon	1	31,5	31,5	31,5	Terras 3	Sprekend persoon	1	32,1	32,1	32,1
Terras 4	Sprekend persoon	1	30,9	30,9	30,9	Terras 4	Sprekend persoon	1	32,4	32,4	32,4
Terras 5	Sprekend persoon	1	26,1	26,1	26,1	Terras 5	Sprekend persoon	1	28	28	28
Terras 6	Sprekend persoon	1	23,5	23,5	23,5	Terras 6	Sprekend persoon	1	25,5	25,5	25,5
LAmx	(hoofdgroep)		50,6	50,6	50,6	LAmx	(hoofdgroep)		53,4	53,4	53,4

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
9_A	RO Holset 74	1,5	53,1	53,1	53,1	10_A	RO Holset 74	1,5	59,8	59,8	59,8
LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	53,1	53,1	53,1	LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	59,8	59,8	59,8
Terras 1	Sprekend persoon	1	36,5	36,5	36,5	Terras 1	Sprekend persoon	1	32,1	32,1	32,1
Terras 2	Sprekend persoon	1	37,5	37,5	37,5	Terras 2	Sprekend persoon	1	33,5	33,5	33,5
Terras 3	Sprekend persoon	1	36,9	36,9	36,9	Terras 3	Sprekend persoon	1	29,7	29,7	29,7
Terras 4	Sprekend persoon	1	36,1	36,1	36,1	Terras 4	Sprekend persoon	1	38	38	38
Terras 5	Sprekend persoon	1	35,2	35,2	35,2	Terras 5	Sprekend persoon	1	37,6	37,6	37,6
Terras 6	Sprekend persoon	1	36,3	36,3	36,3	Terras 6	Sprekend persoon	1	37,6	37,6	37,6
LAmx	(hoofdgroep)		53,1	53,1	53,1	LAmx	(hoofdgroep)		59,8	59,8	59,8
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
11_A	RO Holset 74	1,5	51,4	51,4	51,4	12_A	RO Holset 78	1,5	47,1	47,1	47,1
LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	51,4	51,4	51,4	LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	47,1	47,1	47,1
Terras 1	Sprekend persoon	1	29	29	29	Terras 1	Sprekend persoon	1	40	40	40
Terras 2	Sprekend persoon	1	28,8	28,8	28,8	Terras 2	Sprekend persoon	1	39,9	39,9	39,9
Terras 3	Sprekend persoon	1	28,4	28,4	28,4	Terras 3	Sprekend persoon	1	41	41	41
Terras 4	Sprekend persoon	1	31	31	31	Terras 4	Sprekend persoon	1	26,1	26,1	26,1
Terras 5	Sprekend persoon	1	30,4	30,4	30,4	Terras 5	Sprekend persoon	1	23,7	23,7	23,7
Terras 6	Sprekend persoon	1	29,8	29,8	29,8	Terras 6	Sprekend persoon	1	23,3	23,3	23,3
LAmx	(hoofdgroep)		51,4	51,4	51,4	LAmx	(hoofdgroep)		47,1	47,1	47,1
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
13_A	RO Holset 84	1,5	51	51	51	14_A	RO Holset 84	1,5	38,2	38,2	38,2
LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	51	51	51	LAmx pa	dichtslaan portieren	0,75	38,2	38,2	38,2
Terras 1	Sprekend persoon	1	15,8	15,8	15,8	Terras 1	Sprekend persoon	1	11,2	11,2	11,2
Terras 2	Sprekend persoon	1	15,8	15,8	15,8	Terras 2	Sprekend persoon	1	6,5	6,5	6,5
Terras 3	Sprekend persoon	1	15,2	15,2	15,2	Terras 3	Sprekend persoon	1	10,8	10,8	10,8
Terras 4	Sprekend persoon	1	24,4	24,4	24,4	Terras 4	Sprekend persoon	1	19,1	19,1	19,1
Terras 5	Sprekend persoon	1	24,8	24,8	24,8	Terras 5	Sprekend persoon	1	19,5	19,5	19,5
Terras 6	Sprekend persoon	1	25,3	25,3	25,3	Terras 6	Sprekend persoon	1	19,1	19,1	19,1
LAmx	(hoofdgroep)		51	51	51	LAmx	(hoofdgroep)		38,2	38,2	38,2

Indirecte hinder

Indirecte hinder						
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
I.1_A	Woning Holset 78 indirecte hinder	1,5	24	28	20	33
I.1_B	Woning Holset 78 indirecte hinder	4,5	23	27	19	32
I.2_A	Woning Holset 78 indirecte hinder	1,5	31	36	28	41
I.2_B	Woning Holset 78 indirecte hinder	4,5	31	35	28	40
I.3_A	Woning Holset 78 indirecte hinder	1,5	23	28	20	33
I.3_B	Woning Holset 78 indirecte hinder	4,5	23	28	20	33
I.4_A	Woning Holset 84 indirecte hinder	1,5	22	26	22	32
I.4_B	Woning Holset 84 indirecte hinder	4,5	23	27	23	33
I.5_A	Woning Holset 74 indirecte hinder	1,5	26	31	23	36
I.5_B	Woning Holset 74 indirecte hinder	4,5	27	31	23	36
I.6_A	Woning Holset 74 indirecte hinder	1,5	22	27	19	32
I.6_B	Woning Holset 74 indirecte hinder	4,5	23	28	20	33
I.7_A	RO Holset 74 indirecte hinder	1,5	17	22	14	27
I.8_A	RO Holset 74 indirecte hinder	1,5	12	16	8	21
I.9_A	RO Holset 74 indirecte hinder	1,5	28	33	25	38
I.10_A	RO Holset 78 indirecte hinder	1,5	27	32	24	37
I.11_A	RO Holset 84 indirecte hinder	1,5	24	29	24	34

Bijlage 9 Ruimtelijke onderbouwing garage Lemierserberg 37



Ruimtelijke motivering

Lemierserberg 37 te Vaals

Gemeente Vaals



Ruimtelijke motivering

Lemierserberg 37 ten Vaals

Gemeente Vaals

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

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

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

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



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

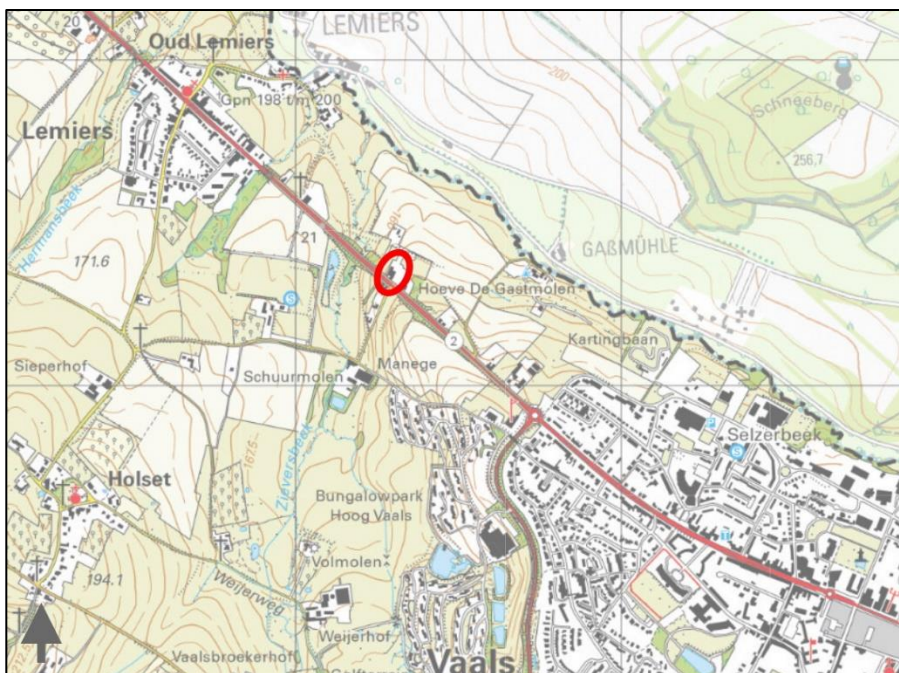
Inhoud

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

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

1 Inleiding

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



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

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

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

2 Projectgebied en project

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

2.1 Ligging projectgebied

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



Luchtfoto met aanduiding projectgebied

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



Kadastrale kaart met aanduiding garage

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

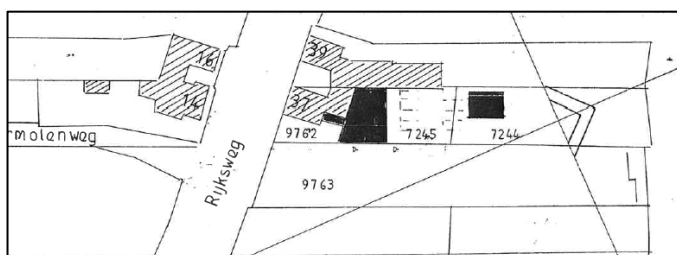


Foto's bestaande situatie

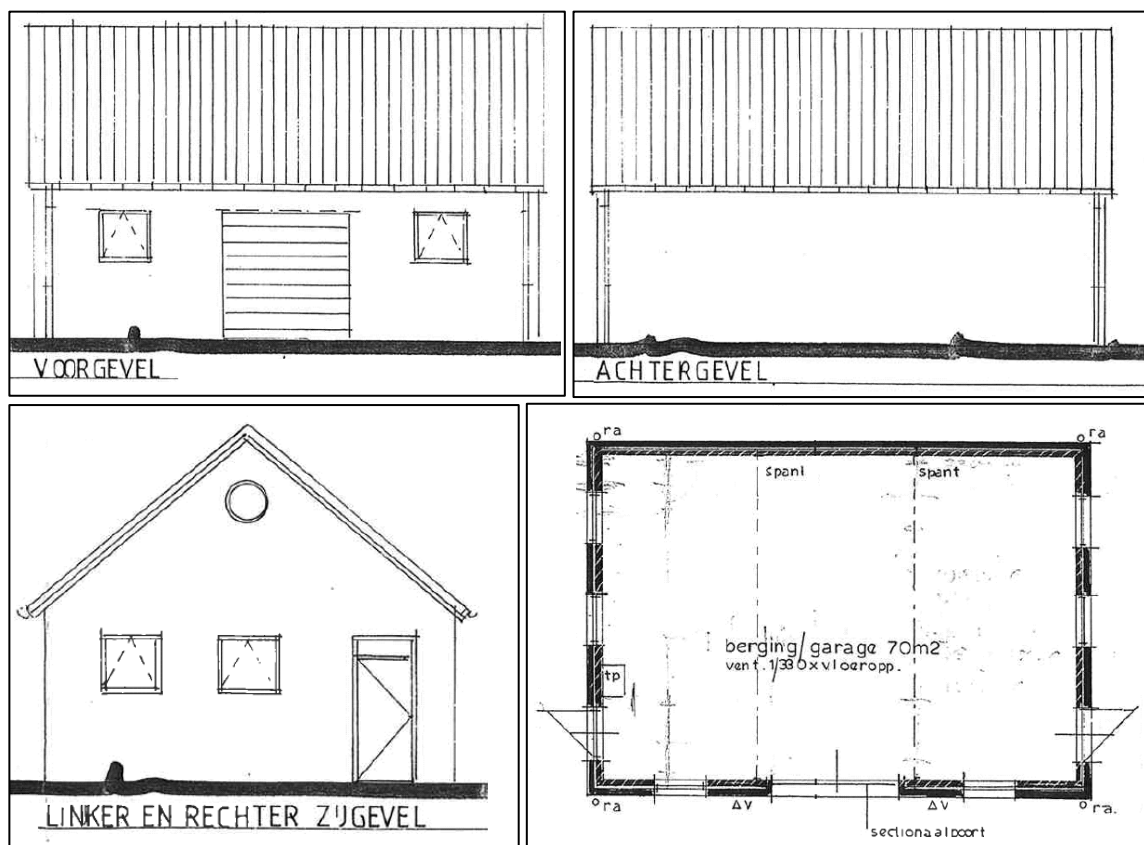
2.2 Historie garage

2.2.1 Bouwvergunning 2002

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



Situatietekening bouwplan 2002

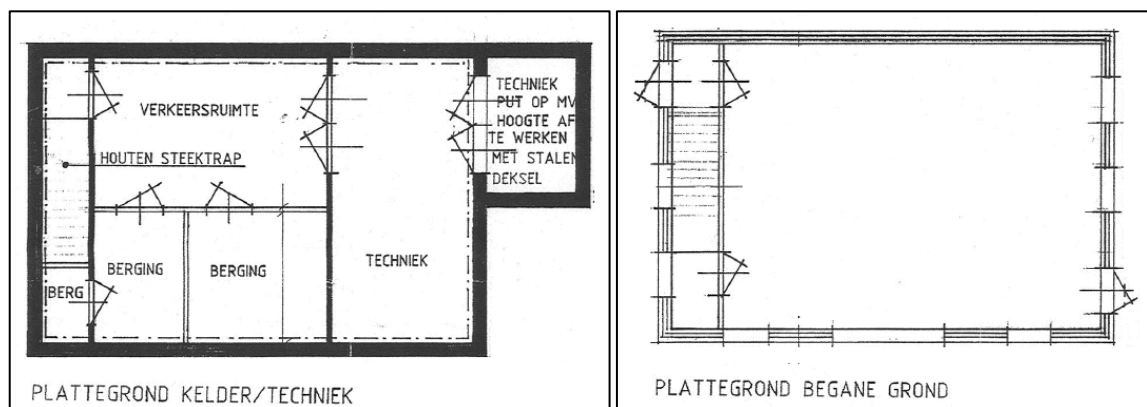


Gevelaanzichten en plattegrond bouwplan 2002

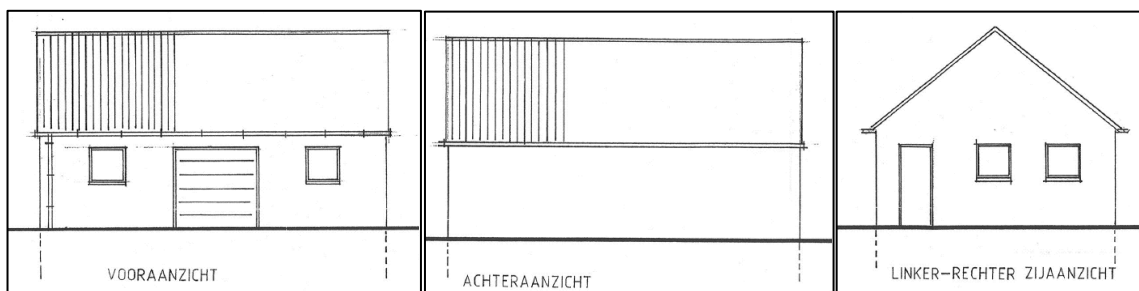
2.2.2

Bouwvergunning 2009

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



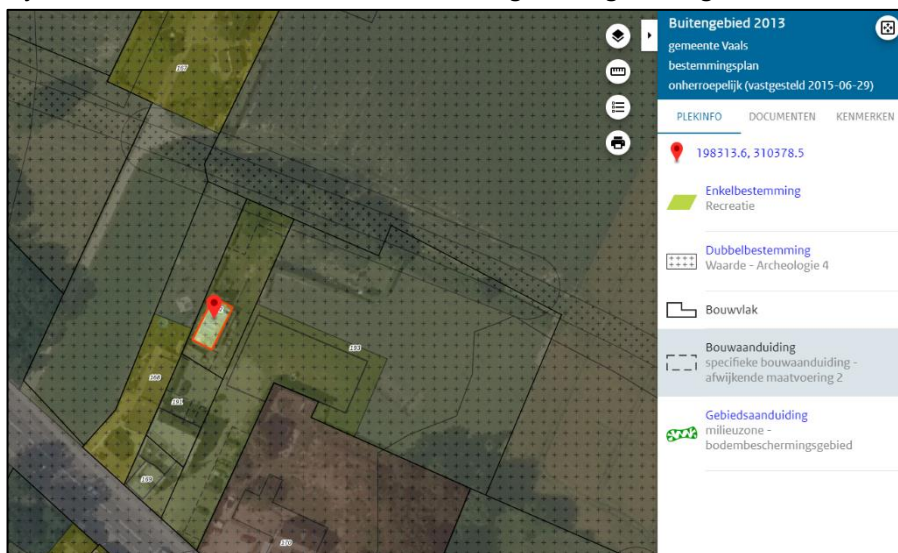
Plattegronden bouwplan 2009



Aanzichten bouwplan 2009

2.2.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

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



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

2.3 Beoogd project

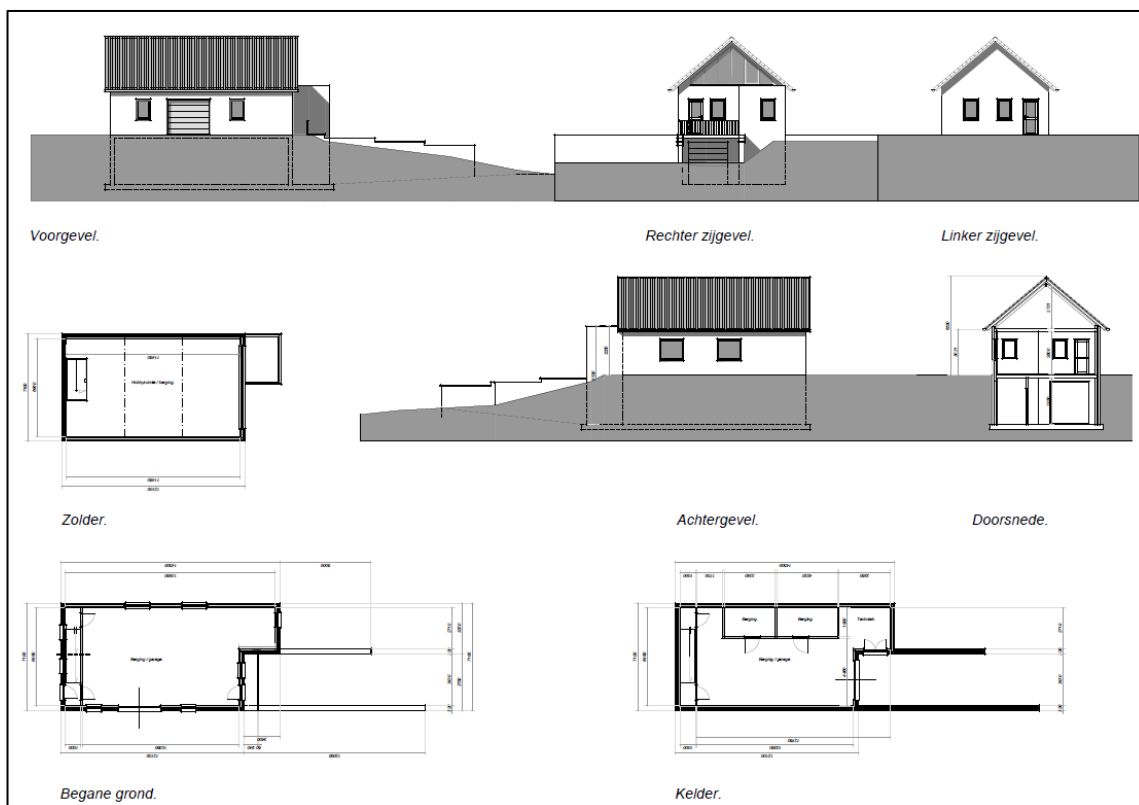
De garage is momenteel in aanbouw. Door de gemeente is na een controlebezoek een aantal afwijkingen ten opzichte van de vergunde situatie geconstateerd. Het betreft de volgende afwijkingen:

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

vergund;

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

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



Plattegronden en aanzichten in aanbouw zijnde garage

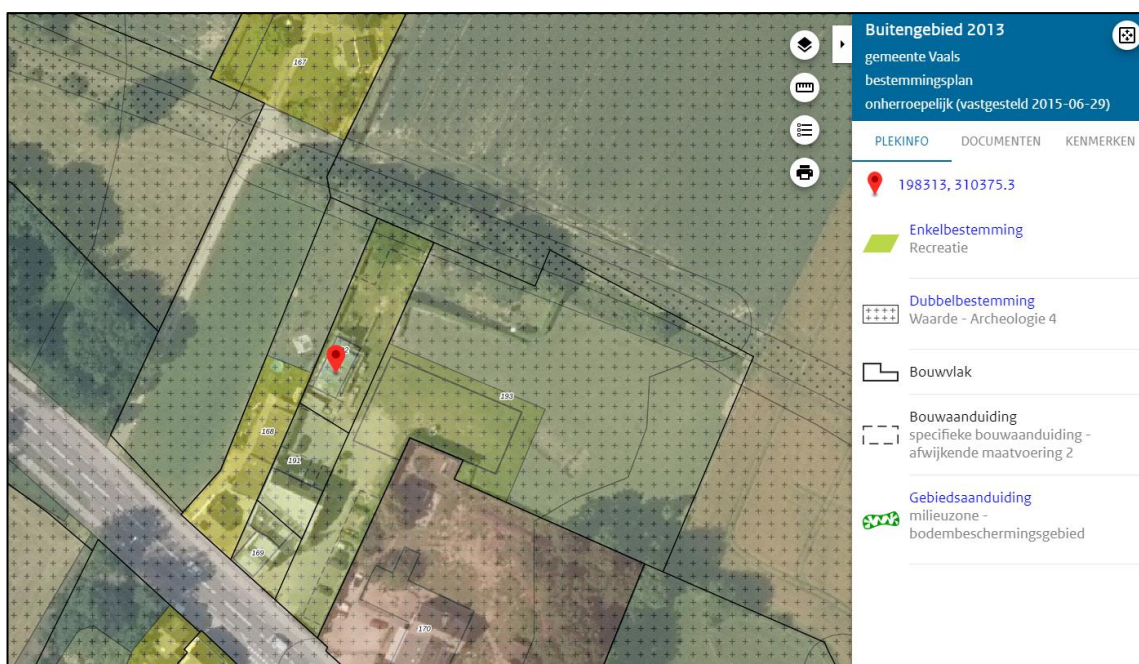
2.4 Ruimtelijk-visuele effecten

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

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

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



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

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

3.2 Strijdigheden bouwplan

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

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

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

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

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

3.3 Ontwerp bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'

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

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

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014), en het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Witter, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

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

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

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

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

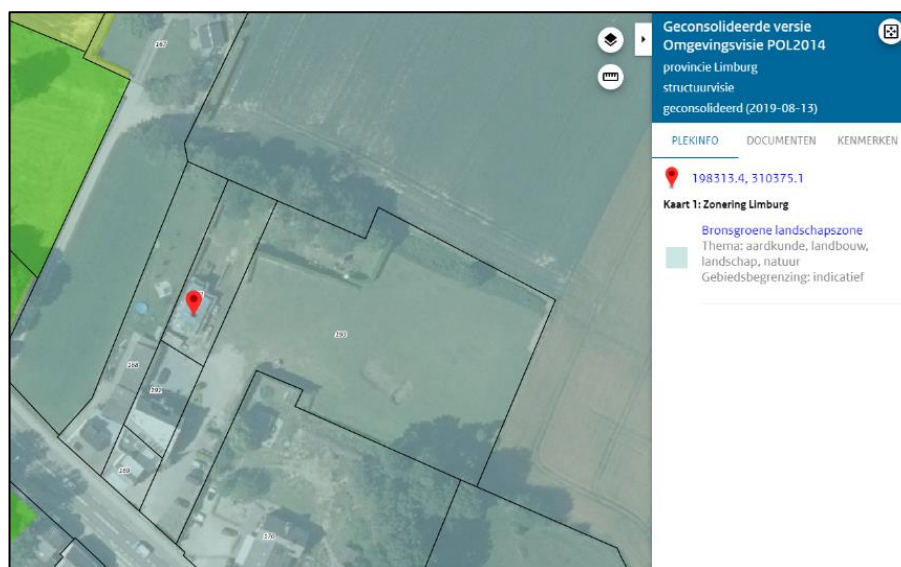
Het voorliggende bouwplan levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het projectgebied van toepassing zijn. Ook gelden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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

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

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



Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging
projectgebied

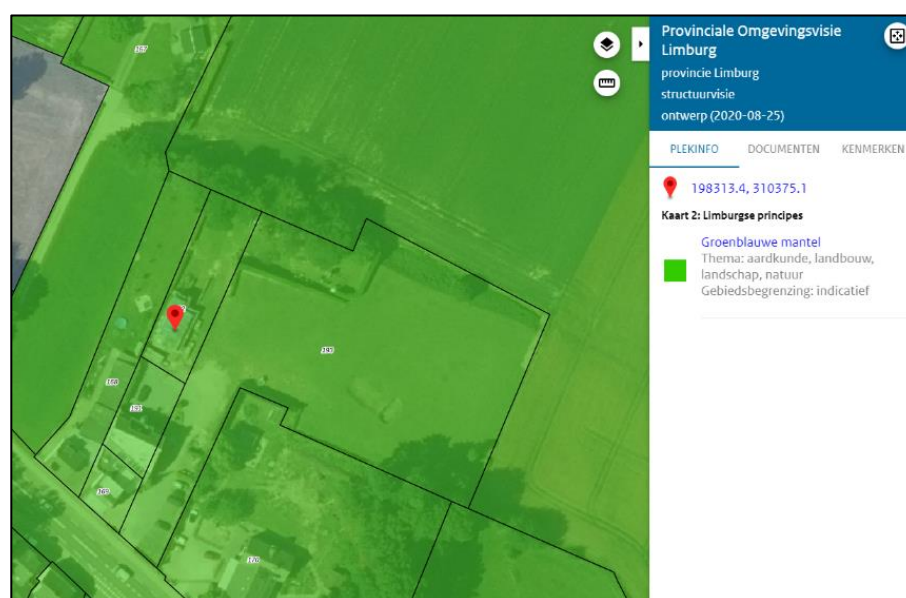
Brons groene landschapszone

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

4.2.2 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

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

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

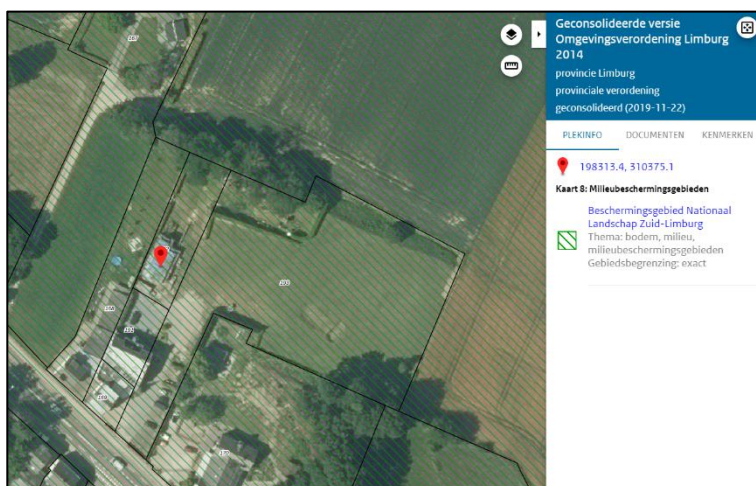


Uitsnede kaart
'Limburgse principes'
ontwerp POVI met
ligging projectgebied

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

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging projectgebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

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

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

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

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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

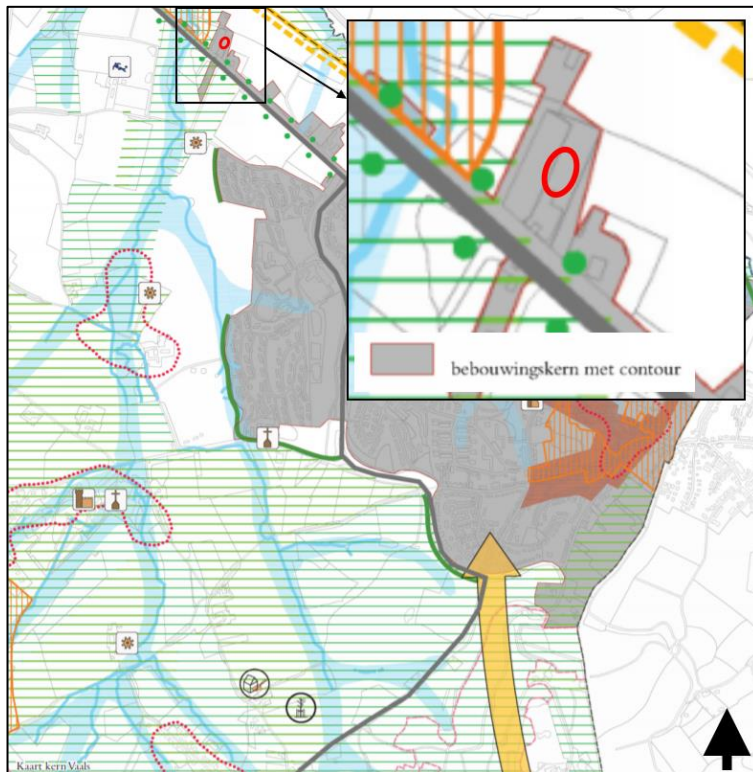
4.3 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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



Kaart Vaals met uitsneden aanduiding
ligging garage

4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

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

5 Omgevingsaspecten

Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving.

5.1 Milieutechnische aspecten

5.1.1 Bodem

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

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

Conclusie bodem

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het project.

5.1.2 Geluid

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

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

Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het project.

5.1.3 Milieuzonering

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

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

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

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

Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het project.

5.1.4 Luchtkwaliteit

De Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m₃ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat bijvoorbeeld een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend project is geenszins vergelijkbaar met een plan van genoemde omvang.

Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor het project.

5.1.5 Externe veiligheid

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

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het project.

5.2 Overige ruimtelijke aspecten

5.2.1 Archeologie

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

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

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

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor het project.

5.2.2 Kabels en leidingen

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

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

Conclusie kabels en leidingen

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

5.2.3 Verkeer en parkeren

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

Conclusie verkeer en parkeren

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

5.2.4 Waterhuishouding

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

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

Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor voorliggend project.

5.2.5 Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Beschermde flora en/of fauna

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

Stikstof

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

Conclusie natuurbescherming

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor voorliggend project.

6 Afweging belangen en conclusie

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

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

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

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

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

Bijlage

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

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

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

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering



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

www.aelmans.com

Bijlage 10 Zienswijzennota

Bijlage 1 bij raadsvoorstel en -besluit

Zienswijzennota

Bestemmingsplan ‘Herziening Buitengebied 2013’

(NL.IMRO: NL.IMRO.0981.HerzBuitengebd2021-VG01)

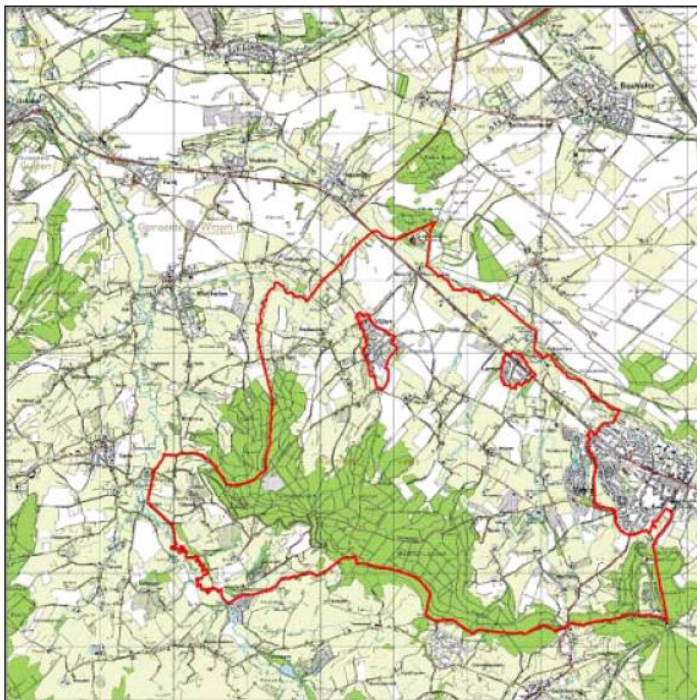
1.1 Inleiding

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals is vastgesteld op 9 januari 2014 en daarna, in verband met een aantal ruimtelijke ontwikkelingen, gerepareerd op 29 juni 2015. Nu het (gerepareerde) bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals al enkele jaren 'in gebruik' is, zijn daarin enkele omissies geconstateerd. Tevens is gebleken dat de verbeelding en de regels van het geldende bestemmingsplan op een aantal punten niet geheel op elkaar aansluiten; er zijn discrepanties tussen de verbeelding en de regels. Tot slot zijn er in de afgelopen periode enkele nieuwe ontwikkelingen / initiatieven geweest, die om een planologisch-juridische verankering vragen. Derhalve is besloten het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' te herzien.

Daarbij geldt als uitgangspunt dat het (vastgestelde) bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader vormt, dat een eventuele toetsing door de bestuursrechter kan doorstaan.

Ligging plangebied

Het plangebied omvat het merendeel van het buitengebied van de gemeente Vaals. In onderstaande afbeelding is het plangebied (bij benadering) in breder verband te zien.



Figuur 1: plangebied

Het plangebied 'Herziening Buitengebied 2013' wordt 'aan de buitenzijde' deels begrensd door de gemeentegrens - die gedeeltelijk ook landsgrens is - en de komgrens van de kern Vaals. De stedelijke gebieden Lemiers, Vaals en Velden vallen buiten het plangebied.

1.2 Ontvangen zienswijzen (ontvankelijkheid)

De openbare kennisgeving over de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft plaats gevonden middels publicatie in de Staatscourant (Stsrt. 2021, Nr. 33867), Gemeentebld (2021, nr. 204972) en in het Vaalser Weekblad van 2 juli 2021, alsmede op de gemeentelijke website.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 2 juli 2021 voor een periode van 6 weken (tot en met 12 augustus 2021) ter inzage gelegen en is gelijktijdig gepubliceerd op

www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Binnen deze periode zijn zienswijzen ontvangen door:

- 1. Bergs Advies namens eigenaren van Harles 19, pro forma zienswijze per mail d.d. 28 juli 2021, vervolgens per post d.d. 28 juli 2021 (ons kenmerk: 21.0005843), ontvangen op 2 augustus 2021, uitstel verleend tot en met 27 augustus 2021, zienswijze (inhoudelijk) ontvangen op 25 augustus 2021 (ons kenmerk: 21.0006110)
- 2. Eigenaar van Cottessen 12-13, twee zienswijzen per mail ontvangen d.d. 1 augustus 2021 en 5 augustus 2021 (ons kenmerk: 21.0005748 en 21.0005839), herstel verzuim verstuurd op 6 augustus 2021, zienswijze per post ontvangen op 17 augustus 2021 met kenmerk 21.0005983 en 21.0005982.
- 3. Eigenaar van Holset 57, twee zienswijzen per post d.d. 1 augustus 2021 (ons kenmerk: 21.0005842 & 21.0005842), ontvangen 2 augustus 2021.
- 4. Eigenaren van Mamelis 21 te Lemiers, zienswijze per mail ontvangen d.d. 12 augustus, brief herstel verzuim verstuurd op 13 augustus 2021, zienswijze per post ontvangen op 24 augustus 2021 (ons kenmerk: 21.0006091).
- 5. Eigenaren van Vijlenstraat 18 te Vijlen, twee zienswijzen per post d.d. 6 augustus 2021, ontvangen op 12 augustus 2021 (ons kenmerk: 21.0005928 en 21.0005929)
- 6. Eigenaren van Cottessen 10c, zienswijze per post d.d. 9 augustus 2021, ontvangen 11 augustus 2021 (ons kenmerk: 21.0005936).
- 7. Eigenaren van Holset 61, zienswijze per post d.d. 6 augustus 2021, ontvangen op 12 augustus 2021 (ons kenmerk: 21.0005938).
- 8. Eigenaren van Oude Akerweg 12, zienswijze per post d.d. 12 augustus 2021, ontvangen op 13 augustus 2021 (ons kenmerk: 21.0005974)

Daarnaast zijn enkele opmerkingen op het plan ontvangen, waarvan is aangegeven dat deze niet als zienswijzen dienden te worden aangemerkt. Deze zijn ambtelijk beoordeeld en van een reactie voorzien.

Termijn van verzending

Voor wie schriftelijke zienswijzen per post indient, geldt de verzendtheorie. Zienswijzen zijn tijdig ingediend, indien ze binnen de termijn zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen (analoge toepassing van artikel 6:9 lid 2 Algemene wet bestuursrecht). De verzendtheorie is enkel van toepassing op verzending per post.

Voor wat betreft het verzoek om een nadere termijn voor aanvulling van de gronden, geldt dat de gemeenteraad geen termijn mag gunnen die de wettelijke (6 weken) termijn van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) overschrijdt. Dat is in strijd met afdeling 3.4 van de Awb. Wel mogen pro-forma zienswijzen worden ingediend. Hoewel het kenbaar maken van niet nader toegelichte (pro forma) bezwaren onvoldoende is om 'zienswijzen' in te brengen als bedoeld in artikel 3:15 van de Awb, volgt uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (o.a. Afdeling 25 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1299) dat het zorgvuldigheidsbeginsel in dat geval vereist dat de indiener van de binnen de wettelijke termijn ingebrachte pro forma bezwaren, onverwijld in de gelegenheid wordt gesteld om deze binnen twee weken van gronden te voorzien.

Deze termijn van 2 weken is bij onderhavig plan iedereen gegund die uiterlijk 12 augustus 2021 een pro forma zienswijze heeft ingediend.

Wijze van verzending

Volgens artikel 2:15 Awb kan een bericht naar een bestuursorgaan worden verzonden, voor zover het bestuursorgaan kenbaar heeft gemaakt dat deze weg is geopend. In dit geval konden zienswijzen (in verband met de omvang van het plangebied) niet per email worden

ingediend, hetgeen de betreffende indieners schriftelijk is medegedeeld. Daarbij is kenbaar gemaakt dat zienswijzen enkel per post en voor het einde van de termijn (uiterlijk 12 augustus 2021) konden worden ingediend, bij gebreke waarvan de zienswijze niet-ontvankelijk kunnen worden verklaard.

Ontvankelijkheid

Gelet op het voorgaande zijn alle zienswijzen tijdig en op de juiste wijze ontvangen en derhalve in zoverre ontvankelijk.

Samenvatting en anonimisering

Hierna zijn de zienswijzen samengevat (en geanonimiseerd) weergegeven en van een antwoord voorzien; deze zienswijzennota vormt een integraal onderdeel van het besluit tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Dat de ingediende zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

In de Zienswijzennota komt u het begrip ‘reclamant’ tegen. Hiermee worden de indieners van zienswijzen bedoeld. Het woord ‘reclamant’ kan betrekking hebben op zowel mannelijke als vrouwelijke personen, alsmede op bedrijven, instanties en verenigingen.

1.3 Nota van zienswijzen

ZIENSWIJZE 1 (ingediend door Bergs Advies namens eigenaren van Harles 19)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de dubbelbestemming 'Waarde - Erosieremmend element', die ter plaatse van de weg Harles en ter plaatse van de paardenweides aan de overzijde van de locatie Harles 19 is opgenomen.

De voor 'Waarde - Erosieremmend element' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en uitbreiding van waterremmende en erosiebeperkende landschapselementen. In artikel 30.2.1. is een verbod opgenomen voor een aantal werken en werkzaamheden. Deze zijn slechts toelaatbaar indien door deze werken en/of werkzaamheden (dan wel de gevolgen daarvan) de waarden van waterremmende en erosiebeperkende landschapselementen niet onevenredig worden aangetast.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet:

- welke waterremmende of erosiebeperkende landschapselementen ter plaatse van de percelen van cliënt aanwezig zijn en;
- wat de waarde is van deze landschapselementen.

Volgens reclamant ontbreekt een duidelijke argumentatie voor het opnemen van de dubbelbestemmingen. Bovendien lijkt er sprake van willekeur: de dubbelbestemming is zowel opgenomen ter plaatse van groenelementen als ook ter plaatse van de meest noordelijke inrit van de bedrijfslocatie van cliënt en eveneens ter plaatse van de ontsluiting naar de paardenweides. Verzocht wordt de dubbelbestemmingen (sowieso ter plaatse van de inritten) te schrappen, dan wel de waarde van de betreffende landschapselementen te beschrijven.

Gemeentelijke reactie

Zoals in paragraaf 3.2.16 van de toelichting is verwoord is de (planologische) aanwijzing en aanleg c.q. instandhouding van erosiewerende maatregelen eens te meer van belang om de effecten van de klimaatverandering het hoofd te kunnen bieden.

In het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2013 is in artikel 29 van de planvoorschriften reeds een dubbelbestemming 'Waarde – erosieremmend element' opgenomen. De gronden binnen deze bestemming zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor de instandhouding en uitbreiding van waterremmende en erosiebeperkende landschapselementen. Gebruiksvormen die de buffering en infiltratie belemmeren worden derhalve binnen deze dubbelbestemming – net als in het vigerend plan – aan regels gebonden en een aanlegvergunningstelsel koppelt een vergunningplicht aan bepaalde werken en werkzaamheden die erosie kunnen versterken. In het bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2013 zijn een aantal aanvullende locaties van deze dubbelbestemming voorzien, aangezien deze in het huidige bestemmingsplan ontbreken.

Basis voor de opname van de dubbelbestemming is gelegen in de bescherming van de bestaande elementen en daarnaast in het beschermen van de, in het kader van de herinrichting Mergelland-Oost uitgevoerde c.q. aangelegde, landschapselementen. Onderdeel van de Herinrichting vormden onder andere de aanleg van lijnvormige natuur- en landschapselementen in de vorm van bv. bermverbredingen- en verbeteringen en lijnvormige beplanting in hellende gebieden. De locatiekeuze, inrichting en aard en omvang van de lijnvormige elementen waren binnen het landinrichtingsplan voorbehouden aan de Landinrichtingscommissie en haar adviseurs. Voor grondeigenaren (inclusief gemeenten)

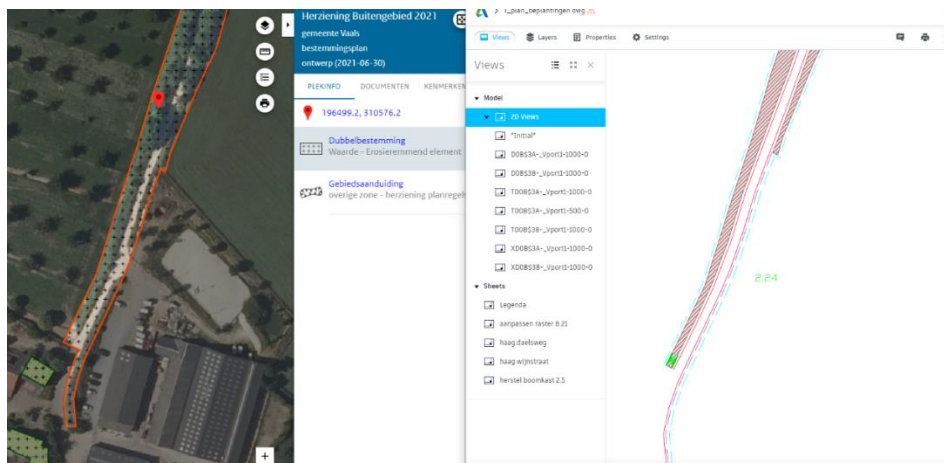
was binnen het plangebied Mergelland-Oost geen inspraak voorzien met betrekking tot dit onderdeel. Daarbij heeft de commissie geadviseerd om de betreffende elementen in het plan op te nemen, hetgeen in de gemeente Vaals nog niet overal was gebeurd.

Ter plekke van Harles 19 betreft het onder meer de bestaande geprofileerde, watervoerende grasbaan in de hoogstamboomgaard (sectie F, nr. 606) ten behoeve van de in de noord-oostelijke gelegen regenwaterbuffer alsmede de langs de weg gelegen bermbeplanting bestaande uit bomen en struiken (F580 en F609).

Behalve dat dergelijke elementen een bijdrage leveren aan het behoud en de ontwikkeling van de verscheidenheid van natuur en landschap, zorgen deze samen met een op het reliëf afgestemde kavelindeling tevens voor een vergrote sponswerking van het gebied. Door de elementen infiltreert o.a. meer water van betere kwaliteit, waardoor de verdroging in bron en kwelzones afneemt alsmede de oppervlakkige afstroming en daarmee samenhangende erosie, piekafvoeren in de beken en de vermessing van het oppervlaktewater vermindert.

Daarbij is overigens niet vereist dat overal feitelijk elementen aanwezig zijn, zoals de zienswijze lijkt te impliceren; de dubbelbestemming is immers mede bestemd voor de instandhouding en uitbreiding van waterremmende en erosiebeperkende landschapselementen. Bovendien is de feitelijke situatie niet doorslaggevend; bijvoorbeeld door inboet, droogte en vraat kan feitelijk in het veld een ander beeld bestaan dan op de plankaart is voorzien. Overigens betekent dit ook niet dat opname van een dergelijke dubbelbestemming de – voorgenomen – bedrijfsontwikkeling zonder meer belemmert. Wel dient er bij bepaalde werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning is benodigd, te worden beoordeeld dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de waarden van waterremmende en erosiebeperkende landschapselementen.

Wel is geconstateerd dat abusievelijk het element ter plaatse van de weg en daarmee ook bij de inritten, op de verbeelding niet juist is weergegeven. Dit zal worden aangepast, waarbij de dubbelbestemming ter plaatse van de beide inritten wordt verwijderd. Concreet betekent dit dat de dubbelbestemming ten oosten van de weg wordt verwijderd als in de rechter DWG-file is weergegeven en aan de westzijde van de weg eindigt bij de inrit (rechts als groen vlakje weergegeven) naar de hoogstamboomgaard.



Afbeelding: dubbelbestemming als weergegeven op www.ruimtelijkeplannen (links) en zoals op te nemen in het vast te stellen plan (rechts)

Conclusie

De zienswijze leidt met inachtneming van het voorgaande tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 2 (ingediend door eigenaar van Cottessen 12-13)

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft twee zienswijzen ingediend, die hieronder gezamenlijk zullen worden behandeld.

1. De eerste zienswijze heeft betrekking op het perceel Cottessen 12. Reclamant merkt op dat bij Cottessen 12 een vergunde overkapping is gerealiseerd op het recreatieterrein ten noorden van Cottessen 12. Dit gebouw is als bebouwd oppervlak in de contourenkaart / plankaarten van ruimtelijkeplannen.nl en het bestemmingsplan niet als zodanig opgenomen. Verzocht wordt dit bouwwerk op te nemen in het plan en te bestemmen als dagrecreatie.
2. De tweede zienswijze heeft betrekking op het perceel Cottessen 13:
 - a) Reclamant stelt dat het bij Cottessen 13 nu mogelijk wordt 3 recreatiewoningen binnen de contour van de huidige schuur te realiseren. Reclamant verzoekt om op te nemen dat maximaal 6 recreatiewoningen ter plaatse zijn toegestaan. Dit gelet op het feit dat het mogelijke bebouwbare oppervlak (bijgebouwen) voor Cottessen 13 is vergroot tot 475 m², vanwege een aanpassing van het bouwvlak als compensatie voor twee in het verleden afgebroken gebouwen. Gezien de perceelsgrootte en de volumes van de oorspronkelijke afgebroken en de huidige gebouwen en het nog te bebouwen perceel in relatie tot de maximale oppervlakte van recreatie woningen, wordt verzocht het maximaal toegestane aantal recreatiewoningen te verhogen van 3 naar tenminste 6.

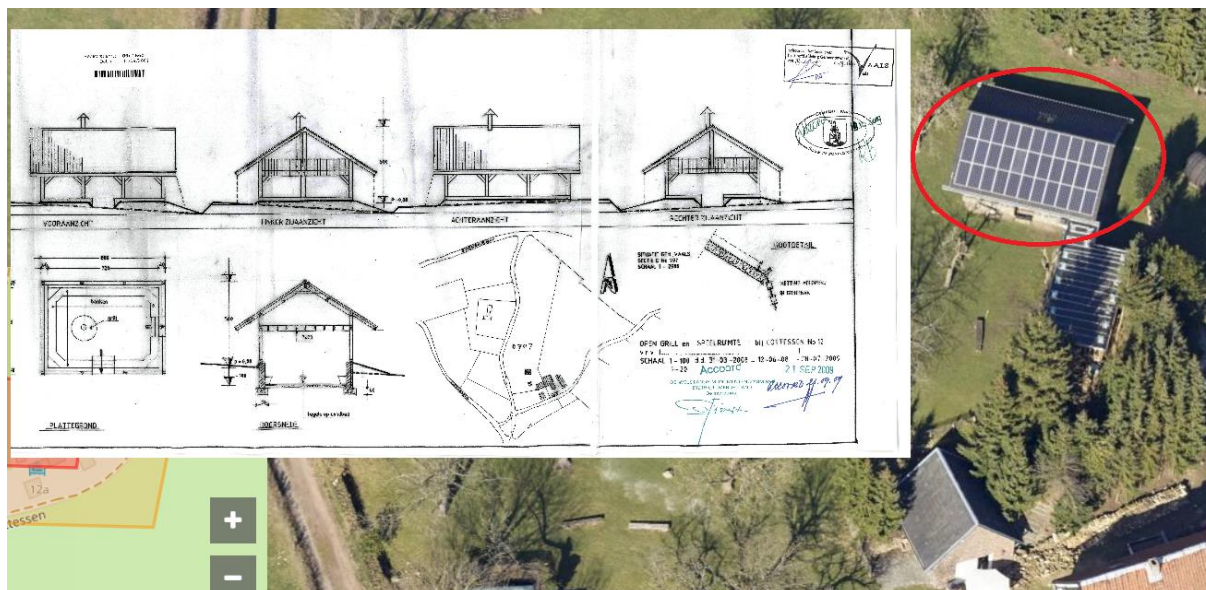
Tevens wordt verzocht om correctie van het bouwvlak conform de afmetingen in het huidige bestemmingsplan Buitengebied.
 - b) Tot slot wordt verwezen naar de opgenomen erosieremmende strook op het perceel, hetgeen een na de herindeling (2020) teruggekochte strook betreft langs de Tenboscherweg. Vanwege de mogelijk beperkende invloeden, wordt verzocht deze strook te verwijderen.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

Het door reclamant genoemde bouwwerk is gelegen binnen de bestemming 'Recreatie'. Uit de gemeentelijke archieven blijkt dat op 1 augustus 2008 een bouwvergunning met kenmerk (HB 080252/08.i.0703) is verleend voor 'het oprichten van een overkapping / speelruimte op het perceel Cottessen 12 te Vijlen'. Uit de tekening blijkt dat het een overkapping betreft met banken en een grill.

Op 19 oktober 2009 is een bouwvergunning (met kenmerk: RB090307/09i.1660) verleend voor het 'gewijzigd uitvoeren van de op 1 augustus 2008 verleende bouwvergunning voor het oprichten van de overkapping/speelruimte op het perceel Cottessen 12 te Vijlen'. Blijkens het aanvraagformulier betreft het een gewijzigde uitvoering met 'een veilige afscheiding van de bovenverdieping door borstwering van hout en verlenging van het dak (overstek) zodat de regen minder binnen waait':



Afbeelding: het betreffende bouwwerk

Het door reclamant genoemde bouwwerk is gelegen binnen de bestemming 'Recreatie'. Op grond van artikel 11.2 van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' zijn binnen deze bestemming gebouwen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt deze bepaling niet, hetgeen tot uiting komt in de redactie van art. 11.2.3 van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 1.27 van het bestemmingsplan Buitengebied is een bijbehorend bouwwerk een "uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak". Deze definitie komt overeen met de begripsomschrijving van het begrip 'bijbehorend bouwwerk' in het Besluit omgevingsrecht. Blijkens de toelichting bij het Bor worden onder 'bijbehorend bouwwerken' ook begrepen overkappingen die vanwege het ontbreken van wanden niet als gebouw aangemerkt kunnen worden.

Gelet op het voorgaande is sprake van een 'bijbehorend bouwwerk' en dient hiervoor een bouwvlak te worden opgenomen. Voor wat betreft het gebruik als speelruimte/bbq-ruimte geldt dat dit, gezien de verleende omgevingsvergunningen, valt aan te merken als 'recreatief medegebruik'. In zoverre is de gevraagde nadere aanduiding als 'dagrecreatie' naar het oordeel van de raad niet aan de orde.

Ad 2a

a. In het bestemmingsplan buitengebied 2012 (vastgesteld 16 april 2012) is ter plaatse van de bestaande schuur op het voorterrein van Cottessen 13, de maatvoerings-aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen: 3' opgenomen.

De daaropvolgende bestemmingsplannen zijn voor wat betreft het toegestane aantal recreatiewoningen op dit perceel conserverend van aard. Wel is geconstateerd dat het maximaal toegestane aantal recreatiewoningen (voor onderhavig perceel: 3 recreatiewoningen) digitaal niet zichtbaar is. Deze fout is op meerdere percelen in het buitengebied geconstateerd en wordt met dit veegplan hersteld. Daarbij dient het onderhavig adres Cottessen 13 te worden toegevoegd aan bijlage 1 van de toelichting, waarin de betreffende percelen zijn benoemd.

Voor wat betreft de verzochte wijziging om ten minste 6 recreatiewoningen te bestemmen, overweegt de raad het volgende. Een dergelijk aantal recreatiewoningen is binnen het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan. De enkele verwijzing naar de perceelsgrootte en de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maakt niet, dat enkel om die reden 6 recreatiewoningen dienen te worden bestemd. Er is bovendien geen sprake van een voldoende concreet initiatief, waarbij de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een dergelijk aantal recreatiewoningen – mede in het kader van gemeentelijk en provinciaal beleid – kan worden beoordeeld. Door het ontbreken van een bouwplan kunnen o.a. de stedenbouwkundige, cultuurhistorische, ecologische effecten (onder meer in het kader van de verkeersaantrekkende werking) en natuur- en landschappelijke effecten niet worden gewogen. Dit knelt te meer gelet op de ligging van het perceel Cottessen 13 in zeer kwetsbaar natuur- en landschappelijk gebied (het perceel is omgeven door Ecologische hoofdstructuur en Natura 2000-gebied).

In zoverre is op voorhand onduidelijk of een dergelijke ontwikkeling binnen de planperiode kan c.q. zal worden verwezenlijkt. Bovendien wordt overwogen dat niet is gebleken dat de huidige planregeling op dit punt onvoldoende mogelijkheden biedt voor de exploitatie van het bedrijf van reclamant. Gelet op het voorgaande acht de raad de gevraagde wijziging van de recreatieve bestemming niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Bouwvlak

Voor wat betreft de opmerking dat het bouwvlak in het bestaande bestemmingsplan groter is dan nu weergegeven, wordt overwogen dat de omvang van het bouwvlak niet is gewijzigd. Opgemerkt daarbij wordt dat het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2013 alleen op de in de Herziening genoemde punten wijzigt. Enkel is op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' in de recreatieve bestemming op Cottessen 13 de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen: 3' opgenomen (zie hiervoor onder 2a). In zoverre leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 2b

Reclamant verzoekt verder tot verwijdering van de op zijn eigendom opgenomen dubbelbestemming 'Waarde erosieremmend element', welk eigendom een na de herindeling (2020) teruggekochte strook grond betreft langs de Tenboscherweg.

Opname van deze dubbelbestemming is gelegen in het Landinrichtingsplan voor de herinrichting Mergelland-Oost en het daarop volgende plan van toedeling. De strook eigendom die reclamant heeft teruggekocht, betreft kadastraal perceel gemeente Vaals, sectie G, nr. 473. Gebleken is dat dit perceel tot aan het plan van toedeling deel uitmaakte van een bomenrij die langs de Ten Boscherweg was aangebracht. Naar aanleiding van een destijds door reclamant ingestelde bezwaar zijn enkele bomen voor de (ontsluiting van de) bedrijfslocatie Cottessen 13 vervallen c.q. nooit aangeplant. Daarnaast is geconstateerd dat de opgenomen dubbelbestemming verder reikt dan het te beschermen element in het veld.

In zoverre kan opname van de dubbelbestemming op perceel sectie G, nr. 473 vervallen en dient de dubbelbestemming te worden aangepast aan de kadastrale grenzen van sectie G, nr. 472.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande wordt het bestemmingsplan ten aanzien van het perceel Cottessen 13 gewijzigd in die zin, dat het maximaal toegestane aantal van 3 recreatiewoningen wordt vermeld in bijlage 1 van de toelichting. Daarnaast zal de dubbelbestemming 'Waarde – Erosieremmend element' worden verwijderd van het perceel

kadastraal bekend, gemeente Vaals sectie G, nr. 473 en wordt de dubbelbestemming voor het overige begrensd overeenkomstig de kadastrale grenzen van sectie G, nr. 472.

Voorts wordt op Cottessen 12 een bouwvlak opgenomen rondom de achtergelegen vergunde overkapping / speelruimte. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 3 (ingediend door de eigenaar van Holset 57)

Samenvatting zienwijze

Reclamant heeft twee zienswijzen ingediend, die hierna gezamenlijk zullen worden behandeld:

1. De eerste zienswijze heeft betrekking op Holset 55-57-59-61.
 - A) Reclamant vraagt zich af waarom ter plaatse geen bedrijfswoningen zijn toegestaan. Verder geeft reclamant aan dat er in het ontwerp-bestemmingsplan ter plaatse van Holset 57 4 burgerwoningen aanwezig mogen zijn, en verzoekt om planologisch maximaal 5 woningen te bestemmen, aangezien dit in het verleden al is gevraagd. Het pand is groot en makkelijker te exploiteren en/of verkopen, indien het gesplitst zou mogen worden.
 - B) Voorts is de rode belijning van het blok Holset 55-57-59-61 niet juist, aangezien het west-schop ontbreekt en dit steeds onlosmakelijk onderdeel is geweest van het blok en ook nog eens monumentaal.
2. De tweede zienswijze heeft betrekking op de opgenomen aanduiding 'Recreatiewoning' op Holset 61. Reclamant merkt op dat op grond van een vergunning uit 2000 een berging aanwezig mag zijn, en dat hij nu begrepen heeft dat er een (exploitatie)vergunning is afgegeven voor een vakantiewoning, welke nooit ter inzage heeft gelegen.

Een dergelijke vergunning mocht volgens reclamant niet worden afgegeven, alleen al niet omdat de recreatiewoning geen ontsluitingsweg heeft. Verder is het aspect planschade van toepassing.

Gemeentelijke reactie

Ad 1a Holset 55-57-59-61

Allereerst wordt opgemerkt dat de aanleiding voor opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' primair is gelegen in het herstellen van enkele geconstateerde omissies en discrepanties tussen verbeelding en regels van het bestemmingsplan Buitengebied en niet in het opnemen van diverse nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor wat betreft de vraag over de aanduiding 'Bedrijfswoning – uitgesloten' wordt opgemerkt dat deze aanduiding reeds in het huidige bestemmingsplan Buitengebied vigeert. De raad ziet geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen, nu ter plaatse 4 burgerwoningen aanwezig zijn. In zoverre sluit het bestaande gebruik aan bij de planvoorschriften en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft het verzoek om bedrijfswoning(en) en/of een vijfde burgerwoning te bestemmen geldt dat geen sprake is van een voldoende concreet initiatief, waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid – mede in het kader van gemeentelijk en provinciaal beleid – kan worden beoordeeld. Het door reclamant aangevoerde – voornamelijk: financiële – argument dat het pand dan in de toekomst makkelijker is te verkopen vormt in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen doorslaggevend argument voor het wijzigen van het bestaande planologisch kader op dit punt. Daarbij wordt overwogen dat door het ontbreken van een concreet bouwplan o.a. de stedenbouwkundige c.q. cultuurhistorische aspecten (gevolgen voor het rijksmonument) niet kunnen worden gewogen. Evenmin kan worden beoordeeld of een dergelijke woningsplitsing / -toevoeging voldoet aan de uitgangspunten van het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsbeleid en of een aanvullende vijfde burgerwoning op deze locatie in het buitengebied, in zoverre een 'kwalitatieve toevoeging' vormt aan de bestaande woningvoorraad.

Gelet op het voorgaande is onvoldoende duidelijk of een dergelijke ontwikkeling binnen de planperiode kan c.q. zal worden verwezenlijkt en ziet de raad geen aanleiding om een aanvullende burgerwoning te bestemmen.

Ad 1b Contouren

Onduidelijk is waar reclamant exact op doelt met de 'rode omlijning'. Indien hier wordt verwezen naar de contouren van het Rijksmonument van Holset 57, geldt dat deze op basis van navraag door reclamant in het verleden inmiddels zijn aangepast.

Cultuurhistorische waardevolle gebouwen zoals rijksmonumenten zijn in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013 planologisch aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie'. Uit ambtelijke navraag bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is gebleken dat de contour van het rijksmonument diende te worden gewijzigd. Op basis van de door de Rijksdienst verkregen informatie is de contour van het rijksmonument in het ontwerp-bestemmingsplan verwerkt door het aanpassen van de contour van de genoemde dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie':



Afbeelding: contouren dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

In zoverre is de zienswijze van reclamant ongegrond.

Wel geldt dat het schop, als onderdeel van het rijksmonumentaal hoofdgebouw, ten onrechte niet in het bouwvlak is opgenomen. Gebouwen zijn grond van de planvoorschriften uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Dit zal bij de vaststelling worden aangepast, waarbij de contour van het bouwvlak gelijk zal worden gelegd met de contour van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. De zienswijze is op dit punt gegrond.

Ad 2 Recreatiewoning op Holset 61

Voor wat betreft het gestelde ten aanzien van de recreatiewoning, wordt het volgende opgemerkt.

Op 12 september 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor het vervangen van een buitenberging op het perceel Holset 61.

Op 5 december 2012 is vervolgens ten aanzien van de betreffende berging een vergunning verleend als bedoeld in art. 2.28 lid 1 APV voor het exploiteren van een horecabedrijf (appartement met terras) aan het adres Holset 61 te 6295 ND Vijlen. Onder 'horecabedrijf' in de zin van de APV wordt een vakantiewoning begrepen. Bekendmaking van de vergunning heeft plaatsgevonden in het Vaalser Weekblad van 14 december 2012. Daarbij was het voor belanghebbenden mogelijk om binnen 6 weken bezwaar in te dienen.

Ten tijde van afgifte van de exploitatievergunning voor het in 2011 vergunde gebouw was het bestemmingsplan Buitengebied 2012 (vastgesteld 16 april 2012) van toepassing met de

bestemming Natuur – landgoed. Op grond van art. 9.1 onder d van dit bestemmingsplan zijn de voor de Natuur – landgoed aangewezen gronden onder meer bestemd voor verblijfsrecreatie met bijbehorende voorzieningen.

In 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied opnieuw vastgesteld (16 december 2013). Daarbij zijn recreatiewoningen die als (neven)activiteit voorkomen bij bijv. burgerwoningen en agrarische bedrijven en waarvoor een vrijstellingsprocedure is gevolgd, op de verbeelding aangeduid. In art. 9.2.1 onder c is in dat kader bepaald, dat ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' *uitsluitend de bestaande gebouwen worden gebruikt ten behoeve van de verblijfsrecreatie, waarbij de bouwmassa niet mag worden vergroot, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal recreatiewoningen is toegestaan*.

Met inachtneming van de verleende exploitatievergunning en in het kader van een consequente en voor eenieder kenbare wijze van bestemmen, acht de raad een aanduiding 'recreatiewoning' op de locatie Holset 61 aangewezen. Derhalve is hiervoor in het ontwerp een aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen.

Zoals genoemd betreft het een recreatiewoning voor maximaal 4 personen waarvoor reeds in 2012 een exploitatievergunning is verleend.

Verkeer/parkeren/overig

Reclamant stelt dat de recreatiewoning geen ontsluitingsweg heeft. Indien en voor zover reclamant hiermee bedoelt dat de recreanten met hun voertuigen ten onrechte gebruik maken van zijn kadastrale perceel, geldt het volgende. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestaat voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling van een bestemmingsplan in de weg staat, alleen aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit, waarbij de bewijslast wordt beheerst door de in die procedure geldende regels (Afdeling 30 januari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BY9957).

In het onderhavige geval maken de eigenaren van Holset 57, 59 en 61 gebruik van dezelfde inrit. Uit de zienswijze blijkt niet dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering, inhoudende dat de gasten van de eigenaren van de betreffende woningen c.q. de recreanten – mede gezien de in 2012 verleende exploitatievergunning en het feit dat de recreanten al jarenlang gebruik maken van de betreffende inrit – deze inrit niet mogen gebruiken, dan wel dat dit verkeerskundig tot onaanvaardbare situaties leidt.

Volledigheidshalve heeft de raad contact gehad met verkeersbureau Royal Haskoning-DHV ten aanzien van de ontsluiting, verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. DHV heeft aangegeven dat voor wat betreft de verkeersafwikkeling geldt, dat de aansluiting van de woningen Holset 57 – 59 – 61 op de openbare weg (erftoegangsweg buiten de bebouwde kom, 60 km weg) verkeerskundig goed mogelijk is. De uitrit betreft alleen het verkeer van de woningen en de recreatiewoning, waardoor het verkeersaanbod laag is. Doordat de aansluiting een onverharde weg betreft, is bovendien voldoende duidelijk dat het een uitrit betreft en dat het overig verkeer voorrang heeft. Gezien de ligging van de uitrit in de binnenbocht en de aanwezige heg is het weliswaar lastiger om te beoordelen of er verkeer vanuit Vaals komt aangereden waaraan voorrang gegeven moet worden, echter dit is een reeds bestaande situatie. DHV acht de planologische aanduiding van de recreatiewoning verkeerskundig echter niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de *benodigde parkeerplaatsen* wordt de aanwezige parkeerplaats, gelet op de kleinschaligheid van de recreatiewoning (4 personen), door DHV voldoende geacht om aan de parkeervraag te voldoen.

Ten aanzien van de toename in verkeersbewegingen is DHV - aansluitend bij CROW-publicatie 381, 'Toekomstbestendig Parkeren' en de daarin genoemde categorie 'bungalowpark (huisjescomplex)' – van oordeel dat voor een bungalow in het buitengebied (niet stedelijk), die op enige afstand ligt van bijbehorende voorzieningen als winkels e.d., gerekend moet worden op 4,6 - 4,8 verkeersbewegingen per dag. In zoverre is sprake van een kleinschalige, recreatieve ontwikkeling met een beperkte toename aan verkeersbewegingen.

Gelet op het voorgaande is het planologisch verankeren van de recreatiewoning gelet op de verkeersafwikkeling, de beperkte toename van de verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte naar het oordeel van de raad niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Niet is gebleken dat bij de ontsluitingssituatie sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering waardoor het plan op dit onderdeel niet zou kunnen worden vastgesteld.

Planschade

Voorop staat dat het eventueel indienen van een planschadeverzoek een separate procedure betreft, die aan vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Voor wat betreft het door reclamant aangehaalde planschadeaspect, blijkt uit een uitgevoerde planschaderisicoanalyse bovendien dat (een eventuele tegemoetkoming in de) schade op nihil is beraamd en de planwijziging in zoverre economisch uitvoerbaar is.

Conclusie

De zienswijze leidt voor wat betreft de aanpassing van het bouwvlak als hiervoor verwoord, tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 4 (ingediend door de eigenaren van Mamelis 21)

Samenvatting zienswijze

Reclamanten kunnen zich verenigen met de opname van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden 3'. Ten aanzien van de exacte contouren van de op Mamelis 21 opgenomen dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie, waarmee het bestaande rijksmonument planologisch is aangeduid, hebben reclamanten nadere informatie opgevraagd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Uit de verkregen informatie (bij de zienswijze gevoegde mail met bijlagen) blijkt dat de contouren van het Rijksmonument anders lopen dan in het (ontwerp-)bestemmingsplan weergegeven. Verzocht wordt om de contouren zoals door de Rijksdienst in de reactie aangegeven, over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied.

Gemeentelijke reactie

Feitelijk bestaat het verschil tussen de door reclamanten aangegeven en de momenteel in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen contour, uit de schuur aan de noordzijde van de hoeve en 2 delen van de hoeve aan de noordoostzijde, die in het ontwerp-bestemmingsplan niet zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie'. In de door reclamanten bij de zienswijze overlegde informatie van de Rijksdienst is aangegeven dat het een 'contour niet bij besluit vastgesteld' betreft (linker afbeelding hieronder, blauwe contour).

Naar aanleiding van de zienswijze is bij de Rijksdienst geïnformeerd hoe deze contour dient te worden geduid, en of dit dient te leiden tot aanpassing van de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' in het ontwerp-bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied'.

De Rijksdienst heeft aangegeven dat uit onderzoek in hun archief en uit navraag bij de specialist agrarisch erfgoed is gebleken, dat de schuur aan de noordzijde er al ten tijde van de aanwijzing van het monument stond en dat er geen sprake is van sloop en/of vernieuwing. De schuur maakt daarmee volgens de Rijksdienst onderdeel uit van het rijksmonument. Ten aanzien van de overige delen (hieronder rechter afbeelding in groen aangegeven) heeft de Rijksdienst eveneens aangegeven, dat deze vallen onder de bescherming van het monument. De zienswijze leidt in zoverre tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingplan, in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde cultuurhistorie' met inachtneming van het voorgaande wordt aangepast, door de hieronder in groen aangeduide delen van het gebouw te voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde cultuurhistorie'.



Afbeelding: aan te passen contour dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' (groene arcering, bij benadering)

ZIENSWIJZE 5 (ingediend door eigenaren van Vijlenstraat 18 te Vijlen)

Samenvatting zienwijzen

Reclamanten hebben twee zienswijzen ingediend, die hieronder gezamenlijk zullen worden behandeld.

1. Reclamanten zijn eigenaar van het perceel Vijlenstraat 18 en de daarop gelegen vakwerkwoning alsmede van de tot vakantiewoning gerenoveerde (en vergunde) voormalige schuur. De eerste zienswijze betreft het gebruik van de op het perceel Vijlenstraat 18 aanwezige recreatiewoning. In het ontwerp-bestemmingsplan is aan de vakantiewoning de aanduiding 'recreatiewoning' toegekend. Reclamanten stellen, onder verwijzing naar de begripsomschrijving van 'recreatiewoning' (art. 2.94) en de gebruiksregels (art. 15.5 onder e), waarin permanente bewoning van een recreatiewoning tot strijdig gebruik wordt gerekend, dat deze regels het onmogelijk maken om de recreatiewoning weer zelf te gebruiken en voor zekere tijd permanent te gaan bewonen. Volgens reclamanten vormt dit een ongepaste inperking van het recht en mogelijkheid om het eigendom zelf te kunnen gebruiken. Verzocht wordt om een aanpassing van de regels, bv. door art. 15.5 onder f als volgt aan te passen: "voor permanente bewoning van een recreatiewoning, anders dan door bewoners van een op hetzelfde kadastrale perceel gelegen woning".

2. De tweede zienswijze betreft een verzoek om op basis van de toegezegde principemedewerking van het college van B&W, het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen, op dat de aangevraagde uitbreiding van de bestaande carport met een afsluitbare dichte berging binnen het herziene bestemmingsplan past. Verzocht wordt het bouwvlak en de enkelbestemming 'wonen' ter hoogte van de noordgevel van de bestaande carport met minimaal 6 bij 6 meter (minimaal 36 m², liefst iets ruimer) uit te breiden ten koste van de bestemming 'Agrarisch met Waarden'.

Gemeentelijke reactie

Ad 1 Verzoek tot aanpassing planregeling

Het college van B&W heeft op 11 augustus 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor:

- a) Het afwijken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013 voor het wijzigen van het gebruik van een monumentale schuur (atelier naar vakantiewoning) op het perceel Vijlenstraat 18 te Vijlen, kadastraal bekend gemeente Vaals sectie F, nr. 37, en
- b) Het handelen met gevolg voor beschermde monumenten.

Het planologisch kader ter plaatse is het bestemmingsplan Buitengebied met de bestemming Wonen. De aanvraag omgevingsvergunning was in strijd met de voorschriften als bedoeld in artikel 14.5 onder e van het bestemmingsplan, omdat in dit artikel bepaald is dat recreatieve bewoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding- recreatiewoning" niet is toegestaan. Een dergelijke aanduiding was op het perceel Vijlenstraat 18 niet aanwezig.

Bij besluit van 19 december 2014 (kenmerk: HZ WABO 2014-0205/14.0004925) heeft het college voor wat betreft de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo art. 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo en artikel 38.1 onder g van het bestemmingsplan Buitengebied een omgevingsvergunning verleend, voor het gebruik van het bijbehorend bouwwerk (schuur) als recreatiewoning.

Een 'recreatiewoning' betreft volgens het bestemmingsplan *'een gebouw (...) bestemd om uitsluitend door een of meerdere personen, die zijn/ hun hoofdverblijf elders heeft/ hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond, met dien verstande dat er sprake is van wisselende bewoning'*. Verder omschrijft het bestemmingsplan 'permanente bewoning' als *'indien één of meerdere personen een woning al dan niet tijdelijk gebruiken als (hoofd)verblijf in de zin van artikel 1:10 BW - zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan - dan wel anderszins gebruiken voor niet-recreatieve doeleinden'*.

Naar aanleiding van de verleende omgevingsvergunning uit 2014, waarbij in afwijking van het bestemmingsplan het gebruik als recreatiewoning is toegestaan, is in het ontwerp-bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' de recreatiewoning als zodanig aangeduid middels een functieaanduiding. Een en ander is in overeenkomst met de systematiek en voor een ieder kenbare wijze van bestemmen van recreatiewoningen in het bestemmingsplan Buitengebied.

Gelet op het voorgaande volgt uit de begripsomschrijvingen van het begrip 'recreatiewoning' en 'permanente bewoning' in onderlinge samenhang met de verleende omgevingsvergunning al, dat een recreatiewoning niet permanent bewoond mag worden. Volledigheidshalve is in art. 15.5 onder f van het ontwerp-bestemmingsplan aanvullend verwoord dat permanente bewoning expliciet als strijdig gebruik wordt aangemerkt. In zoverre wordt het standpunt van reclamanten dat deze aanpassing in de planvoorschriften een ongepaste inperking vormt van het recht en mogelijkheid om het eigendom zelf te kunnen gebruiken, niet gevolgd. Dergelijk gebruik was al niet toegestaan.

Aanvullend wordt daarbij nog gewezen op het feit dat binnen de bestemming Wonen als uitgangspunt slechts 1 woning is toegestaan (art. 14.2) en dat sprake is van een bijbehorend bouwwerk bij de woning, waarbij op grond van het vigerende artikel 14.5 onder f van het bestemmingsplan Buitengebied *'permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken'* reeds wordt aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik.

Ook om die reden acht de raad het (mede gelet op mogelijke precedentwerking) niet aangewezen dat de planregels ten aanzien van de recreatiewoning op de door reclamanten voorgestelde wijze, in het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' worden gewijzigd.

Ad 2 Verzoek tot aanpassing verbeelding

De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Op 21 december 2020 heeft het college van B&W van Vaals een vooroverleg omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de bestaande carport op het perceel Vijlenstraat 18 te Vijlen.

Bij brief van 5 mei 2021 heeft het college van B&W van Vaals kenbaar gemaakt op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3" van de Wabo beginselmedewerking te willen

verlenen aan het bouwplan, op voorwaarde dat uit een aan te leveren ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze onderbouwing is aangeleverd (**bijlage II** bij deze nota).

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat door het bouwplan geen onevenredige aantasting ontstaat van het woon- en leefklimaat in de direct omgeving. Er bestaan (mede naar aanleiding van een beoordeling door de RUD-Zuid Limburg) geen milieu hygiënische belemmeringen tegen het bouwplan en het bijbehorend bouwwerk wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd. Niet is gebleken dat het woon- en leefklimaat ter plaatse door oprichting van het bouwwerk onevenredig wordt aangetast.

Daarnaast is het plan voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg, welke op 6 april 2021 heeft ingestemd met het plan, onder voorwaarde van compensatie op basis van het door hen verstrekte advies. Dit omdat de bestaande haag wordt gehandhaafd en de bebouwing gedeeltelijk in de grond is gepositioneerd zodat de aantasting van het straatbeeld (het zicht op de vakwerkdijk) zo min mogelijk wordt aangetast.

Het plan is tevens beoordeeld door de welstandcommissie. De commissie is van mening dat het volume, op de op tekening aangegeven plaats, gerechtvaardigd is. Het uitbreiden of verschuiven van het volume in de richting van het monument acht de commissie uit stedenbouwkundig én monumentaal oogpunt niet wenselijk. Daarnaast is het plan afgestemd met en akkoord bevonden door de provinciaal rayonplanoloog.

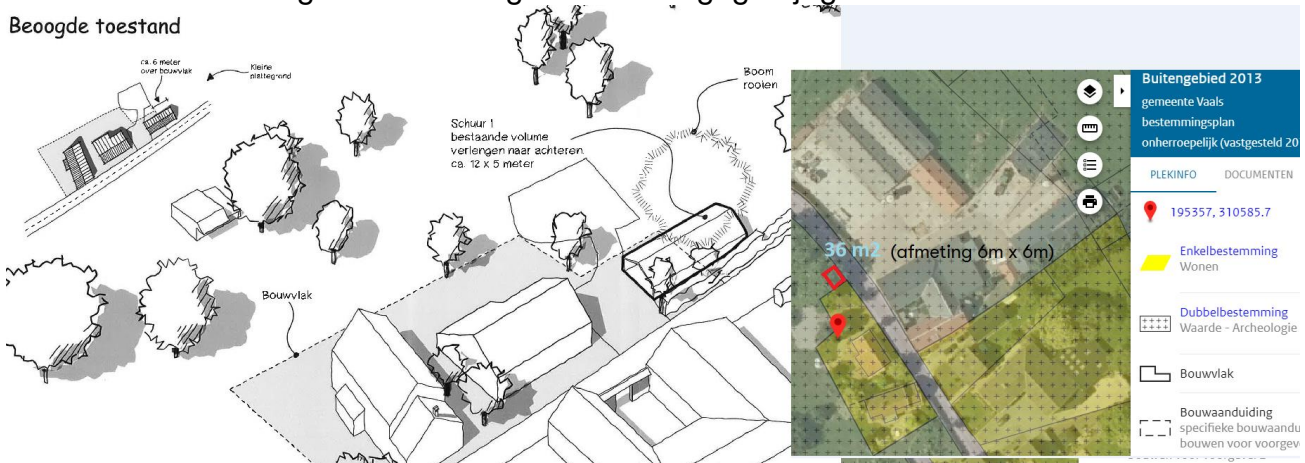
Gelet op het voorgaande is de ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld, wordt het plan niet in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening en zal het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd worden vastgesteld.

Conclusie

De zienswijze onder 1 leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze onder 2 leidt met inachtneming van het voorgaande tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Dit betekent concreet dat het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' als volgt wordt gewijzigd:

- Toelichting: de ruimtelijke onderbouwing met bijlages (brief gemeente Vaals d.d. 5 mei 2021 en advies Stichting Kwaliteitscommissie d.d. 12 april 2021, **bijlage II**) wordt bij de toelichting van het bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2013 gevoegd.
- Verbeelding: de verbeelding wordt als volgt gewijzigd:



Afbeelding: de beoogde uitbreiding van de bestemming Wonen met 36 m² (6m x 6m, rode vierkantje)

ZIENSWIJZE 6 (ingediend door de eigenaren van Cottessen 10c)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze richt zich tegen de locatie Cottessen 11 e en f te Vijlen en bestaat uit een aantal onderdelen:

- 1) In de bij het bestemmingsplan gevoegde ruimtelijke onderbouwing, die dient ter motivering van de functiewijziging op Cottessen 11 e en f van de recreatieve bestemming naar Wonen, is overwogen dat ter plaatse van Hoeve Bellet (Cottessen 10c) een paardenhouderij is toegestaan die op een afstand van minder dan 25 meter is gelegen ten opzichte van de beoogde woningen en dat van een dergelijke paardenhouderij nooit sprake is geweest.

Reclamant stelt dat nu het bestemmingsplan Cottessen 10c in beroep onlangs is vernietigd (en dus de bestaande bestemming AW-NL met aanduiding 'paardenhouderij') blijft gelden, de afstand van 25 meter tot de vergunde en bestemde paardenhouderij, in acht dient te worden genomen en dat rekening dient te worden gehouden met de minimale afstand tussen woningen en dierenverblijven. De motivering is in zoverre naar het oordeel van reclamant niet juist.

- 2) Reclamant stelt dat nu sprake is van een verkeersgeneratie van 10 extra voertuigbewegingen en de eigenaren van Cottessen 11 zich in het kader van het bestemmingsplan Cottessen 10c zeer bezorgd hebben getoond over de toename aan stikstofdepositie op het Natura2000 gebied Geuldal, de toename van die verkeersbewegingen inzichtelijk dient te worden gemaakt, zodat duidelijk is dat wel of geen effect optreedt. De conclusie in par. 5.5. (als gevolg van de functieverandering treden geen effecten op) is te kort door de bocht en niet gemotiveerd.
- 3) Reclamanten hebben geen moeite met de op te richten bergingen, echter verzoeken de gemeente om gelijke gevallen gelijk te behandelen. Een verzoek van reclamanten om een kleine terrasoverkapping te realiseren in de prive-tuin bij Cottessen 10c, is in het verleden afgewezen vanwege het ontbreken van bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak. Rondom het monument dienen dezelfde regels te gelden voor het realiseren van bijgebouwen.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

Bij uitspraak van 4 augustus 2021 (kenmerk: 202001 557/1/R2) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit d.d. 16 december 2019 van de gemeenteraad van Vaals, vernietigd. In dat besluit heeft de raad het bestemmingsplan 'Cottessen 10c te Vijlen' vastgesteld. De Afdeling heeft de raad opgedragen om binnen 26 weken na verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen, een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Door deze recente uitspraak is de eerder aangeleverde onderbouwing voor wat betreft de realisatie van de mini-camping op Cottessen 10c, niet meer volledig actueel, zij het dat de raad voor het perceel Cottessen 10c nog een nieuw besluit dient te nemen.

Initiatiefnemer van Cottessen 11^e/f heeft in verband met de beoogde functiewijziging van de beide recreatiewoningen naar permanente woningen, een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd die bij het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' is gevoegd.

Als reactie op de ontvangen zienswijze en in zoverre ter aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing heeft initiatiefnemer een notitie d.d. 30 augustus 2021 (projectnummer: 172172) overlegd, waarin is verwoord dat de omzetting naar reguliere woningen voor wat betreft de milieuzonering geen effect heeft op de planologische situatie van Cottessen 10c en het ter plaatse geldende woon- en leefklimaat (**bijlage III** bij deze nota). Tevens is daarbij gemotiveerd, dat geen sprake is van een toename van de verkeersbewegingen als aangegeven in punt 2 van de zienswijze.

Met inachtneming van het voorgaande en de door initiatiefnemer aangedragen aanvullende reactie heeft de raad de situatie ter plaatse opnieuw beoordeeld en daarbij onder meer advies gevraagd aan de Regionale Uitvoeringsdienst Zuid Limburg (RUD, **bijlage III**) en overlegd met verkeerskundig bureau RoyalHaskoning-DHV (DHV).

Milieuzonering

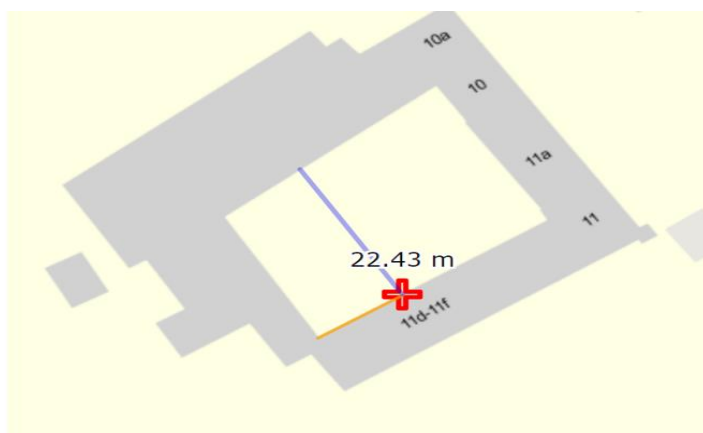
Voor wat betreft de in de zienswijze in het kader van de milieuzonering aan te houden afstand van 25 meter tot de op Cottessen 10c aangeduide 'paardenhouderij', neemt de raad allereerst het volgende in aanmerking.

Zoals de raad reeds op 14 april 2021 ter zitting bij de Afdeling bestuursrechtspraak heeft verwoord, is de aanduiding 'paardenhouderij' aan het perceel Cottessen 10c per abuis toegekend. Op grond van de op 9 december 2002 verleende milieuvergunning voor Cottessen 10c is slechts het houden van 5 paarden toegestaan. Daarbij geldt, zoals de Afdeling in haar uitspraak heeft overwogen, dat niet aannemelijk is geworden dat in de op het perceel Cottessen 10c aanwezige paardenstal met paardenboxen, ten tijde van de vaststelling van het plan meer dan 3 paarden aanwezig waren. Van een (grootschalige) productiegerichte paardenhouderij is op het betreffende perceel in zoverre naar het oordeel van de raad nooit sprake geweest.

Beoordeling

Reclamant stelt dat de in het kader van milieuzonering in acht te nemen afstand van 25 meter voor de paardenhouderij tot gevoelige objecten, dient te worden gerespecteerd.

De raad overweegt dat de op Cottessen 10c opgenomen functie 'paardenhouderij' – anders dan initiatiefnemer van Cottessen 11^e/f in zijn memo van 31 augustus 2021 stelt – in onderhavige situatie op een afstand van ca 22 meter (en daarmee op minder) dan 25 meter afstand van de woningen Cottessen 11^e/f is gelegen (afbeelding). Daarmee wordt voor wat betreft het aspect Geur niet voldaan aan de afstand van 30 meter van de VNG"-brochure "Bedrijven en Milieuzonering".



Afstand 11^e naar bedrijf Cottessen 10c

Mede echter gezien het advies van de RUD overweegt de raad, dat de bedrijfsvoering voor wat betreft het aspect geur in het kader van milieuwetgeving wordt bepaald door de dichtstbijzijnde woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat recreatiewoningen geurgevoelige objecten zijn (Afdeling 3 augustus 2011, 201100912/1/M2). Dit betekent dat reeds in de huidige situatie de vakantiewoningen Cottessen 11 e/f geurgevoelige objecten zijn. Door de functiewijziging van recreatiewoning naar woonbestemming verandert in zoverre niets. De geurrechten van het bedrijf Cottessen 10c worden als zodanig dan ook niet aangetast.

Ook de aan te houden richtafstand voor het aspect geluid (50 meter) wordt niet gehaald. Hiervoor dient naar het oordeel van de raad te worden overwogen, dat de geluidruimte van Cottessen 10c wordt bepaald door de afstand tot de bestaande woningen. Zoals volgt uit het RUD rapport, bedraagt de afstand van de woning Cottessen 11a tot de ingang van de camping 19.36m. De afstand van Cottessen 11d tot de dichtstbijzijnde standplaats van de camping bedraagt 35.37m.

De afstand van de twee beoogde woningen Cottessen 11 e/f tot de ingang van de camping en de dichtstbijzijnde kampeerstandplaats is derhalve groter dan de afstanden tot de voor het bedrijf maatgevende woningen Cottessen 11a en 11d. Beide beoogde woningen liggen tussen de twee bestaande woningen in en dus op een grotere afstand van de ingang van de camping en campingstandplaats.

Uit het geluidrapport van Econsultancy (kenmerk: 9465.001) d.d. 22 april 2019 dat ten grondslag lag aan het (deels vernietigde) bestemmingsplan Cottessen 10c, blijkt dat het bedrijf (Cottessen 10c) kan voldoen aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit voor de dichtstbijzijnde woningen Cottessen 11a en 11 d. Aangezien de twee beoogde woningen Cottessen 11 e/f op grotere afstand liggen van de bedrijfsactiviteiten, wordt ook op deze adressen voldaan wordt aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit. De twee beoogde woningen tasten de geluidruimte van het bedrijf Cottessen 10c niet aan. De zienswijze van reclamant leidt met inachtneming hiervan niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de afweging in het kader van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen op Cottessen 11 e/f, overweegt de raad volledigheidshalve dat met inachtneming van het RUD rapport niet blijkt dat ter plaatse van de woningen Cottessen 11e en f sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In zoverre vormt de ontwikkeling op Cottessen 11 e/f naar het oordeel van de raad geen extra beperking voor Cottessen 10c en leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 2

Reclamant stelt dat nu sprake is van verkeersgeneratie van 10 extra voertuigbewegingen, de toename van die verkeersbewegingen inzichtelijk dient te worden gemaakt voor wat betreft mogelijk effecten op het Natura 2000 gebied.

In diens reactie van 31 augustus 2021 stelt initiatiefnemer – in tegenstelling tot hetgeen is gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing – van Cottessen 11 e/f, dat de functieverandering in werkelijkheid niet zal leiden tot extra verkeersbewegingen. Enerzijds niet, omdat de aangehouden norm voor een recreatiewoning bij een bungalowpark niet toepasbaar zou zijn als referentiesituatie van de recreatiewoningen op Cottessen 11e en 11f, en anderzijds niet omdat de gehanteerde norm voor een woning (huurhuis, vrije sector) eveneens niet één op één toepasbaar is voor de beoogde permanente woningen. De woningen zouden enkel geschikt zijn voor de rust- en ruimtezoeker zonder kinderen, dus de één- en tweepersoonshuishoudens, en dergelijke huishoudens zouden minder verkeer genereren dan grotere huishoudens met kinderen. Daarbij heeft initiatiefnemer in een

aanvullend reactie per mail aangegeven, dat de woningen zijn te beschouwen als (huur)appartementen: ze hebben één gezamenlijke toegang met daarachter een centraal halletje waaraan de voordeuren van de eenheden zijn gelegen. Het oppervlak van beide eenheden bedraagt circa 70 à 80 m²; de huurprijs zal in het goedkopere tot middeldure segment zijn. Kijkend naar de CROW cijfers voor een 'huurappartement, midden/goedkoop' is de norm 3,7 tot 4,5 mvt/etm per eenheid. Dit aantal impliceert een gelijkblijvend dan wel beperkt afnemend aantal mvt/etm t.o.v. de 4,6 tot 4,8 mvt/etm per recreatiewoning. Nu geen sprake is van een toename van verkeersbewegingen, kunnen significante effecten op het Natura 2000 gebied worden uitgesloten, aldus initiatiefnemer.

Gelet op het voorgaande heeft de raad contact gezocht met verkeerskundig adviesbureau Royal Haskoning-DHV ('DHV'), om de reactie van initiatiefnemer ten aanzien van de verkeersbewegingen nader te beoordelen.

Beoordeling DHV

In een reactie heeft DHV aangegeven, dat de door initiatiefnemer aangegeven eerste afwijking (meer verkeersbewegingen bij de bestaande recreatiewoningen ten opzichte van door het CROW is voorgesteld), aannemelijk is. De categorie die in de CROW (publicatie 381) voor het bepalen van de verkeersproductie en parkeervraag het dichtst in de buurt komt van een recreatiewoning, is "bungalowpark (huisjescomplex). De bijbehorende verkeersproductie ligt volgens de CROW voor een bungalow in het buitengebied/niet stedelijk tussen 2,6 en 2,8 verkeersbeweging per dag per woningen. Hierbij is in de CROW normen gerekend dat de bungalow op een vakantiepark ligt met bijbehorende voorzieningen, zoals een supermarkt en sportmogelijkheden. Dat is bij Cottessen 11 niet geval waarbij de verkeersproductie hoger ligt, omdat bezoekers van de recreatiewoning ook voor deze voorzieningen de auto dienen te pakken. Aannemelijk is dan ook dat bezoekers hiervoor één extra keer per dag gebruik maken van de auto, hetgeen resulteert in een verwachte verkeersproductie van de recreatiewoning van 4,6 tot 4,8 verkeersbewegingen per dag.

Ook de tweede door initiatiefnemer gemotiveerde afwijking ten aanzien van de norm voor de burgerwoningen, wordt door DHV verkeerskundig aannemelijk geacht. De beperkte omvang, de gecombineerde ingang en de prijs zijn waarden die in de regel gelden voor appartementen en minder voor reguliere woningen, maar CROW geeft geen duidelijke indicatie waaraan een appartement of woning moet voldoen om binnen een bepaalde groep te worden opgenomen. DHV is van oordeel dat gelet op de omschrijving van initiatiefnemer, de voorgestelde parkeernorm (appartement, huur, middensegment) aansluit bij de situatie van Cottessen 11 e/f en acht het aannemelijk dat verkeersgeneratie van de huidige situatie (recreatiewoningen) en de nieuwe situatie (permanente woningen) gelijk is aan de toekomstige situatie.

Gelet op het voorgaande is de raad van oordeel, dat voor de omzetting van de recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning, sprake is van een gelijkblijvend c.q. beperkt afnemend aantal verkeersbewegingen en dat in zover significante effecten kunnen worden uitgesloten.

Ad 3

Reclamant stelt geen bezwaar te hebben tegen het oprichten van bergingen ter plaatse van Cottessen 11 e /f, maar dat gelijke gevallen wel gelijk behandeld moeten worden.

Voor wat betreft het oprichten van bouwwerken op het perceel van reclamant op Cottessen 10c geldt, dat hier sprake is een andere bestemming en dat de ruimtelijke uitgangspunten ten aanzien van toegestane bebouwing ter plaatse in zoverre verschillen van de situatie ter plaatse van Cottessen 11e/f. De zienswijze leidt reeds om die reden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding en regels). De hiervoor beschreven overwegingen en uitgangspunten gelden met inachtneming van het RUD-advies ter vervanging c.q. aanvulling op de overwegingen in de betreffende paragrafen 4.3 (milieuzonering) en 5.3 (verkeer en parkeren) van de ruimtelijke onderbouwing van Cottessen 11^e/f.

Gelet op het vorenstaande wordt enkel de ruimtelijke onderbouwing Cottessen 11^e/f, behorende bij de toelichting op het bestemmingsplan buitengebied gewijzigd.

ZIENSWIJZE 7 (ingediend door de eigenaren van Holset 61)

Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn verbaasd dat de in het ontwerp-bestemmingsplan weergegeven aanduiding 'Recreatiewoning', thans pas op de verbeelding wordt opgenomen. Reeds in 2011 en 2012 hebben reclamanten aanvragen voor exploitatievergunningen ingediend, die de gemeente ook heeft verleend. Verder zijn geen verdere eisen door de gemeente gesteld, zodat reclamanten ervan uitgingen dat dit ook automatisch in het bestemmingsplan zou worden verwerkt. Reclamanten verzoeken met inachtneming van het voorgaande om de recreatiewoning in het bestemmingsplan op te nemen.

Gemeentelijke reactie

Op 12 september 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor het vervangen van een buitenberging op het perceel Holset 61.

Op 5 december 2012 is vervolgens ten aanzien van de betreffende berging een vergunning verleend als bedoeld in art. 2.28 lid 1 APV voor het exploiteren van een horecabedrijf (appartement met terras) aan het adres Holset 61 te 6295 ND Vijlen. Onder 'horecabedrijf' in de zin van de APV wordt een vakantiewoning begrepen. Bekendmaking van de vergunning heeft plaatsgevonden in het Vaalser Weekblad van 14 december 2012. Daarbij was het voor belanghebbenden mogelijk om binnen 6 weken bezwaar in te dienen.

Ten tijde van afgifte van de exploitatievergunning voor het in 2011 vergunde gebouw was het bestemmingsplan Buitengebied 2012 (vastgesteld 16 april 2012) van toepassing met de bestemming Natuur – landgoed. Op grond van art. 9.1 onder d van dit bestemmingsplan zijn de voor de Natuur – landgoed aangewezen gronden onder meer bestemd voor verblijfsrecreatie met bijbehorende voorzieningen.

In 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied opnieuw vastgesteld (16 december 2013). Daarbij zijn recreatiewoningen die als (neven)activiteit voorkomen bij bijv. burgerwoningen en agrarische bedrijven en waarvoor een vrijstellingsprocedure is gevolgd, op de verbeelding aangeduid. In art. 9.2.1 onder c is in dat kader bepaald, dat ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' *uitsluitend de bestaande gebouwen worden gebruikt ten behoeve van de verblijfsrecreatie, waarbij de bouwmassa niet mag worden vergroot, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal recreatiewoningen is toegestaan*.

Met inachtneming van de verleende exploitatievergunning en in het kader van een consequente en voor iedereen kenbare wijze van bestemmen, acht de raad een aanduiding 'recreatiewoning' op de locatie Holset 61 aangewezen. Derhalve is hiervoor in het ontwerp een aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen.

Zoals genoemd betreft het een recreatiewoning voor maximaal 4 personen waarvoor reeds in 2012 een exploitatievergunning is verleend.

Volledigheidshalve heeft de raad verkeersbureau Royal Haskoning-DHV om advies gevraagd ten aanzien van de actuele ontsluiting, verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. DHV heeft per email verwoord dat voor wat betreft de verkeersafwikkeling geldt, dat de aansluiting van de woningen Holset 57 – 59 – 61 op de openbare weg (erftoegangsweg buiten de bebouwde kom, 60 km weg) verkeerskundig goed mogelijk is. De uitrit betreft alleen het verkeer van de woningen en de recreatiewoning, waardoor het verkeersaanbod laag is. Doordat de aansluiting een onverharde weg betreft, is bovendien voldoende duidelijk dat het een uitrit betreft en dat het overig verkeer voorrang heeft. Gezien de ligging van de uitrit in de binnenbocht en de aanwezige heg is het weliswaar lastiger om te beoordelen of er verkeer vanuit Vaals komt aangereden waaraan voorrang gegeven moet worden, echter dit

is een reeds bestaande situatie. DHV acht de planologische aanduiding van de recreatiewoning verkeerskundig echter niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de *benodigde parkeerplaatsen* wordt de aanwezige parkeerplaats, gelet op de kleinschaligheid van de recreatiewoning (4 personen), door DHV verkeerskundig voldoende geacht om aan de parkeervraag te voldoen.

Ten aanzien van de toename in *verkeersbewegingen* is DHV - aansluitend bij CROW-publicatie 381, 'Toekomstbestendig Parkeren' en de daarin genoemde categorie 'bungalowpark (huisjescomplex)' – van oordeel dat voor een bungalow in het buitengebied (niet stedelijk), die op enige afstand ligt van bijbehorende voorzieningen als winkels e.d., gerekend moet worden op 4,6 - 4,8 verkeersbewegingen per dag. In zoverre is sprake van een kleinschalige, recreatieve ontwikkeling met een beperkte toename aan verkeersbewegingen.

Uit een toets door de RUD-Zuid Limburg aan de systematiek uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en bijbehorende modellering van de geluidsbronnen (voertuigen recreanten, worstcase 6 bewegingen per etmaal, 10 km/uur), volgt dat er ruimschoots voldaan wordt aan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van stap 2. Enkel het piekgeluidniveau wordt overschreden (dichtslaan autoportieren, toename van 6 per etmaal), echter hier is in de bestaande situatie reeds sprake van door de aanwezige bewoners en daarbij dient in de bestaande situatie ook het aanwezige wegverkeer te worden verdisconteerd. Gezien de kleinschaligheid van de 'ontwikkeling' valt ook voor het overige, mede gezien het ontbreken van klachten over de afgelopen jaren, redelijkerwijs geen aantasting te verwachten van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het planologisch verankeren van de recreatiewoning gelet op de verkeersafwikkeling, de beperkte toename van de verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte naar het oordeel van de raad niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Uit een uitgevoerde planschaderisicoanalyse blijkt bovendien dat (een eventuele tegemoetkoming in de) schade op nihil is beraamd.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding recreatiewoning blijft gehandhaafd.

ZIENSWIJZE 8 (ingediend door de eigenaren van Oude Akerweg 12a)

Samenvatting zienswijze

Reclamanten kunnen zich niet volledig met het ontwerp-bestemmingsplan verenigen. Zij hebben bij brief van 14 mei 2021 een concreet principeverzoek ingediend om hun woning met tuin op de locatie Oude Akerweg 12a te Vaals, om te vormen naar een plattelandswoning.

Bij brief van 5 juli 2021 (kenmerk: 21.0005186; zie bijlage 2) heeft het college van burgemeester en wethouders beginselmedewerking verleend aan dit verzoek.

Naar aanleiding van dit principebesluit, daaromtrent gevoerd ambtelijk overleg en met inachtneming van de inmiddels door reclamanten opgestelde planstukken, verzoeken reclamanten om de gevraagde ontwikkeling naar plattelandswoning mee te nemen in de vaststelling van het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Medio 2003 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning (Oude Akerweg 12a) bij het aanwezige manegebedrijf. De functie als bedrijfswoning is echter sinds 2008/2009 niet meer aanwezig en bovendien niet meer noodzakelijk. Daar komt bij dat de huidige eigenaren van die bedrijfswoning het pand willen verkopen aan derden, welke geen relatie hebben met het naastgelegen manegebedrijf.

Bij brief van 14 mei 2021 hebben reclamanten bij het college van B&W van Vaals een principeverzoek ingediend, voor het planologisch wijzigen van de functie van woning met tuin op het perceel Oude Akerweg 12a te Vaals, naar plattelandswoning.

Dergelijk gebruik is momenteel strikt genomen niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Uit de begripsomschrijving van 'bedrijfswoning' volgt namelijk dat een dergelijke woning slechts is bedoeld voor de huisvesting van *(het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is*. Zoals aangegeven is die functie niet meer aanwezig.

Plattelandswoning

Voorgesteld wordt de bedrijfswoning te bestemmen als plattelandswoning in de zin van de Wet plattelandswoningen. Deze juridische regeling geeft aan dat de planologische status bepalend is voor de bescherming van een plattelandswoning. Voor inwerkingtreding van de wet was het feitelijk gebruik bepalend.

Inhoudelijk is een plattelandswoning een agrarische bedrijfswoning bij een bestaand bedrijf die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Juridisch-planologisch wordt aan een plattelandswoning echter een lager beschermingsniveau toegekend voor wat betreft geur en geluid van het aangrenzend bedrijf, dan aan een burgerwoning. Wel dient voor het overige een goed woon- en leefklimaat (onder ander voor wat betreft de luchtkwaliteit) bij de plattelandswoning te worden geborgd.

Procedure: opname in het bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2013

De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Bij brief van 5 juli 2021 (kenmerk: 21.0005186) heeft het college van B&W kenbaar gemaakt beginselmedewerking te willen verlenen aan het plan, op voorwaarde dat uit een aan te leveren concept-bestemmingsplan blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Na terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' hebben reclamanten verzocht of het mogelijk is de ruimtelijke ontwikkeling in dit plan op te nemen. Daartoe is een concept-bestemmingsplan aangeleverd. Daarmee is sprake van een concreet initiatief, dat tijdig kenbaar is gemaakt en waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld.

Uit het aangeleverde bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat door de functiewijziging geen onevenredige aantasting ontstaat van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Er bestaan (mede naar aanleiding van een beoordeling door de RUD-Zuid Limburg) geen milieuhygiënische belemmeringen tegen de functiewijziging. Het plan is tevens afgestemd met de provincie Limburg. Bij monde van de rayonplanoloog is aangegeven dat vanuit provinciaal oogpunt geen bezwaren bestaan tegen het plan.

Op verzoek van de initiatiefnemer heeft de gemeente verder op 27 juli 2021 een overleg gefaciliteerd, waarbij initiatiefnemer aan de hand van de bestemmingsplanstukken de functiewijziging aan de eigenaren van het aangrenzend manegebedrijf heeft toegelicht. Daarbij is afgesproken dat de eigenaren een eventuele reactie tot 13 augustus 2021 bij de gemeente kenbaar konden maken, zodat deze eventueel deze bij de planvorming kon worden betrokken. De eigenaren hebben geen nadere reactie meer ingediend.

Gelet op het voorgaande is de ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld, wordt het plan niet in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening en zal het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd worden vastgesteld.

Conclusie

De zienswijze leidt met inachtneming van het voorgaande tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Dit betekent concreet dat het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' ter plaatse van de locatie Oude Akerweg 12/12a te Vaals gewijzigd wordt vastgesteld als beschreven en toegelicht in het bestemmingsplan Oude Akerweg 12a te Vaals (NL.IMRO.0981.OudeAkerweg12a).

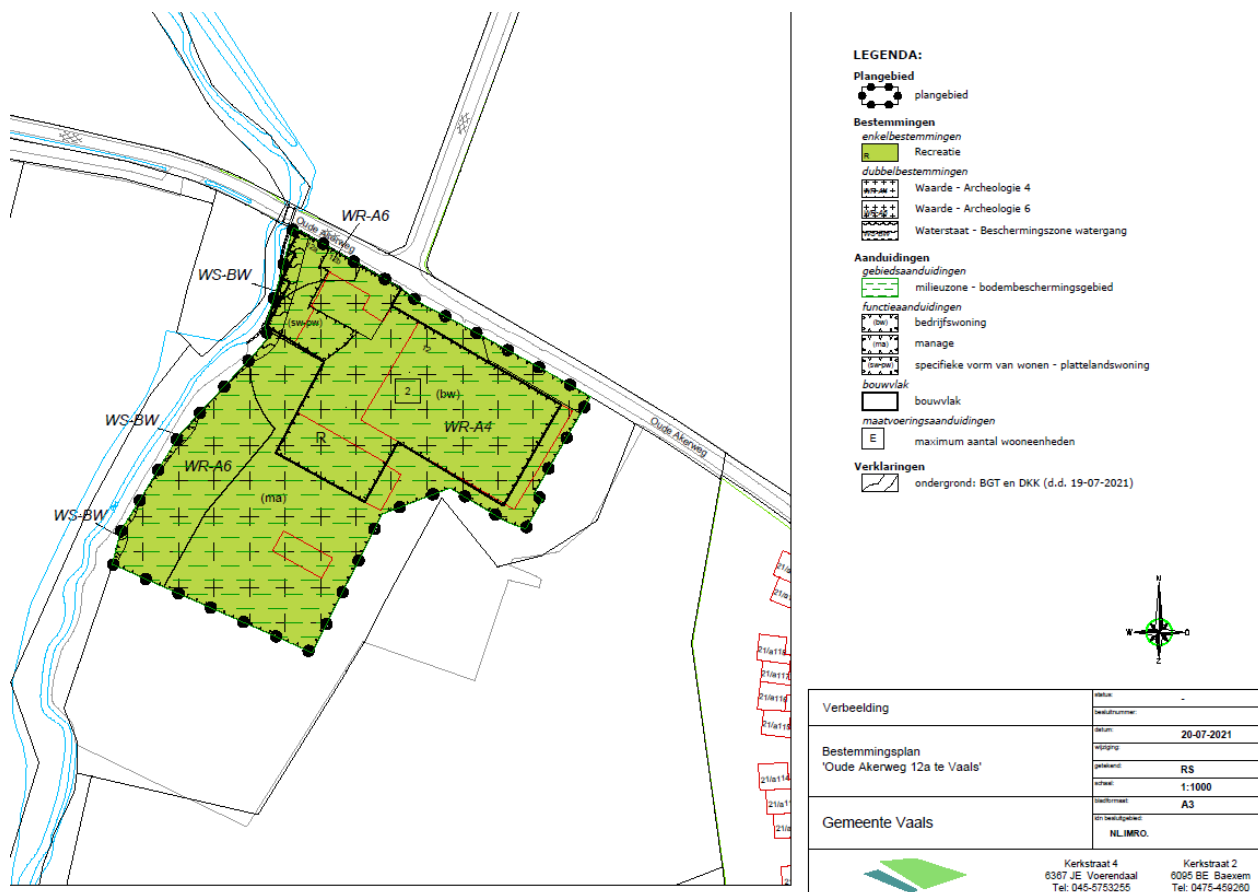
Dit betekent dat toelichting (met 3 bijlages), planregels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Oude Akerweg 12a te Vaals' in het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' worden gevoegd (zie **Bijlage IV** bij deze nota).

In de regels wordt onder meer het begrip 'plattelandswoning' toegevoegd ('een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting als bedoeld in artikel 1.1a, lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke door een persoon en diens huishouden, die geen binding hebben met de desbetreffende landbouwinrichting, wordt of mag worden bewoond. Een plattelandswoning wordt niet beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf').

Tevens wordt in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Recreatie opgenomen,, dat de voor 'Recreatie' aangewezen gronden bestemd zijn voor 'wonen met bijbehorende

tuin in een bedrijfswoning door een derde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'.

De verbeelding ter plaatse van Oude Akerweg 12/12a te Vaals wordt als volgt gewijzigd:



1.4 Ambtelijke wijzigingen

- *Vijlenstraat 59: vormverandering bestemming Wonen*

In het kader van een handhavingss dossier is geconstateerd dat aan de noordzijde van Vijlenstraat 59 zonder omgevingsvergunning een overkapping en verharding is gerealiseerd (totale oppervlakte ca. 65 m²). In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om aan de rechterzijde van de woning het afdak te realiseren. De bestemming 'Wonen' loopt namelijk naast de woning de helling in. In werkelijkheid is de afkap noordelijk van de woning gerealiseerd, hetgeen in strijd is met de geldende 'agrarisch met waarden'-bestemming en de dubbelbestemming 'Waarde – EHS'. Echter zorgt de bouw op deze locatie voor een minder grote aantasting van de landschappelijke kwaliteit dan wanneer deze conform bestemmingsplan aan de rechterzijde zou worden gesitueerd. In dat geval zou de oude bestaande landschappelijke structuur doorbroken worden.

Naar oordeel van het college bestaan geen doorslaggevende planologische bezwaren tegen de legalisering en betekent dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Bovendien worden door de legalisering geen belangen van derden geschaad. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen tegen legalisatie en het bijbehorend bouwwerk wordt volledig op eigen grond gerealiseerd.

Een en ander is afgestemd met en onderschreven door de rayonplanoloog van de provincie Limburg. Daarnaast is het plan voorgelegd aan de intergemeentelijke Kwaliteitscommissie. Deze heeft 7 augustus 2021 ingestemd met het plan onder voorwaarde van compensatie op basis van het door hen verstrekte advies. Op basis van de module 'Overige gebouwde functies' adviseert de commissie dat voor de 65 m² op te nemen woonbestemming een kwaliteitsbijdrage is vereist van € 2.275,-, te voldoen door storting in een kwaliteitsfonds of landschappelijke compensatie middels het toevoegen van natuurwaarden. Daarbij heeft de commissie aangegeven, dat de vergrote woonbestemming achter de woning die in het geldend bestemmingsplan is opgenomen niet reëel is in verband met de hoogteligging, en in overweging gegeven deze oppervlakte uit te wisselen met het vlak waar de initiatiefnemer thans zijn overkapping heeft gerealiseerd. Een kwaliteitsbijdrage zou dan niet noodzakelijk zijn. Met inachtneming hiervan is besloten om de gronden te bestemmen als hieronder weergegeven.

Het plan is tevens beoordeeld door de stadsbouwmeester. Deze is van mening dat het bouwwerk, op de op tekening aangegeven plaats, gerechtvaardigd is. Een dergelijk bouwwerk aan de oostzijde van de woning is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Gelet op het voorgaande wordt het bestemmingsplan gewijzigd, door aan de noordzijde het bestemmingsvlak Wonen uit te breiden (bij benadering bijgaand als rood vlak weergegeven) met ca. 65 m² en de aan de oostzijde vigerende woonbestemming te bestemmen als 'agrarisch met waarden – natuur en landschap' met dubbelbestemming 'Waarde – EHS'.



Afbeelding: wijze van bestemmen Vijlenstraat 59

- **Bestemmingsplan Holset 34-36:**

Het perceel Holset 36 te Lemiers maakt in het ontwerp-bestemmingsplan onderdeel uit van het plangebied, waarbij ter plaatse de bestemming Wonen is opgenomen. Op Holset 34 is in het ontwerp een recreatiewoning aangeduid. Bij besluit van 12 juli 2021 heeft de gemeenteraad ter plaatse van Holset 34-36 echter het bestemmingsplan 'Domein Holset 34-36 te Lemiers' vastgesteld (NL.IMRO.0981.BPDomeinHolset34-36-VG01):



Met inachtneming hiervan dient het bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2013 te worden gewijzigd, in die zin dat het planologisch kader wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Holset 34-36 te Lemiers'.

- **Holset 10**

Voor deze locatie is in het ontwerp-bestemmingsplan het bestaande boerderijpand onder meer voorzien van 2 separate bestemmingsvlakken, elk met de bestemming Wonen. Daarbij is het op het zuidelijk perceel, gezien de situering van de bebouwing, middels een aanduiding eveneens planologisch mogelijk gemaakt om een bijbehorend bouwwerk te realiseren vóór de voorgevellijn middels opname van de 'specifieke bouwaanduiding - bouwen voor de voorgevel 5' (par. 2.2.9 toelichting). Bij de eigenaar van het perceel bestaat het voornemen om hier een aanwezig bakhuisje terug te bouwen, met garage/overkapping.

De eigenaar heeft erop gewezen dat in de toelichting abusievelijk is opgenomen, dat de maximale oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de voorgevellijn 75 m² mag bedragen. Hoewel de toelichting geen juridische status heeft, is dit wel onjuist verwoord; conform de planvoorschriften mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwen voor voorgevel 5' voor de voorgevellijn worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw maximaal 75 m² bedraagt.

De toelichting wordt op dit punt aangepast. Voorts dient par. 2.2.9 voor wat betreft dit perceel te verwijzen naar art. 15.2a onder 4 in plaats van naar art. 15.2a onder 5 (welk artikelonderdeel betrekking heeft op de aanduiding 'bouwen voor de voorgevel 6').

- **Lemierserberg 35-37 Vaalserhof**

Naar aanleiding van een handhavingszaak is geconstateerd, dat de afmetingen en de hoogtes van de in aanbouw zijnde garage afwijken van de vergunde situatie. Deze afwijkingen zijn niet (rechtstreeks dan wel middels binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid) vergunbaar op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.

In het kader van het uitgevoerde legalisatieonderzoek is gebleken dat legalisatie mogelijk is, middels enkele aanpassingen van het vigerend bestemmingsplan

Buitengebied 2013. De ruimtelijke aanvaardbaarheid is beoordeeld aan de hand van de aangeleverde ruimtelijke motivering (**bijlage V**). Hieruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Stedenbouwkundig is de stadsbouwmeester akkoord met het plan. Het voorgaande betekent concreet dat het bestemmingsplan als volgt wordt aangepast:

- 1) Aanpassing van de (situering van) het bouwvlak zodat de garage met een breedte van 7,10 meter en een lengte van 14,50 meter binnen het bouwvlak valt;
- 2) aanpassing van art. 11.2f onder 2:
"11.2.2 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken
Regels met betrekking tot bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken:
het gezamenlijk oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 75 m2 bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding:
 1. (...)
 2. 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2', waar de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken voor al deze aangeduide vlakken tezamen maximaal ~~85 m2~~ 95 m2 mag bedragen";
- 3) het opnemen van een aanduiding op verbeelding en in de planregels voor een afwijkende maximale ondergrondse bouwdiepte van maximaal 3,45 meter (zie hieronder)) en een aanduiding voor een maximale goothoogte van 3,10 meter.



- Bij mail van 10 augustus 2021 zijn enkele tekstuele opmerkingen ontvangen ten aanzien van de toelichting ten aanzien van Cottessen 11ef (par. 3.2.13). Voor zover relevant geldt, dat de verwijzing naar Vakantiehoeve Bellet in deze paragraaf wordt geschrapt:

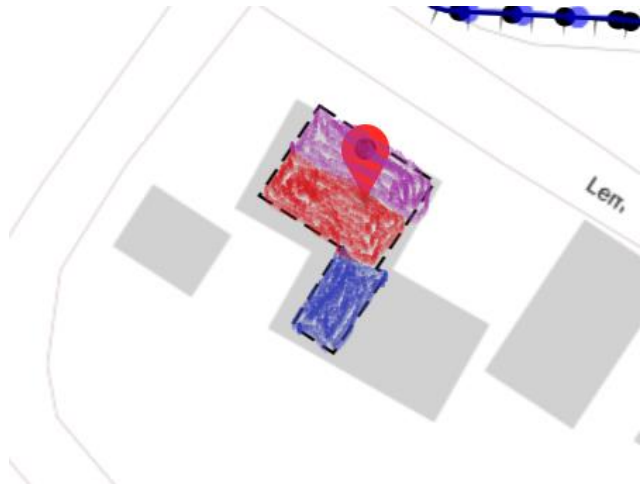
"Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan zijn voor de locatie Cottessen 11 te Vijlen (~~Vakantiehoeve Bellet — Boerderijcamping & vakantiewoningen~~) twee recreatiewoningen (2 rw) opgenomen".

Tevens dient het planbureau Poderoyen de ontbrekende bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing van Cottessen 11 toe te voegen.

- Bijlage 5 (adressenlijst verblijfsrecreatie) van de toelichting kan uit het plan worden verwijderd, in de toelichting wordt niet naar deze bijlage verwezen.

- Vijlenstraat 11: ter plaatse zijn 2 recreatiewoningen vergund. In het kader van de plansystematiek dienen deze te worden aangeduid. Als zodanig tevens vermelden in bijlage 1 toelichting.
- Lemierserberg 21-23:
 1. Bij mail van 8 september 2021 (buiten de zienswijzetermijn) heeft de eigenaar van de camping aan het adres Lemierserberg 23 aangegeven, dat een op het perceel aanwezige grondgebonden woning uit 1930 (hieronder blauw aangegeven), ten onrechte een recreatieve bestemming heeft gekregen. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen naar het huidige gebruik als woning.

2. Daarnaast is door de eigenaar in eerste instantie aangegeven dat de rode en paarse vlakken 2 recreatiewoningen betreffen die op de eerste en tweede verdieping zijn gemaakt en zijn vergund, welke nu in het ontwerp-plan als een woning is aangegeven. Bij mail van 10 september 2021 heeft de eigenaar aangegeven, dat op basis van de tekening bij een bouwvergunning van 4 november 1997 dient te worden uitgegaan van 2 permanente woningen.



3. Verder zou op de begane grond het gebouw in gebruik zijn als receptie, wasserette en opslag. Dit is destijds ook vergund maar nu niet meer in het ontwerp plan terug te vinden.

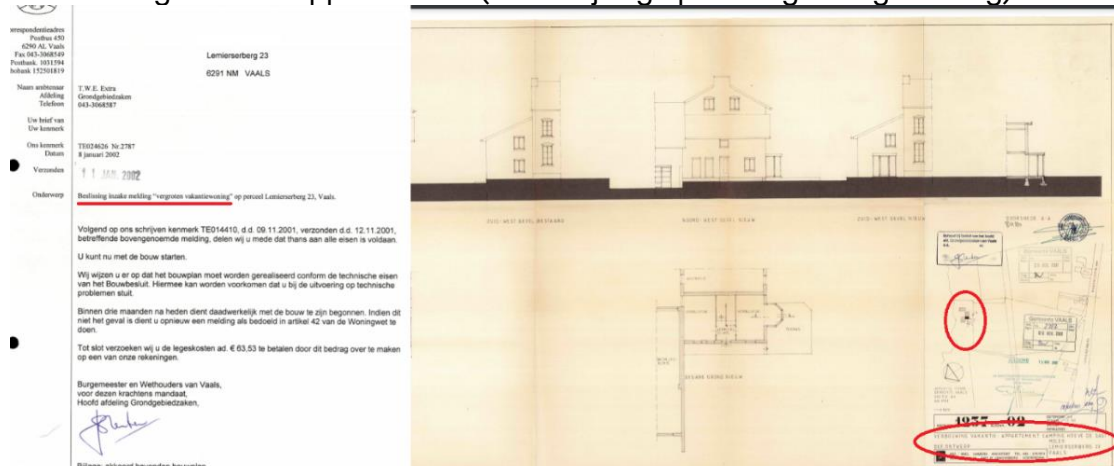
Gemeentelijke reactie

De reactie is buiten de termijn ontvangen en per email ingediend. In zoverre is de reactie als zienswijze niet ontvankelijk.

Beoordeeld is of sprake is van een omissie in de planregels, welke eventueel nog als ambtelijke wijziging in het bestemmingsplan dient te worden meegenomen.

Ad 1 Ten aanzien van de gestelde permanente woning Lemierserberg 23 (blauw weergegeven)

Op 11 januari 2002 (BVG5870) is een vergunning verleend voor het project 'verbouwing vakantieappartement' (omschrijving op de vergunningtekening):



In het besluit van 11 januari 2002 heeft het college u gemeld, dat met de bouw kan worden gestart. Het onderwerp van deze brief is 'beslissing inzake melding vergroten vakantiewoning op perceel Lemierserberg 23'.

Planologisch is dit deel van het gebouw steeds (sinds bestemmingsplan Buitengebied 2012) uitdrukkelijk bestemd als 'recreatiewoning'. Uw standpunt dat sprake is van een grondgebonden woning, wordt in zoverre niet gevolgd. Dit betekent dat in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied de recreatieve functie gehandhaafd blijft.

Daarbij wordt opgemerkt dat zelfs als al door verlening van de bouwvergunning van 11 januari 2002 het gebruik als reguliere, grondgebonden woning als zodanig zou zijn vergund (hetgeen wordt weersproken), dan heeft te gelden dat uit jurisprudentie (o.a. Afdeling 18 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:755 en 24 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4439) volgt, dat de enkele omstandigheid dat iemand over een bouwvergunning beschikt waaruit een gebruiksrecht voor wonen voortvloeit, niet tot het oordeel leidt dat de raad dit recht als zodanig moet bestemmen. Na inwerkingtreding van een nieuw planologisch regime waarin bepaald gebruik niet is opgenomen, komt bij de vaststelling van een daarop volgend planologisch regime in beginsel geen doorslaggevende betekenis meer toe aan de onherroepelijke bouwvergunning waaruit dat gebruiksrecht voortvloeide. Daarbij wordt zoals hiervoor opgemerkt in aanmerking genomen, dat het betreffende gebouw reeds in 3 opeenvolgende bestemmingsplannen als 'recreatiewoning' is aangeduid.

Ad 2 ten aanzien van de 2 aanwezige permanente woningen Lemierserberg 23

Uw standpunt dat op basis van de tekening behorende bij de bouwvergunning van 4 november 1997 dient te worden uitgegaan van 2 permanente woningen, wordt niet gevolgd. Uit de aanvraagformulieren en de bouwtekening, tezamen bezien, blijkt dat de bestemming/ functie vóór en na het realiseren van het bouwplan sprake is van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een camping. Van een functiewijziging ten behoeve van reguliere woonappartementen is geen sprake.

Maar zelfs als al door verlening van de bouwvergunning van 4 november 1997 een zodanig gebruik zou zijn vergund (hetgeen wordt weersproken), dan heeft te gelden dat uit de hiervoor aangehaalde jurisprudentie volgt dat de enkele omstandigheid dat iemand over een bouwvergunning beschikt waaruit een gebruiksrecht voor wonen voortvloeide, niet tot het oordeel leidt dat de raad dit recht als zodanig moet bestemmen. Derhalve overweegt de raad dat op 4 november 1997 ter plaatse 2 recreatieappartementen zijn vergund door het college van B&W. De raad is niet gehouden om een reguliere woning toe te staan.

Wel is geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan slechts 1 recreatiewoning is toegestaan, omdat op de verbeelding een expliciete maatvoering van het aantal recreatiewoningen ontbreekt. Derhalve wordt als ambtshalve wijziging meegenomen dat ter plaatse 3 recreatiewoningen zijn toegestaan en deze dienovereenkomstig op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied wordt weergegeven.

Ad 3 Receptie, wasserette en opslag

Voor wat betreft het feit dat de functies 'receptie', wasserette en opslag' van de camping niet meer aanwezig zijn, wordt opmerkt dat het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2013 alleen op de in de Herziening genoemde punten wijzigt. Voor wat betreft deze functies zijn op de locatie Lemierserberg 23 geen wijzigingen beoogd.

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied is ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' kamperen toegestaan. Binnen de bestemming Recreatie mogen voorts bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bestemming worden opgericht. Een bedrijfsgebouw ten behoeve van de aan het kampeerterrein te linken activiteiten zoals de genoemde functies 'receptie', wasserette en opslag' is derhalve toegestaan (voor het voorzieningengebouw is ook een vergunning verleend op 16 juli 1991).

Ten aanzien van de gestelde aanwezige permanente woning Lemierserberg 21

Volledigheidshalve heeft u per email aangegeven, dat het pand Lemierserberg 21 als woning in gebruik is.

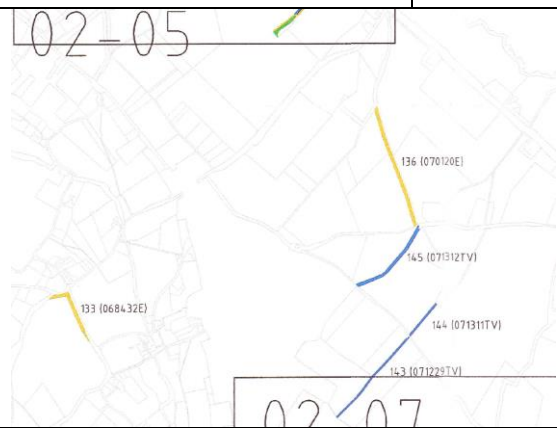
Sinds het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is het perceel conserverend bestemd als 'Wonen'. Gelet op de regels van het bestemmingsplan is ter plaatse 1 woning toegestaan, dat op grond van artikel 2.124 van het bestemmingsplan bewoond mag worden door 1 huishouden.

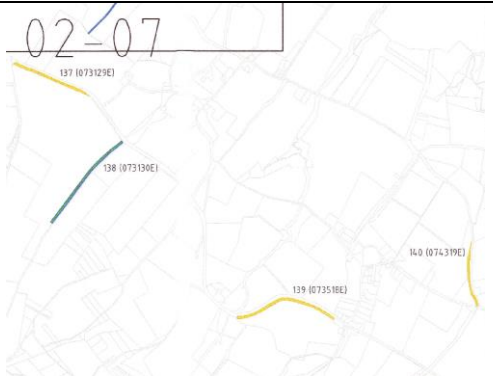
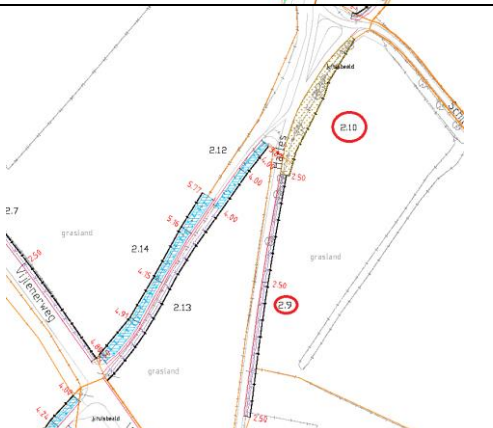
Conclusie

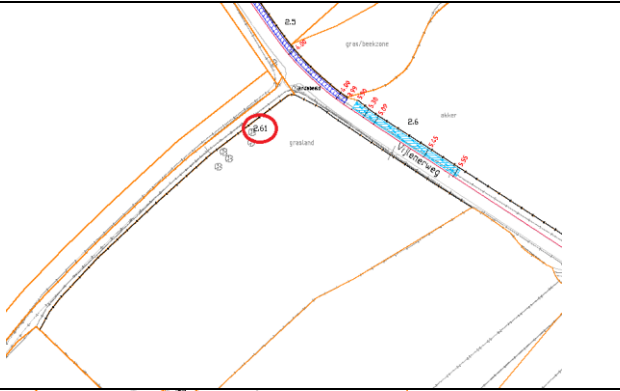
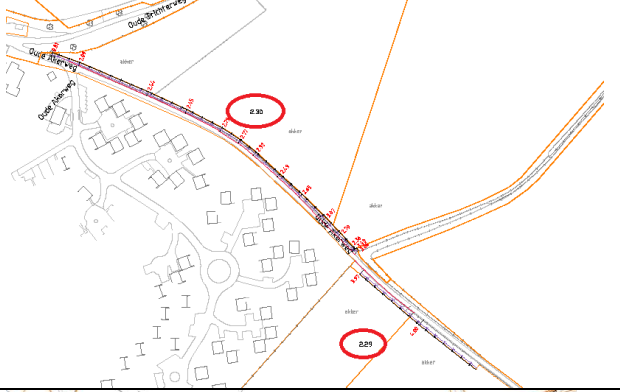
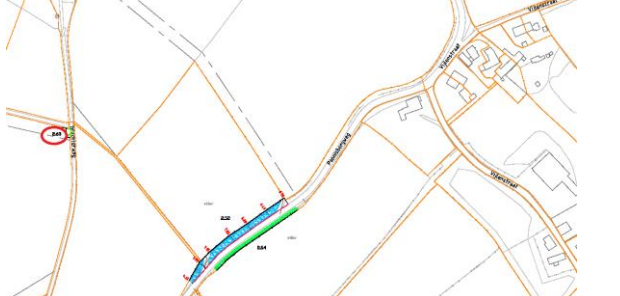
Als ambtshalve wijziging wordt opgenomen ter plaatse van Lemierserberg 23: Aanpassing verbeelding bestemmingsplan: toevoeging aanduiding:

Maatvoering "maximaal aantal recreatiewoningen: 3"

- Holset 21: gelet op par. 3.2.19 zijn op deze locatie nog 3 woningen aanwezig, en geen recreatiewoningen meer. Derhalve verwijderen uit bijlage 1 toelichting.
- (Tekstuele) aanpassing van artikel 6.1 (tabel herstellen bij specifieke vorm van bedrijf – viskweek). Verder tekstuele aanpassing van art. 10.2.3 (bedrijfswoningen toegestaan per bouwvlak, zie art. 10.2.1b) en binnen bestemming Natuur-landgoed aantal bedrijfswoningen/wooneenheden aanduiden op overige locaties in het plangebied.
- *Ontbrekende erosiewerende elementen*
Geconstateerd is dat enkele erosieremmende elementen abusievelijk nog niet op de verbeelding zijn opgenomen. Het betreft de elementen op de percelen:

Kadastraal	Aanduiding Herinrichting	Beschrijving	Verbeelding	
Sectie F, nr. 241	Nr. 133	(onbeplante/beplante) grasbaan		
Sectie F, nr. 410	Nr. 134	(onbeplante/beplante) grasbaan		
Sectie F, nr. 469	Nr. 136	(onbeplante/beplante) grasbaan		
Sectie F, nr. 776	Nr. 137	(onbeplante/beplante) grasbaan		
Sectie F, nr. 777	Nr. 138	(onbeplante/beplante) grasbaan		

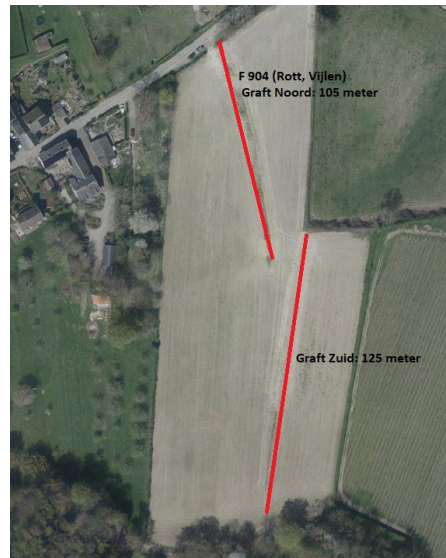
Sectie H, nr. 47	Nr. 140	(onbeplante/beplante) grasbaan	
Sectie H, nr. 348	- (bestaand)	(onbeplante/beplante) grasbaan	
Sectie H, nr 440		Bomenrij	
Sectie F, nr. 820 / 848		Onbeplante verbrede berm (2.9) en knotbomenrij (2.10)	

Sectie F, nr. 748 / 749		Afrastering (2.61)	
Sectie F, 609		Afrastering / haag, bermbreedte 2,5 m (2.29 en 2.30)	
Sectie F, nr. 31		Solitaire boom (nr. 2.60)	

- Tekstuele opmerking: het voorschrift over de maximale vloeroppervlakte (art. 15.6.2j – 15.6.2b) en het niet functioneren als zelfstandige eenheid (15.6.2 L – 15.6.2c) zijn ten onrechte dubbel opgenomen (idem in de agrarische regeling art. 4.6.2 / 5.6.2).
- *Ontbreken waarde kwetsbaar relief*
In het bestemmingsplan Buitengebied worden middels een op de aanwezige waarden gerichte bestemming, diverse voor het Nationaal Landschap kenmerkende waardenn beschermd, behouden en waar mogelijk versterkt.

Voor wat betreft de landschappelijke elementen zoals graften en holle wegen zijn deze op diverse locaties voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde 'kwetsbaar reliëf'. Uitgangspunt hiervoor vormt de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.

Mede in het kader van een handhavingstraject, ingezet door de provincie Limburg op basis van de provinciale omgevingsverordening, is gebleken dat op het perceel kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie F, nr. 904, wel twee graften aanwezig zijn, maar deze niet zijn voorzien van de genoemde dubbelbestemming 'Waarde – kwetsbaar reliëf'. Deze wordt op het betreffende perceel opgenomen. Indicatief zijn de elementen bijgaand op de afbeelding weergegeven.



- Bijlage 1 aanvullen voor wat betreft de 'vrije tekst' locaties, niet alle locaties zijn benoemd (o.a. Cottessen 13).

BIJLAGE 1: GEANONIMISEERDE ZIENSWIJZEN

ZIENSWIJZE 1

Bergs Advies B.V.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen
Telefoon (0475) 49 44 07
Fax (0475) 49 23 63
E-mail info@bergsadvies.nl
Internet www.bergsadvies.nl

GEMEENTE	
No.	
02 AUG. 2021	
Orig.	
Kopie	



BIC code:
IBAN:
K.v.K. Roermond nr. 1
BTW nr. †

Aan de gemeenteraad
van de gemeente Vaals
p/a Sector Ruimte
Postbus 450
6290 AL Vaals

Datum: 28 juli 2021
Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
'Herziening Buitengebied 2013'

Behandeld door: G.G.J.A. van Duijnhoven
Kenmerk: BO-2018-001585

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u namens de heer (hierna cliënt), eigenaar van Paardenstalling 'te Vijlen, een pro forma zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' (identificatienummer NL.IMRO.0981.HerzBuitengebied2021-ON01), zoals dat vanaf 2 juli 2021 tot en met 12 augustus 2021 ter inzage ligt.

Het betreft vooralsnog een pro forma zienswijze, zonder aanvoering van alle gronden en motivering. Cliënt is nog bezig met het verzamelen van informatie ter onderbouwing van de zienswijze. Op een later tijdstip zal ik de zienswijze nader motiveren.

Ik verzoek u hiervoor ten minste 6 weken (vanaf 12 augustus) de tijd te geven.

Met vriendelijke groet,

Ir. G.G.J.A. (Gerdine) van Duijnhoven
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling



Aan de gemeenteraad
van de gemeente Vaals
p/a Sector Ruimte
Postbus 450
6290 AL Vaals

Datum: 23 augustus 2021
Betreft: Aanvulling pro forma zienswijze
ontwerpbestemmingsplan
'Herziening Buitengebied 2013'

Behandeld door:
Kenmerk: DU-2021-004343

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u namens de heer : (hierna cliënt), eigenaar van
te Vijlen, een aanvulling op de pro forma zienswijze op het
ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'. Het betreft een nadere motivatie van de
zienswijze.

Cliënt exploiteert een paardenstalling aan de h- te Vijlen. Naast de bedrijfslocatie zijn
gronden aan de overzijde van de weg in bezit, die gebruikt worden als weiland voor de paarden. De
weilanden zijn beplant met bomen, zodat de paarden beschutting hebben. Op de luchtfoto op de
volgende pagina zijn de weilanden, aangeplant met bomen, goed zichtbaar.
De zienswijze heeft betrekking op de dubbelbestemming 'Waarde - Erosieremmend element', die ter
plaatse van de weg Harles en ter plaatse van de paardenweides aan de overzijde van de locatie
Harles 19 is opgenomen. In de afbeeldingen op de volgende pagina is de betreffende
dubbelbestemming aangegeven.

De voor 'Waarde - Erosieremmend element' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de
instandhouding en uitbreiding van waterremmende en erosiebeperkende landschapselementen. In
artikel 30.2.1. is een verbod opgenomen voor een aantal werken en werkzaamheden. Deze zijn
slechts toelaatbaar indien door deze werken en/of werkzaamheden (dan wel de gevolgen daarvan)
de waarden van waterremmende en erosiebeperkende landschapselementen niet onevenredig
worden aangetast.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet:

- welke waterremmende of erosiebeperkende landschapselementen ter plaatse van de percelen
van cliënt aanwezig zijn en;
- wat de waarde is van deze landschapselementen.

Er is dan ook geen sprake van een duidelijke argumentatie voor het opnemen van de
dubbelbestemmingen. Bovendien lijkt er sprake van willekeur: de dubbelbestemming is zowel
opgenomen ter plaatse van groenelementen als ook ter plaatse van de meest noordelijke inrit van de
bedrijfslocatie van cliënt en eveneens ter plaatse van de ontsluiting naar de paardenweides. Op die
plekken zijn niet eens landschapselementen aanwezig.

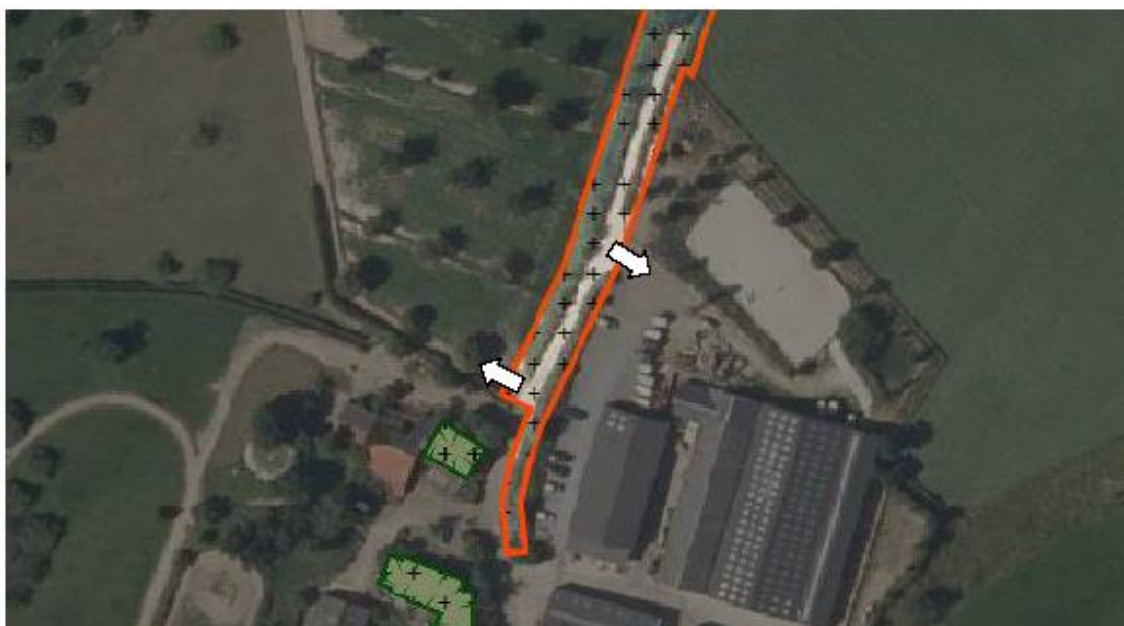
Cliënt heeft toekomstplannen voor zijn bedrijf aan de Harles 19 en de tegenoverliggende gronden. In
september vindt hierover een overleg met de gemeente plaats. Het is niet wenselijk dat de
dubbelbestemming die nu in het bestemmingsplan wordt opgenomen deze plannen frustreert dan
wel onmogelijk maakt. Verzocht wordt dan ook om de dubbelbestemmingen te schrappen, sowieso
ter plaatse van de inritten, dan wel de waarde van de betreffende landschapselementen te
beschrijven.



Bedrijfslocatie Harles 19 te Vijlen met de dubbelbestemming 'Waarde - Erosieremmend element' aangeduid met een oranje lijn; ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Paardenweides aan de overzijde van de bedrijfslocatie Harles 19 te Vijlen met de dubbelbestemming 'Waarde - Erosieremmend element' aangeduid met een oranje lijn; ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Dubbelbestemming 'Waarde - Erosieremmend element' ter hoogte van de bedrijfslocatie Harles 19 (bron: ruimtelijkeplannen.nl). De meest noordelijke inrit van de bedrijfslocatie Harles 19 en de ontsluiting naar de paardenweides zijn met een pijl aangeduid.

Verzoek

Ik verzoek u namens de heer _____ om deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' gewijzigd vast te stellen door de dubbelbestemmingen 'Waarde - Erosieremmend element', zoals weergegeven op pagina 2, te schrappen, sowieso ter plaatse van de inritten, dan wel de waarde van de betreffende landschapselementen specifiek te beschrijven.

Voor vragen en/of een nadere toelichting kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Ir. G.G.J.A. (Gerdine) van Duijnhoven
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

ZIENSWIJZE 2

Van:

Verzonden: donderdag 5 augustus 2021 11:32

Aan: info vaals <i.vaals@vaals.nl>

Onderwerp: Veegplan Bestemmingsplan buitengebied Vaals

Aan Burgemeester en Wethouders van de Gemeente vaals.

Hierbij verzoek ik u tot aanpassingen in het veegplan van bestemmingsplan Buitengebied Vaals.

Het betreft een overkapping met recreatieve bestemming bij Cottessen 12 die nu niet is opgenomen in bestemmingsplan.

In de bijlage treft u het verzoek aan.

Hartelijke groeten,

BIJLAGE MAIL

Vijlen, 1 aug. 2021

Betreft herziening bestemmingsplan Buitengebied 2021 Vaals.

Aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vaals

Graag wil ik u opmerkzaam maken op het volgende.

Bij Cottessen 12 is een vergunde overkapping gemaakt op het recreatieterrein ten noorden van Cottessen 12. Dit gebouw is als bebouwd oppervlak in de contourenkaart / plankaarten van ruimtelijke plannen en het bestemmingsplan niet als zodanig opgenomen.

Omdat u toch bezig bent met het veegplan in het oude plan bestemmingsplan Buitengebied Vaals 2013 mee te nemen verzoek ik u dit bouwwerk op te nemen in het plan en te bestemmen als dagrecreatie.

Van:

Verzonden: zondag 1 augustus 2021 10:40

Aan: info vaals <i.vaals@vaals.nl>

Onderwerp: bezwaar tegen herziening bestemmingsplan buitengebied

Geacht College,

hierbij maak ik bezwaar tegen onderdelen van de herziening bestemmingsplan buitengebied .

Zie bijlage.

Hartelijke groeten,

BIJLAGE MAIL:

Aan B en W van de gemeente Vaals.

Van Clermontplein 15

6291 AT Vaals

Vijlen, 1 aug. 2021

Betreft herziening bestemmingsplan Buitengebied 2021 Vaals.

Aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vaals

Kennis genomen van de planaanpassingen maak ik bezwaar tegen de volgende items.

Bij Cottessen 13 wordt het nu mogelijk 3 recreatiewoningen binnen de contour van de huidige schuur te realiseren. Niet rekening wordt gehouden dat de bouwvlak in het bestaande bestemmingsplan groter is dan nu weergegeven, graag correctie naar de afmetingen in het huidige bestemmingsplan

Het mogelijke bebouwbare oppervlak (bijgebouwen) voor Cottessen 13 is vergroot tot 475 m2 vanwege een verplaatsing van het bouwperceel als compensatie van 2 in het verleden afgebroken gebouwen. Gezien de perceelsgrootte en de volumes van de oorspronkelijke afgebroken en huidige

gebouwen en nog te bebouwen perceel in relatie tot de maximale oppervlakte van recreatie woningen verzoek ik het aantal mogelijke recreatiewoningen van 3 te verhogen naar tenminste 6.

Verder is er een erosieremmende strook op mijn eigendom ingetekend, ik verzoek u deze bestemming met mogelijke beperkende invloeden te verwijderen.

Het betreft hier een na de herindeling (2020) teruggekochte strook langs de Tenboscherweg.

ZIENSWIJZE 3

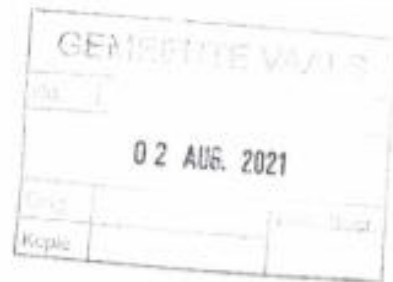
VERZOEK 5 BURGERWONINGEN I.V.M. ONTWERPBESTEMM...

about:blank?compose

AFZ.: Naam
Adres Holse
Postcode en woonplaats

Burgerservicenummer

AAN: GEMEENTE VAALS ATTN: B&W
Van Clermontplein 15, Vaals **via bode in bus geworpen en per e-mail.**
Correspondentie-adres: Postbus 450, 6290 AL, Vaals



31-07-2021

Geacht college,

ONZE REF.: HOLSET 57
BETREFT: VERZOEK 5 BURGERWONINGEN I.V.M. ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'HERZIENING BUITENGEBIED 2013'
GEMEENTE VAALS TER INZAGE
EN BEZWAAR M.B.T. OMLIJNING EN VERBOD BEDRIJFSWONING.

In het ontwerp staat bij het bouwblok Holset 55, 57, 59, en 61 dat er max. 4 burgerwoningen aanwezig mogen zijn, gelieve dit te veranderen in max. 5 burgerwoningen, in 2014 hebben we dit al aangekaart en na enige reuring kon toen een tweede huisnr. T.B.V. tweede woning gevraagd en verkregen worden, echter wij hebben het nooit over een vakantiewoning gehad, dit omdat in de e-mail Tue, 7 Oct 2014 13:31:56 +0200 gewag werd gemaakt van *vakantiewoning*.

Tevens is de rode omlijning niet juist van blok Holset 55, 57, 59, en 61, namelijk schop-west ontbreekt, het schop-west is steeds onlosmakelijk onderdeel geweest van het blok en ook nog eens monumentaal. Gelieve de rode lijn omlijning van blok Holset 55, 57, 59, en 61 conform de realiteit te corrigeren.

Het monumentaal pand (voormalige graanschuur) is zeer groot en gemakkelijker te onderhouden en te exploiteren/verkopen als het in de toekomst gesplitst zou moeten worden, omdat het ongesplitst niet voor iedereen goed te bewerken is. De aard van het gebruik hangt af van wat de markt op het moment van splitsing vraagt.

Vraag 1: waarom is een bedrijfswoning niet toegestaan? het ligt toch voor de hand dat het meer rust en veiligheid oplevert als de eigenaar of beheerder bij een toegestane exploitatie woont, of dat nou horeca, recreatie of kantoren zijn. Gaarne toelichting, vooralsnog hebben we bezwaar tegen het verbod.

Met vriendelijke groeten,

Met vriendelijke groeten | Kindest Regards | Mit freundlichen Grüßen |
Cordialement | med vänliga hälsningar | مع خالص التقدير | С уважением,

BIJLAGE MAIL

Betreff:FW: schop-west Holset 57 Omvang bescherming monument 36660

Datum:Tue, 7 Oct 2014 13:31:56 +0200

Von:

An:

Geachte heer ?

Ik heb contact gehad met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Kennelijk is de Rijksdienst ☐ C in tegenstelling tot eerdere berichtgeving aan de gemeente en informatie die bij de gemeente daaromtrent bekend was ☐ C thans van oordeel dat het ☐ schop ☐ inderdaad onderdeel uitmaakt van het Rijksmonument.

Aan de verkrijging van een huisnummerbesluit dient echter een omgevingsvergunning ten grondslag te liggen. Als u voornemens bent om in het schop een vakantiewoning te realiseren (zoals u eerder al eens heeft aangegeven), dan dient eerst deze vergunning voor het wijzigen van het gebruik naar recreatiewoning te worden aangevraagd (en eventueel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wanneer u tevens bouwwerkzaamheden gaat verrichten). Aangezien een functiewijziging naar recreatiewoning op grond van ons gemeentelijk beleid slechts onder bepaalde voorwaarden mogelijk is en het verlenen van een omgevingsvergunning mede afhankelijk is van de instemming van de Rijksdienst, kunt u wellicht het beste een principeverzoek indienen.

Een principeverzoek is een tekstuele toelichting van uw voornemen, aangevuld met (schets)tekeningen (incl. maatvoering en oppervlaktes) van de (te realiseren) situatie (met daarop vermeld welke ruimtes/oppervlaktes u voor de vakantiewoning wilt gaan gebruiken, aantal personen die de Rw gaan gebruiken), en verder aangevuld met gevels en plattegronden/foto's van de bestaande toestand ter verduidelijking.

Voor het indienen van een principeverzoek worden leges (ca. ☐ 85,00) in rekening gebracht. Naar aanleiding van het principeverzoek wordt beoordeeld of het college beginselmedewerking aan het plan kan en wil verlenen. Als het college medewerking kan en wil verlenen, kunt u vervolgens een omgevingsvergunning aanvragen. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt vervolgens het uitgewerkte plan beoordeeld, waarna het college een definitief besluit neemt dat vatbaar is voor bezwaar en beroep.

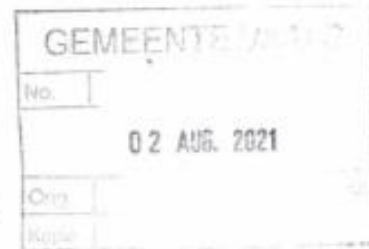
Met vriendelijke groet,



AFZ.: Naam
Adres
Postcode en woonplaats

Burgerservicenummer

AAN: GEMEENTE VAALS ATTN: B&W
Van Clermontplein 15, Vaals *via bode in bus geworpen en per e-mail.*
Correspondentie-adres: Postbus 450, 6290 AL, Vaals



01-08-2021

Geacht college,

ONZE REF.: HOLSET 61
BETREFT: BEZWAAR TEGEN VAKANTIEWONING/EXTRA BURGERWONING TE HOLSET 61
I.V.M. ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'HERZIENING BUITENGEBIED 2013' GEMEENTE VAALS TER INZAGE

In het ontwerp staat bij Holset 61 een vakantiewoning ingetekend, op de plek van voormalig schop-oost, vanaf 2000 was een gebouw op die plek voorzien als een berging, conform vergunning ANNO 2000, via via vernamen we dat er inmiddels een vergunning afgegeven is t.b.v. een vakantiewoning, een aanvraag of vergunning heeft nooit ter inzage gelegen, dus voornemens of feiten zijn niet regulair bekend gemaakt.

Op Tue, 20 Jul 2021 16:20:51 +0200 hebben we per e-mail Gemeente Vaals om info over de recente status van het gebouw gevraagd, tot heden geen reactie.

Alleen al vanwege het feit dat het gebouw als (vakantie)-woning geen ontsluitingsweg heeft dient/mocht geen vergunning tot (vakantie)-woning afgegeven worden, ook is het aspect planschade van toepassing.

Wij hebben derhalve gegronde bezwaren tegen een vergunning of voornemens voor bovengenoemde vakantiewoning.
Voor het opheffen van onze bezwaren dient uiteraard een bevredigende oplossing gevonden te worden.

VERVOLG 1

1

Met vriendelijke groeten,

Met vriendelijke groeten | Kindest Regards | Mit freundlichen Grüßen |
Cordialement | med vänliga hälsningar | مع خاتنى للتقديم | С уважением,

ZIENSWIJZE 4



do 12-8-2021 11:46

Zienswijze ontwerp herziening Buitengebied 2013 (veegplan)

Aan info vaals



Antwoord op uw vraag nr. M2105 0204
Outlook-item

Beste mevrouw, mijnheer,

Bij deze dienen wij een zienswijze in naar aanleiding van de ter inzage ligging van het ontwerp herziening Buitengebied 2013 (veegplan). Vergelijking van dit ontwerp-bestemmingsplan met het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (onherroepelijk 29-6-2015) levert wat betreft onze (agrarische) locatie 2 verschillen op:

1. Toegevoegd is een aanduiding maatvoering van maximaal 3 wooneenheden, waarmee een al meer dan 50 jaar bestaande situatie nu definitief in het bestemmingsplan wordt verankerd.
Dat is wat ons betreft akkoord.
2. Op ons perceel liggen in beide bestemmingsplannen een aantal dubbelbestemmingen, waaronder de dubbelbestemming Waarde Cultuur-Historie. Bij deze dubbelbestemming horen ook contouren.
Het pand Mamelis 21-23 is aangeduid en omschreven als Rijksmonument (nr 36684).
Om zicht te krijgen op de exacte contouren van het Rijksmonument hebben wij recent informatie opgevraagd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Uit de verkregen informatie (zie bijgevoegde mail met bijlagen) blijkt dat de contouren van het Rijksmonument anders lopen dan in het (ontwerp-)bestemmingsplan zijn weergegeven. Ons verzoek is dan ook om de contouren zoals door de RCE aangegeven te verwerken in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied 2021.

Voor het overige hebben wij geen verschillen kunnen ontdekken en gaan wij er van uit dat er ook daadwerkelijk geen verschillen/wijzigingen zijn in met name oppervlakte en aanduiding/contouren van de agrarische bouwkael, de bestemmingen en voorschriften ten aanzien van onze locatie.

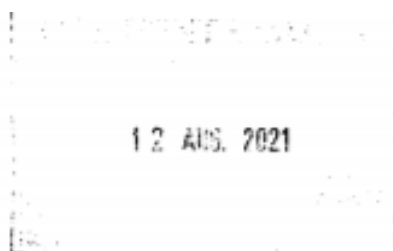
Wij vernemen graag wat uw reactie is op onze zienswijze.

Vriendelijke groet,

- -

ZIENSWIJZE 5 (2X)

Gemeente Vaals
t.a.v. de sector Ruimte
Postbus 450
6290 AL Vaals



AANTEKENEN

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' [1]

Vijlen, 6 augustus 2021

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij dienen wij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals (NL.IMRO.0981.HerzBuitengebied2021-ON01), zoals op 2 juli 2021 gepubliceerd in Staatscourant 2021, 33867.

Wij zijn eigenaren van het perceel Vaals, sectie F, nummer 37 aan de Vijlenstraat 18 te Vijlen en de daarop gelegen vakwerkwoning en tot vakantiewoning gerenoveerde voormalige schuur. Op het perceel rusten de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarische met waarden - natuur en landschap' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. Door vorige eigenaren is de voormalige schuur gerenoveerd tot woonruimte. Op 19 december 2014 is door de gemeente Vaals omgevingsvergunning verleend voor gebruik van de gerenoveerde schuur als vakantiewoning.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt aan de vakantiewoning een nieuwe functieaanduiding 'recreatiewoning' gegeven.

Volgens artikel 2.94 van de regels van het vigerende- en van het ontwerpbestemmingsplan is 'recreatiewoning' gedefinieerd als *"een gebouw, geen woonkeet, geen caravanbouwwerk of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een of meerdere personen, die zijn/ hun hoofdverblijf elders heeft/ hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond, met dien verstande dat er sprake is van wisselende bewoning"*.

In artikel 15.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt nu aangegeven dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd zijn (onder andere) voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep; en voor recreatiewoning(en), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' of aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen'.

Tevens wordt in artikel 15.5 f van het ontwerpbestemmingsplan nu expliciet opgenomen dat tot een met de bestemming strijdig gebruik in ieder geval gerekend wordt het gebruik van de gronden en opstellen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 15.1, meer in het bijzonder (onder andere) voor permanente bewoning van een recreatiewoning.

Wij onderschrijven de intentie van het ontwerpbestemmingsplan om recreatiewoningen niet oneigenlijk te gebruiken voor permanente, zelfstandige en onafhankelijke bewoning door derden.

Echter, de voorgestelde regels van het ontwerpbestemmingsplan lijken het onmogelijk te maken dat wij, voor zekere tijd, geen gebruik maken van de verleende omgevingsvergunning om de recreatiewoning in samenhang met het kadastraal bijbehorende hoofdhuis weer zelf te gebruiken en voor zeker tijd permanent te bewonen. Dit is een ongepaste inperking van het ons recht en mogelijkheid om ons eigendom zelf te kunnen gebruiken.

Wij verzoeken u daarom de regels van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, het voorgaande in overweging nemend, bij voorbeeld door artikel 15.1. lid f van de regels aan te passen tot:
“voor permanente bewoning van recreatiewoningen, anders dan door bewoners van een op hetzelfde kadastrale perceel gelegen woning;”

Wellicht is het goed om u deze zienswijze even kort mondeling (telefonisch) toe te lichten.
Vanzelfsprekend zijn wij te alle tijden bereid u verdere informatie en inzichten te verstrekken.

Vriendelijke groet,

Gemeente Vaals
t.a.v. de sector Ruimte
Postbus 450
6290 AL Vaals

AANTEKENEN

12 AUG. 2021

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' [2]

Vijlen, 6 augustus 2021

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij dienen wij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals (NL.IMRO.0981.HerzBuitengebied2021-ON01), zoals op 2 juli 2021 gepubliceerd in Staatscourant 2021, 33867.

Wij zijn eigenaren van het perceel Vaals, sectie F, nummer 37 aan de Vijlenstraat 18 te Vijlen en de daarop gelegen vakwerkwoning en tot vakantiewoning gerenoveerde voormalige schuur. Op het perceel rusten de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarische met Waarden - Natuur en Landschap' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Op 17 december 2020 is namens ons door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals een verzoek ingediend om principemedewerking te verlenen aan het bouwvoornemen om de bestaande carport ter plekke te verbouwen en aan de noordzijde uit te breiden ten behoeve van een afsluitbare opslagruimte voor materieel benodigd voor het onderhoud van de omliggende hoogstamboomgaard. En dus, om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening (in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2013), meer in het bijzonder voor het realiseren van een opslag op agrarische gronden en overschrijding van het huidige bouwvlak met circa 36 m².

Na positief advies hierover door de Welstands- en Monumentencommissie District Mergelland (1 april 2021) en de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg (12 april 2021) heeft het college per brief van 5 mei 2021 [\[bijlage 1\]](#) positief beslist aangaande ons verzoek tot principemedewerking. Een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen en voor handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening is inmiddels in voorbereiding en zal, naar het zich laat aanzien, medio augustus 2021 worden ingediend. Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing [\[bijlage 2\]](#) waaruit blijkt dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en er geen onevenredige aantasting ontstaat van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Blijkens paragraaf 3.2.13 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' worden voor de locatie Cottessen 11e en 11f te Vijlen (Hoeve Bellet, percelen Vaals, sectie G, nummers 176 en 170) aanpassingen in het bestemmingsplan gemaakt op basis van de toegezegde principemedewerking van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals en de beschikbare planologische onderbouwing (bijlage 3 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan). Het betreft de primaire functiewijziging van twee vakantiewoningen in twee reguliere woningen, én de bouw van beoogde bijgebouwen met afwijkende maatvoering en voor de voorgevelrooilijn, in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

In analogie hiermee verzoeken wij hierbij om óók voor ons perceel, op basis van de toegezegde principemedewerking van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals, het (ontwerp)bestemmingsplan aan te passen opdat de aangevraagde uitbreiding van de bestaande carport met een afsluitbare dichte berging binnen het herziene bestemmingsplan past. Hiertoe zou het bouwvlak en de enkelbestemming 'wonen' ter hoogte van de noordgevel van de bestaande carport met minimaal 6 bij 6 meter (minimaal 36 m², liefst iets ruimer) moeten worden uitgebreid, in mindering op de bestemming Agrarisch met Waarden.

Voor nadere informatie hierover vanuit de gemeente Vaals verwijzen wij naar de heren Martijn Jaecx en Luc Dohmen die betrokken waren bij het verzoek om principemedewerking. Maar natuurlijk zijn ook wij vanzelfsprekend ten alle tijden bereid u verdere informatie en inzichten te verstrekken.

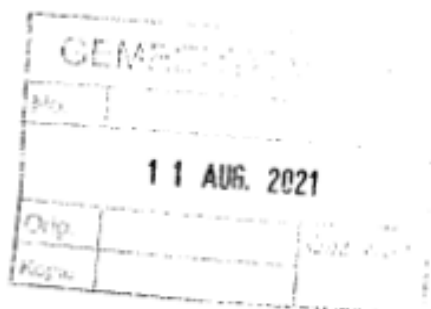
Vriendelijke groet,

bijlage 1: Toezegging medewerking gemeente Vaals bij afwijking bestemmingsplan (5 mei 2021)

bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Vijlenstraat 18 te Vijlen (21 juli 2021)

ZIENSWIJZE 6

Gemeente Vaals
t.a.v de gemeenteraad
Postbus 450, 6290 AL, Vaals



Datum: 9 augustus 2021

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan buitengebied 2013'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Vanaf 2 juli 2021 ligt het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan buitengebied 2013' ter inzage. Voor wat betreft de locatie Cottessen 11 gaan we hierop in.

Het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2013' heeft onder andere betrekking op de locaties Cottessen 11e en 11f te Vijlen. De motivatie voor de ruimtelijke wijzigingen is beschreven in de 'Ruimtelijke onderbouwing Cottessen 11e en 11f te Vijlen', die als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

Milieuzonering

In de ruimtelijke onderbouwing is onder paragraaf 4.3 'Milieuzonering' het volgende opgenomen:

"In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn voor een kampeerterreinen specifieke richtafstanden opgenomen. De grootste afstand die in acht dient te worden genomen, bedraagt 50 meter ten aanzien van het aspect geluid. Daarnaast geldt een minimale afstand van 30 meter tot gevoelige objecten in het kader van het aspect geur.

Boerderijcamping Bellet ligt op een afstand van circa 38 meter tot de beoogde woningen. Dit betreft de afstand tot de entree van de camping. De dichtstbijzijnde kampeerplek ligt op eenzelfde afstand tot de beoogde woningen. Aan de richtafstand voor geluid wordt aldus niet voldaan. Gelet op de historische situatie van de carréhoeve, een plek waar wonen en werken werd gecombineerd, en de geleidelijke omvorming van de voormalige boerderij naar een combinatie van wonen en recreatie, is sprake van een locatie waar van oudsher functiemenging aanwezig is. Deze functiemenging leidt niet tot een situatie waarbij sprake is van een gemengd gebied en de afstanden met één trede mogen

worden verlaagd, maar wel tot een situatie waarbij sprake is van goede ruimtelijke ordening ondanks dat niet strikt wordt voldaan aan de richtafstanden. Hierbij is tevens meegenomen dat sprake is van een kleinschalige camping welke alleen geopend is in het kampeerseizoen, tussen 15 maart en 31 oktober, en de woonfuncties worden afgeschermd door de bestaande monumentale bebouwing van de hoeve.

Conform het vigerende bestemmingsplan is voorts ter plekke van Hoeve Bellet een paardenhouderij toegestaan. Deze is op een afstand van minder dan 25 meter gelegen ten opzichte van de beoogde woningen. Van een dergelijke paardenhouderij is echter nooit sprake geweest.

Verder is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding voor Hoeve Bellet. Die planontwikkeling voorziet in het uitbreiden van de bestaande boerderijcamping met 5 plaatsen. Omdat er geen sprake (meer) is van kampeeractiviteiten ondergeschikt aan de agrarische activiteiten, dient de bestemming ter plekke gewijzigd in 'Recreatie' ten behoeve van een mini-camping. Een paardenhouderij is daarbinnen niet toegestaan. Sprake blijft van een kleinschalige camping, waarbij de motivering hiervoor ten aanzien van het aspect geluid van toepassing blijft.

Omgekeerd wordt boerderijcamping Bellet niet gehinderd door de beoogde ontwikkeling, omdat op kortere afstand van de boerderijcamping reeds woonbestemmingen zijn gelegen. De beoogde functieverandering wordt aldus niet maatgevend".

Met deze motivatie zijn wij het niet eens. De familie Brouns heeft bezwaren tegen de functieverandering van boerderijcamping naar minicamping en heeft beroep aangetekend bij de Raad van State. Op 4 augustus is uitspraak gedaan. Helaas is het besluit van uw raad tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Cottessen 10c te Vijlen' vernietigd en blijft de bestaande bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' gelden. Ondanks dat een herstelmogelijkheid is geboden, is dit de juridische werkelijkheid waar wij nu mee worden geconfronteerd. Dit betekent dat wij alert zijn op mogelijke beperkingen van deze bestemming, omdat wij geacht worden in overeenstemming met deze bestemming te handelen.

De afstand van 25 meter tot de vergunde en bestemde paardenhouderij dient dan ook in acht te worden genomen. Tevens dient rekening te worden gehouden met de minimale afstand tussen woningen en dierenverblijven.

ZIENSWIJZE 7

Gemeinde Vaals
Von Clermontplein 15
6290 AL Vaals

09.08.2021

GEMEENTE VAALS		
No.		
11 AUG. 2021		
Ong.		Get. Sigt.
Kopie		

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir haben festgestellt, dass ein neuer Flächennutzungsplan ausgearbeitet wird (Herzining Buitengebied 2021). Durch ein Gespräch mit den Herren Tim Keulders und Benoit Rademakers haben wir entnommen, dass die Eintragung von unserem Ferienhaus jetzt erst erfolgen soll.

Wir haben uns darüber sehr gewundert, da wir bereits in den Jahren 2011 und 2012 Genehmigungsanträge für das Ferienhaus gestellt und auch erhalten haben (APV) und sonst keine weiteren Forderungen seitens der Gemeinde an uns gestellt worden sind. Sondern ganz im Gegenteil uns gesagt worden ist, dass alles in Ordnung ist. Daher sind wir davon ausgegangen, dass damit auch wie sonst üblich, ein Eintrag von der Gemeinde im Flächennutzungsplan erfolgt. Dieser scheint jedoch im alten Plan zu fehlen.

Herr P.J. H. Baltus, der Jahre zuvor Mitglied im Gemeinderat Vaals gewesen war, und uns in der Bauphase als Architekt zur Seite stand, hat seinerzeit versichert, dass alle notwendige Anträge gestellt worden sind. Dies hat ihm damals Herr R.L.T. van Loo bestätigt.

Darüber möchten wir uns beschweren und sie bitten den alten Flächennutzungsplan zu korrigieren und unser Ferienhaus zu vermerken.

Gerne kontaktieren sie uns bei weiteren Fragen.

Vielen herzlichen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

ZIENSWIJZE 8



Per fax (043-3068549) en per aangetekende post!

Afz. Kerkestraat 2, 6095 BE Beekem

De Raad van de gemeente Vaals
T.a.v. sector Ruimte; dhr. mr. T. Keulders
Postbus 450
6290 AL VAALS

Datum 12 augustus 2021
Betreft Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Herziening buitengebied 2013'
Ons kenmerk M217103.005/HST
Uw kenmerk Zienswijze ontwerp 'Herziening Buitengebied 2013'

Geachte leden van de raad,

Namens cliënten, dhr. _____ (hierna:
cliënten), Oude Akerweg 12a te (6291 DA) Vaals, richt ik mij tot u met het volgende
verzoek.

Met ingang van 2 juli 2021 ligt ontwerpbestemmingsplan 'Herziening buitengebied
2013' (hierna: 'het Ontwerpplan') gedurende een periode van zes weken ter visie.
Tot en met 12 juli 2021 kunnen gemotiveerde zienswijzen tegen dit Ontwerpplan
worden ingediend.

Aangezien cliënten zich niet volledig met het Ontwerpplan kunnen verenigen maken
zij hierbij tijdig hun zienswijze kenbaar.

Bij brief van 14 mei 2021 (kenmerk: M217103.002/ASE; zie bijlage 1) hebben
cliënten een concreet principeverzoek ingediend om hun woning met tuin op de
locatie Oude Akerweg 12a te Vaals om te vormen naar een plattelandswoning.
Hiermee is sprake van een concreet en begrensd voornemen. Op het moment van
indienen van het principeverzoek lag het Ontwerpplan nog niet ter inzage.

Bij brief van 5 juli 2021 (kenmerk: 21.0005186; zie bijlage 2) heeft het college van
burgemeester en wethouders beginselmedewerking verleend aan dit verzoek.

Naar aanleiding van deze beginselmedewerking heeft ambtelijk overleg
plaatsgevonden en is verzocht de wijziging van deze bestemming mee te nemen in
het vast te stellen bestemmingsplan 'Herziening buitengebied 2013'.

Ambtelijk is aangegeven dat dit mogelijk is, op voorwaarde dat de aan te leveren stukken (verbeelding, toelichting, regels) tijdig worden aangeleverd en akkoord worden bevonden. De conceptstukken zijn vervolgens (conform afspraak) aangeleverd op 23 juli 2021. Deze stukken zijn inmiddels beoordeeld en worden op enkele onderdelen aangevuld.

Verder is van belang dat het realiseren van deze plattelandswoning op draagvlak kan rekenen van direct belanghebbenden. Omtrent het realiseren van deze plattelandswoning heeft in dat kader overleg plaatsgevonden met de buren (de eigenaren/exploitanten van het manegebedrijf op de locatie Oude Akerweg 12). Met hen zijn ook de conceptstukken van het bestemmingsplan ambtelijk besproken op 27 juli jl. Zij zijn daarmee volledig op de hoogte van dit voornemen. Naar aanleiding van dat ambtelijk overleg hebben zij cliënten laten weten dat zij hier ook medewerking aan verlenen.

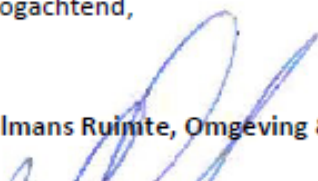
Met in acht name van vorenstaande overwegingen verzoeken cliënten u op grond van de ingediende planstukken (toelichting, verbeelding en regels) voor de realisatie van een plattelandswoning op de locatie Oude Akerweg 12a te Vaals deze plattelandswoning, na ambtelijke goedkeuring van de ingediende stukken, op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Herziening buitengebied 2013'.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat omtrent dit verzoek afgelopen maanden ambtelijk vooroverleg heeft plaatsgevonden met de heren T. Keulders, L. Dohmen en M. Jaeqx.

Voor een nadere toelichting op onderhavige zienswijze kunt u contact opnemen met ondergetekende onder telefoonnummer: 0475-459260.

In het vertrouwen u hiermee de zienswijze van cliënten voldoende ter kennis te hebben gebracht, verblijft,

hoogachtend,


Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

c.c.: d

Bijlagen: 1) Principeverzoek d.d. 14 mei 2021 (kenmerk: M217103.002/ASE)
2) Besluit college beginselmedewerking d.d. 5 juli 2021 (kenmerk: 21.0005186)

Per mail en per reguliere post!

Afd. Kerkstraat 4, 6367 JE Voerendaal

College van Burgemeester en Wethouders van Vaals
Sector Ruimte; t.a.v. dhr.
Postbus 450
6290 AL VAALS

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal,
Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

Datum 14 mei 2021

Betreft Principeverzoek realisatie plattelandswoning Oude Akerweg 12a te Vaals

Oms kenmerk M217103.002/ASE

Geacht College,

Namens cliënten, dhr. (hierna:
cliënten), Oude Akerweg 12a te (6291 DA) Vaals, richt ik mij tot u met het
volgende verzoek.

- Algemeen

Op de locatie Oude Akerweg 12 te Vaals is 'Ruitersportcentrum Otermans' gevestigd. Dit betreft een manegebedrijf waar aan de recreatieve ruiter paard- en ponyrijlessen worden gegeven en waar derden de mogelijkheid hebben om hun paard te stallen. Verder wordt er ruwvoer en stro op de locatie opgeslagen. Eveneens is in de aangrenzend gelegen weilanden ruimte aanwezig voor beweiding van de dieren.

Onderhavig manegebedrijf is gelegen in het buitengebied van Vaals en is kadastraal bekend als gemeente Vaals – sectie H – nummers 79, 86 en 87. De ligging van onderhavige locatie wordt nader gevisualiseerd in bijlage 1.

Vanaf medio 1995 werd dit manegebedrijf in VOF-verband geëxploiteerd door dhr. ..
(hierna: cliënte) en hun moeder.

- Ontwikkelingen omtrent tweede bedrijfswoning

De bij het bedrijf behorende bedrijfswoning (Oude Akerweg 12b) wordt bewoond door de heer

Aangezien cliënte medeverantwoordelijk was voor de dagelijkse bedrijfsvoering op het bedrijf had zij ook de behoefte/noodzaak om in het kader van beheer en toezicht bij het bedrijf te wonen.



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

Naar aanleiding van die behoefte/noodzaak is cliënte in de periode 2002/2003 in overleg getreden met uw gemeente met het verzoek om naast de op dat moment bestaande bedrijfswoning (Oude Akerweg 12b) een tweede bedrijfswoning te realiseren.

Medio 2003 is die tweede bedrijfswoning (Oude Akerweg 12a) bij Ruitersportcentrum Otermans vergund. Deze bedrijfswoning is gelegen aan de westzijde van het complex, direct grenzend aan de Zieversbeek, en kadastraal bekend als gemeente Vaals – sectie H – nummer 87. Sindsdien wordt die tweede bedrijfswoning op het bedrijf bewoond door cliënte en haar gezin.

Medio 2008 bleek dat de manegeactiviteiten onvoldoende inkomenspotentie hadden voor twee families. Er konden geen twee volwaardige inkomens worden gegenereerd uit de bedrijfsvoering. Cliënte heeft daarop noodgedwongen elders werk gezocht, haar werkzaamheden op de manege beëindigd en in die tijd is ze ook uit het bedrijf gestapt. Strikt gezien is de functionele binding van cliënte met het manegebedrijf op dat moment vervallen en diende de betreffende bedrijfswoning theoretisch gezien al een andere titel/aanduiding te krijgen.

Cliënten zijn in de daarop volgende jaren echter met hun kinderen in de bedrijfswoning op de locatie Oude Akerweg 12a blijven wonen.

Het feit dat cliënte haar werkzaamheden op de manege heeft beëindigd/moeten beëindigen en voor een baan elders heeft gekozen, heeft geleid tot spanningen in de privésfeer. Dit maakt dat cliënten zich genooddaakt voelen om te verhuizen, waarbij zij hun woning met tuin aan de Oude Akerweg 12a moeten verkopen.

- Problematiek bewoning tweede bedrijfswoning

Nadat het verkooptraject door de makelaar was opgestart, is op vrij korte termijn een koper gevonden. Daaropvolgend hebben cliënten hun woning in goed vertrouwen verkocht en zijn zij gestart met de bouw van een nieuwe woning. Achteraf is echter gebleken dat de betreffende makelaar niet op de hoogte was van het feit dat de woning Oude Akerweg 12a te Vaals een bedrijfswoning betreft en geen burgerwoning. Nu de verkoop vooralsnog geen doorgang kan vinden hebben cliënten de bouw van hun nieuwe woning noodgedwongen stil moeten leggen; met alle financiële gevolgen van dien.

Cliënten hebben de verantwoordelijkheid op zich genomen om voor de toekomstig bewoners van het pand Oude Akerweg 12a te Vaals een en ander planologisch-juridisch goed te regelen en een valide basis te creëren die reguliere bewoning van deze bedrijfswoning toe staat.

In dit verband is het omvormen van de bedrijfswoning tot een burgerwoning geen reële oplossing gelet op het feit dat de betreffende woning direct grenst aan de manege, hetgeen vanwege milieuaspecten geen haalbare situatie betreft nu niet voldaan kan worden aan de milieufstanden die daarvoor gelden. Vanuit dat oogpunt willen cliënten zich tot u wenden met voorliggend verzoek omdat de Wet plattelandswoning 2013 wel mogelijkheden biedt.

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Ter plekke van de locatie Oude Akerweg 12/12a/12b is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

van kracht. Op onderhavige locatie wordt een manegebedrijf geëxploiteerd. Op basis van de uitspraak¹ van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 4 april 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:1096) wordt een manegebedrijf beschouwd als een landbouwinrichting. De bedrijfsvoering van de manege is immers gericht op het houden van landbouwhuisdieren, in dit geval paarden, en het verrichten van activiteiten die daarmee verband houden. Het feit dat op onderhavige locatie een landbouwinrichting wordt geëxploiteerd, wordt in planologisch-juridisch opzicht uitgedrukt door de ter plaatse geldende bestemming 'Recreatie' en de op de verbeelding opgenomen functieaanduiding 'manege'.

Bovendien is op onderhavige locatie de functieaanduiding 'bedrijfswoning' van kracht evenals de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Deze aanduidingen hebben tot gevolg dat bij het manegebedrijf twee bedrijfswoningen aanwezig mogen zijn, namelijk Oude Akerweg 12a en 12b.

De definitie van een 'bedrijfswoning' zoals opgenomen in voornoemd bestemmingsplan luidt als volgt:

1.20 bedrijfswoning:

een woning, in of bij een gebouw op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

De bewoning door cliënten van het woonhuis aan de Oude Akerweg 12a past(e) niet (meer) binnen de definitie van een bedrijfswoning. De werkzaamheden van cliënte op het manegebedrijf zijn immers al een langere tijd beëindigd. In de praktijk was dan ook al meerdere jaren geen sprake meer van het feit dat de huisvesting van cliënte noodzakelijk was in het kader van de bedrijfsvoering. Daar komt bij dat cliënte de bedrijfswoning heeft verkocht aan een reguliere burger. Deze heeft eveneens geen functionele binding met het aangrenzend gelegen manegebedrijf (de landbouwinrichting).

Cliënten hebben de verantwoordelijkheid op zich genomen om voor de toekomstige bewoners van het pand Oude Akerweg 12a te Vaals en voor haar broer die het manegebedrijf voortzet een en ander planologisch-juridisch goed te regelen. Hieromtrent mogen in planologisch opzicht geen problemen ontstaan. Dit is als zodanig ook met de broer van cliënte besproken.

In dit verband is van belang dat het geldende bestemmingsplan geen (binnenplanse) afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden biedt om reguliere bewoning van het woonhuis Oude Akerweg 12a alsnog mogelijk te maken of van deze woning een plattelandswoning te maken. Zodoende dient buitenplans te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Wet plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen² in werking getreden. Deze Wet maakt de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk, zonder dat de

¹ Uitspraak ABRvS 201609020/1/R2, 4 april 2018

² Gepubliceerd in Staatsblad 2012, nummer 493; wijzigingen in Staatsblad 2012, nummer 493.

landbouwinrichting waar de woning toe behoorde, wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Een plattelandswoning is een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die (al dan niet afgesplitst) op grond van het bestemmingsplan door een derde mag worden bewoond, zonder dat deze derde een functionele binding heeft met het bedrijf. De Wet is mede bedoeld om bewoners, maar ook gemeente, de mogelijkheid te bieden om een als gevolg van jarenlange ontwikkelingen scheefgegroeide situatie planologisch weer afdoende te reguleren.

Nu de beoogd kopers geen functionele binding hebben met het manegebedrijf van de heer soelaas. Daarbij blijft de onderliggende bestemming 'Recreatie' met de functieaanduiding 'manege' onaangeroerd en wordt enkel de functieaanduiding 'plattelandswoning' toegevoegd op de verbeelding.

In onderstaande figuur wordt met een rode omlijning aangegeven op welke gronden de functieaanduiding 'plattelandswoning' komt te rusten.



- Uitsnede kadastrale ondergrond met aanduiding beoogde 'plattelandswoning' (rode omlijning)

Omdat afgeweken dient te worden van het geldende bestemmingsplan, dient uw College aan te geven of er de bereidheid bestaat om (principe)medewerking te verlenen aan het realiseren van een 'plattelandswoning'.

Bij de afweging of een plattelandswoning wenselijk is, dient te worden beoordeeld of ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente dient een afweging te maken of een plattelandswoning wenselijk is. De gemeente Vaals beschikt niet over beleid ten aanzien van plattelandswoningen.

Omgevingsaspecten

Bij de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, dienen de diverse relevante omgevingsaspecten te worden beoordeeld.

Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging en/of het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten dient te worden beoordeeld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het verzoek van cliënten impliceert geen planologische functiewijziging danwel het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten. De bestaande woning met tuin behoudt zijn huidige gebruiksfunctie (wonen met tuin). Het aspect bodem behoeft derhalve niet verder te worden beoordeeld. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

Geluid (wegverkeer, spoorweg, luchtvaart)

Bij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige objecten dient te worden beoordeeld of de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, spoorwegen, en/of luchtverkeer van invloed is op het woon- en leefklimaat in het nieuwe geluidgevoelige object. Het verzoek van cliënten impliceert niet het realiseren van een nieuw geluidgevoelig object, waardoor akoestisch onderzoek niet hoeft te worden verricht. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

Milieuzonering (geur, geluid, luchtkwaliteit)

Het voornemen van cliënten impliceert het (planologisch) afsplitsen van de (bedrijfs)woning van de bedrijfsvoering van het manegebedrijf. De Wet plattelandswoning maakt dergelijke afsplitsing mogelijk zonder dat het bedrijf waar de woning toe behoorde wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Voorliggend verzoek impliceert dan ook geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van het manegebedrijf, dat door de heer I. van den Bosch wordt geëxploiteerd.

Andersom dient uw gemeente een afweging te maken in het kader van het woon- en leefklimaat ter plekke van de af te splitsen woning.

Op grond van de regels van de Wet plattelandswoning is een plattelandswoning geen geluidsgevoelig object (voor de 'eigen' bedrijfsvoering) in het kader van de Wabo en het Activiteitenbesluit.

Ook voor het aspect geur gelden de regels van de Wet plattelandswoningen als gevolg waarvan een plattelandswoning geen geurgevoelig object is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit.

Blijkens jurisprudentie³ is vorenstaande anders voor wat betreft de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen gelden ook bij plattelandswoningen, zoals volgt uit de Europese Richtlijn voor luchtkwaliteit 2008/50/EG. Dientengevolge zijn de regels van titel 5.2 Wet milieubeheer van

³ Uitspraak ABRVS 201306630/3/R3, 4 februari 2015

toepassing en moeten deze worden getoetst.

Vorenstaande betekent dat voor alle type woningen hetzelfde beschermingsniveau geldt en dat er geen mogelijkheden zijn om flexibeler om te gaan met de luchtkwaliteitseisen bij plattelandswoningen. Voldaan moet worden aan de wettelijke grenswaarden voor lucht. Indien uw College bereid is om in principe medewerking te verlenen aan voorliggende ontwikkeling, zullen cliënten met behulp van een berekening aantonen dat het aspect luchtkwaliteit (fijn stof) geen belemmering vormt voor het omvormen van het woonhuis van cliënten in een 'plattelandswoning'.

Externe veiligheid

Indien sprake is van het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten dienen het plaatsgebonden risico en groepsrisico vanwege risicobronnen in de omgeving te worden beoordeeld. Het voornemen van cliënten impliceert niet het realiseren van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object, waardoor het aspect externe veiligheid niet verder behoeft te worden beschouwd.

Archeologie

Indien sprake is van nieuwe bodemverstoringen dient te worden beoordeeld of eventuele archeologische waarden zouden kunnen worden aangetast. Van (nieuwe) bodemverstoringen is in het kader van het voornemen van cliënten geen sprake, waardoor het aspect archeologie geen belemmeringen oplevert.

Verkeer en parkeren

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot een extra verkeersaantrekkende werking en extra parkeerbehoefte. In die situaties dient te worden beoordeeld welke gevolgen een ontwikkeling zou kunnen hebben voor de verkeersdoorstroming, -afwikkeling, en -veiligheid, alsook dient de parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein te kunnen worden opgevangen. Het voornemen van cliënten impliceert geen ontwikkeling die leidt tot een (extra) verkeersaantrekkende werking en/of parkeerbehoefte. Er kan geparkeerd worden op eigen terrein. Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmeringen.

Waterhuishouding

Het voornemen van cliënten impliceert niet het oprichten van nieuwe erf- en/of dakverhardingen. De bestaande wijze van afhandeling van afval- en hemelwater blijft ongewijzigd. Het aspect waterhuishouding vormt daarmee geen belemmeringen.

Wet natuurbescherming

Omdat bij het omvormen van de bedrijfswoning Oude Akerweg 12a in een plattelandswoning geen sprake is van bouwactiviteiten behoeft geen onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid van beschermde soorten flora en/of fauna, dan wel naar eventuele stikstofemissie in de aanleg- en gebruiksfase en de gevolgen daarvan op Natura2000 gebieden. De Wet natuurbescherming vormt dan ook geen belemmeringen.

Resumerend eerste beoordeling omgevingsaspecten

Gelet op vorenstaande eerste (globale) beoordeling van de diverse omgevingsaspecten wordt het omvormen van de woning Oude Akerweg 12a tot een 'plattelandswoning' mogelijk geacht met toepassing van de Wet plattelandswoning en de daaromtrent geformuleerde jurisprudentie.

Het is aan uw College om kenbaar te maken of u bereid bent om hier medewerking aan te verlenen.

Teneinde de plattelandswoning op een correcte juridische wijze te verankeren, dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen, waarbij ter plekke van de woning Oude Akerweg 12a met bijbehorend buitenterrein de aanduiding 'plattelandswoning' wordt opgenomen.

Resumerend

Namens cliënten verzoek ik uw College om kenbaar te maken of u bereid bent principemedewerking te verlenen aan het omvormen van de woning Oude Akerweg 12a te Vaals – bestemd voor 'bedrijfswoning' (welke reeds lange(re) tijd in gebruik is als reguliere burgerwoning) tot 'plattelandswoning'. Met het doorvoeren van deze ontwikkeling wordt een valide basis gecreëerd voor het huidige gebruik en voor de kopers van onderhavig pand. Ook zij lopen er immers tegenaan dat zij geen functionele binding hebben met het naastgelegen manegebedrijf, waardoor zij de bedrijfswoning strikt planologisch-juridisch gezien niet mogen bewonen.

Tevens wordt een gedurende jaren scheefgegroeide situatie met toepassing van de inmiddels beschikbare wetgeving ('Wet plattelandswoning') weer gereguleerd binnen het wettelijke kader. Met in achtneming van vorenstaande overwegingen verzoek ik u namens cliënten om ons te berichten of u bereid bent medewerking te verlenen aan de voor deze locatie beoogde ontwikkeling.

Tenslotte kan ik u berichten dat er omtrent dit verzoek op 11 mei jl. vooroverleg heeft plaatsgevonden met dhr. M. Jaqx van de Sector Ruimte. Daarbij zijn de achtergronden omtrent het verzoek geschetst en is over de voorgestelde ontwikkeling gesproken en van gedachten gewisseld. Mede gezien de tijdsdruk die er op dit dossier rust heeft hij geadviseerd om in het kader van voorliggende ontwikkeling op korte termijn een principeverzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van het krijgen van de noodzakelijke beginselbereidheid.

Indien het wenselijk wordt geacht om een nadere mondelinge toelichting te geven op voorliggend verzoek, dan zijn cliënten daartoe uiteraard gaarne bereid.

Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met ondergetekende onder tel. nr. 0475-459260. Ook voor overige vragen kunt u met ondergetekende contact opnemen.

In het vertrouwen u hiermee het verzoek van cliënten vooralsnog voldoende te hebben toegelicht,

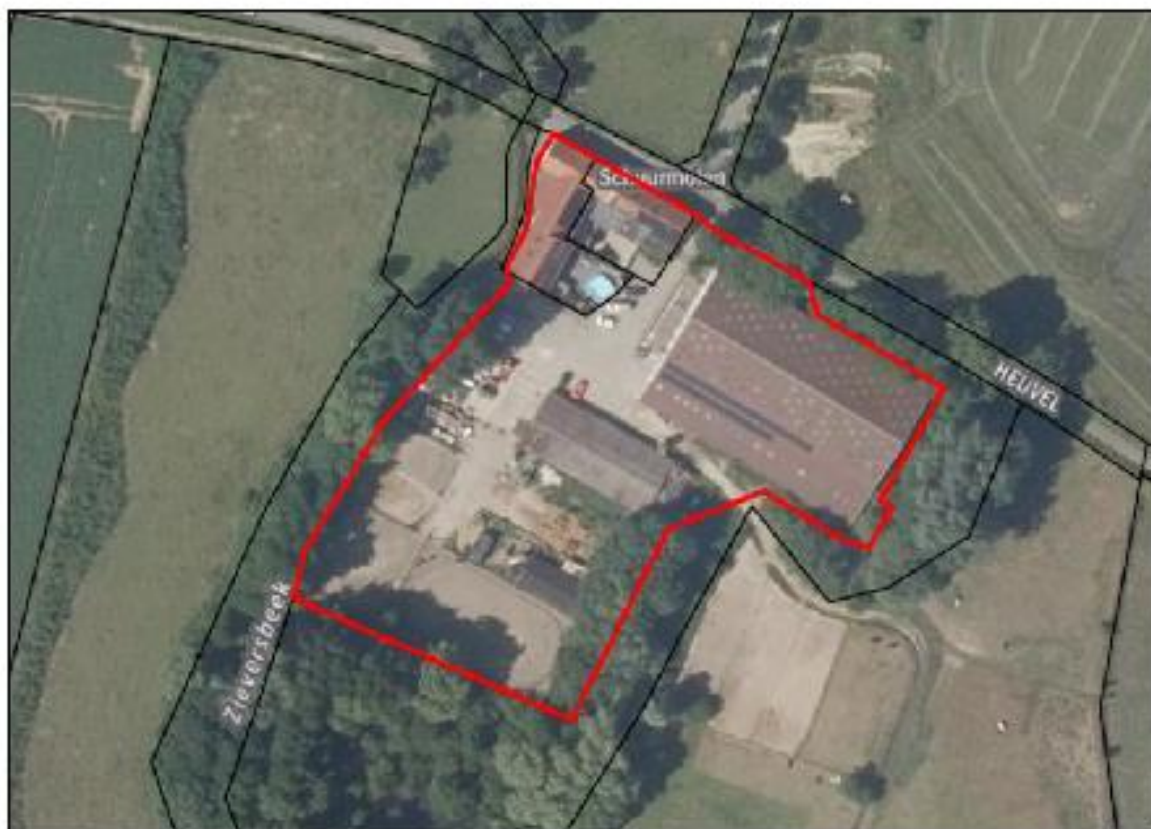
verblijft, in afwachting van uw reactie,

hoogachtend,


Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

cc: 1

BIJLAGE 1: LUCHTFOTO MET LIGGING OUDE AKERWEG 12/12A/12B TE VAALS



INGEKOMEN - 8 JUL 2021 / 70528

Bijlage 2

Mevrouw t
Broek 17
6351 AB BOCHO.L17



**gemeente
vaals**

Datum
5 juli 2021

Onderwerp
2021-005104

Ons kenmerk
21.0005186


Sector Ruimte
M. Jaeger
T 043-3068507

Uw brief van

Uw kenmerk

Dijlaga(n)

Verzonden

5 JUL 2021

Geachte ~

Op 14-05-2020 hebben wij uw aanvraag voor een vooroverleg omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een plattelandswoning op het perceel Oudri Akerweg 12a te Vaals. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021-005104.

Bestemmingsplan

De aanvraag is gebaseerd op het geldende bestemmingsplan "Ruimtegebied 2013". Van toepassing zijn de bestemmingen "recreatie; archeologie 6; aard. Liding; bedrijfswoning". Het plan is in strijd met de voorschriften als bedoeld in artikel 10.1 van dit bestemmingsplan omdat het gebruik van woning als plattelandswoning in strijd is met de regels uit bestemmingsplan.

Ons college is bereid om medewerking te verlenen aan de wijziging naar Plattelandswoning omdat voor een dergelijke woning er namelijk minder beschermingsmaatregelen gelden, bijvoorbeeld wat betreft geluid en stank. Echter, voor elke toekomstige bewoner/koper zal duidelijk moeten zijn dat het om een 'plattelandswoning' gaat. Daarom zal de initiatiefnemer een procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan moeten gaan opstarten.

Wij willen onder voorwaarde meewerken aan dit verzoek omdat:

- De gemeente Vaals heeft geen beleid vastgesteld voor plattelandswoningen. Derhalve zijn er geen randvoorwaarden aan aanzien van het omzetten van voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden omgezet naar een plattelandswoning, welke opties daarvoor geschikt zijn en aan welke eisen de benodigde ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.
- Plattelandswoning is een juridisch-planningisch instrument waarbij wordt afgeweken van het feitelijk gebruik van een woning. Er wordt een lager beschermingsniveau toegelaten aan een plattelandswoning in vergelijking met een burgerwoning.
- Nu bij de aard. Liding plattelandswoning op nummer 12a een derde kan wonen is het niet geheel uitzonderlijk dat deze toch hinder ondervindt van de activiteiten van de manega, zeker nu deze ook geen zeggenschap of inbreng heeft over de bedrijfsvoering. In de ruimtelijke onderbouwing zal daarom

moeten worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

- d. Voor geur en geluid gelden geen wettelijke eisen bij de beoordeling. De gemeente Vaals heeft geen beleid vastgesteld ten aanzien van geluid (geluidnota) of geur (geurverordening e.d.). Geur en geluid spelen voor de naastgelegen manege geen rol op basis van de Plattelandswet. Voor de invloed van overige bedrijven (indien van toepassing) op de plattelandswoning dienen deze aspecten wel te worden onderzocht door initiatiefnemer.
- e. In de ruimtelijke onderbouwing zal het aspect luchtkwaliteit wel bijzondere aandacht moeten krijgen omdat luchtkwaliteitseisen Europees zijn vastgelegd.
- f. De plattelandswoning is via de Wabo (artikel 1.1a) in feite gelijkgesteld aan een bedrijfswoning. Voor externe veiligheid is de plattelandswoning daarom een beperkt kwetsbaar object, voor de eigen inrichting, maar kwetsbaar voor overige inrichtingen rondom het plan. Op de locatie is een propaangastank aanwezig. Op basis van de risicokaart volgt dat de installatie voldoet aan de wettelijke afstandseisen met betrekking tot het plan. Daarmee achten wij de risico's ten aanzien van externe veiligheid beperkt.
- g. Een plattelandswoning heeft enkel voordelen voor de eigen inrichting en niet voor omliggende bedrijven. Voor zover is er in de directe nabijheid van het plan geen inrichting welke negatieve gevolgen ondervindt met betrekking tot dit plan. De woning was in principe al gevoelig en moest in het verleden, ook als bedrijfswoning, getoetst worden als een gevoelig object voor andere inrichtingen. Daarmee is geen sprake van afbreuk van planologische rechten van omliggende bedrijven noch zal het plan niet tot gevolg hebben dat een omliggend bedrijf niet meer kan voldoen aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van afstandseisen en milieuzonering.
- h. De sociale veiligheid. Hier worden geen onevenredige gevolgen verwacht.

Volledigheidshalve wijzen wij u er op dat het college een dergelijke procedure slechts kan verlenen, indien en voor zover de gemeenteraad een zogenaamde een verklaring van geen bedenkingen verstrekt. Dit betreft een bevoegdheid waarbij de raad

een eigenstandige afweging maakt. Tevens dient een ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage te worden gelegd, alvorens het college een nieuw (definitief) besluit kan nemen op uw projectafwijgingsbesluit. Naar eerste inschatting bestaan naar het oordeel van het college op basis van de overlegde stukken geen doorslaggevende planologische bezwaren tegen uw bouwplan, op voorwaarde dat uit de nader aan te leveren ruimtelijke onderbouwing blijkt dat door het bouwplan geen onevenredige aantasting ontstaat van het woon- en leefklimaat in de direct omgeving.

Conclusie

Het college is met inachtneming van het voorgaande bereid beginselmedewerking te verlenen aan uw initiatief. Hiertoe dient een uitgewerkt projectafwijgingsbesluit met ruimtelijke onderbouwing (er bijbehorende onderzoeken) te worden aangeleverd. Tevens dient een privaatrechtelijke overeenkomst te worden getekend.

Volledigheidshalve geldt dat dit standpunt van het college richtinggevend is, en dat aan de hand van het nog in te dienen concept-plan dient te blijken of definitief kan worden ingestemd met het planvoornemen. Deze principe uitspraak is geldend tot 1 jaar na datum van verzending. Daarna behouden wij ons op basis van voortschrijdend inzicht, veranderende omstandigheden en/of gewijzigd beleid het recht voor ons standpunt te herzien.

Leges

Voor de beoordeling van het vooroverleg voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Hierbij geldt een minimum van € 175,--. De leges voor het in behandeling nemen van dit vooroverleg zullen daarom € 175,00 gaan bedragen. Deze legeskosten worden u per separate factuur in rekening gebracht.

Indien u een aanvraag om omgevingsvergunning indient die niet afwijkt van het vooroverleg, worden deze (reeds betaalde) leges verrekend met de leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om de omgevingsvergunning.

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag kan volledig digitaal worden ingediend of op de gebruikelijke wijze door het indienen van de uitgeprinte gegevens in 3-voud. Voor het aanvraagformulier en/of het digitaal indienen van de aanvraag kunt u terecht op de site www.omgevingsloket.nl.

Voor het indienen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning gelden landelijke vereisten. Deze zijn terug te vinden in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij zullen uw definitieve aanvraag om omgevingsvergunning controleren op volledigheid. Het kan zijn dat uit deze toets blijkt dat er nog aanvullende gegevens benodigd zijn. Hierover ontvangt u een aparte brief.

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de heer M. Jaegx van de sector Ruimte, telefoonnummer: 043-3068507, e-mailadres: m.jaegx@vaals.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals, namens dezen,



BIJLAGE II: RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VIJLENSTRAAT 18



Vijlenstraat 18 te
Vijlen_Bijlagen bij d



Vijlenstraat 18 te

Vijlen_Besluitvlak.pc



Vijlenstraat 18 te

Vijlen_Ruimtelijke o



Vijlenstraat 18 te

Vijlen_Bijlagen bij d

BIJLAGE III DIVERSE STUKKEN COTTESSEN 11^E/F

- MEMO INITIATIEFNEMER COTTESSEN 11^E/F d.d. 30 augustus 2021
- ADVIES RUD



Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van

Pouderoyen BV

Vestigingen te Nijmegen, Vught, Baexem en Voerendaal

MEMO

Aan

Datum 30 augustus 2021

Betreft Reactie op zienswijzen Cottessen 11e/11f Vijlen

Project P172172

Aanleiding

Met ingang van 2 juli 2021 heeft de gemeente Vaals het ontwerp bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' (hierna: 'het ontwerpplan') ter inzage gelegd met de mogelijkheid om gedurende 6 weken zienswijzen kenbaar te maken. In het ontwerp bestemmingsplan wordt tevens de omvorming van de twee recreatiewoningen aan de Cottessen 11e en 11f te Vijlen in twee reguliere burgerwoningen planologisch-juridisch vastgelegd (hierna: 'de functiewijziging'). Hieraan ten grondslag ligt een ruimtelijke onderbouwing die is toegevoegd als bijlage 3 bij de toelichting van het ontwerpplan.

Middels brief d.d. 9 augustus 2021 heeft de eigenaar van Cottessen 10c te Vijlen (hierna: 'de bezwaarmaker') zijn zienswijzen kenbaar gemaakt tegen de functiewijziging. De gemeente Vaals heeft middels email d.d. 17 augustus 2021 ondergetekende verzocht om een reactie op de ingekomen zienswijzen, specifiek voor wat betreft de aspecten milieuzonering en Natura2000/stikstof. Daarop wordt in voorliggend memo ingegaan.

Milieuzonering

Bezwaarmaker geeft aan het niet eens te zijn met de in de ruimtelijke onderbouwing voor de functiewijziging opgenomen motivering in het kader van milieuzonering. Daarbij wordt aangehaald dat ter plekke van de locatie Cottessen 10c een agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van een paardenhouderij van kracht is. Als gevolg daarvan dient volgens bezwaarmaker bij de functieverandering rekening te worden gehouden met een afstand van 25 meter tot de vergunde en bestemde paardenhouderij, alsook met de minimale afstand tussen woningen en dierenverblijven.

De heer I : kan zich in vorenstaande niet vinden.



Op onze dienstverlening zijn de DNR 2011 voorwaarden van toepassing die u vindt op pouderoyntonnaer.nl

Functiewijziging leidt niet tot extra beperkingen

Opgemerkt wordt dat de gemeente ten overstaande van de Raad van State heeft kenbaar gemaakt dat van een productiegerichte paardenhouderij ter plekke van de locatie Cottessen 11c nooit sprake is geweest. De aanduiding 'paardenhouderij' is per abuis toegekend in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.

Hoewel in planologisch-juridische zin sprake is van rechtstreeks toegelaten gebruik als paardenhouderij, dient daarbij tevens te worden voldaan aan de geldende milieuwetgeving. Op grond van de op 9 december 2002 verleende milieuvergunning voor Cottessen 10c is het houden van 5 paarden toegestaan. In feitelijke zin zijn al jaren geen paarden meer gehuisvest; wel is sinds kort sprake van 1 pony. Van een bedrijfsmatige paardenhouderij is dan ook naar mening van de heer Brouns geen sprake.

De heer constateert verder dat de feitelijke afstand tussen de in 2002 vergunde dierhuisvesting en de gevel van de panden 11e en 11f groter is dan de te hanteren afstand van 25 meter. Voor zover in de zienswijze wordt gesproken over het in acht moeten nemen van deze afstand, wordt hieraan naar mening van de heer Brouns voldaan. Dit is weergegeven in onderstaande figuur.



Visualisatie 25 meter zone

Voor zover de aanduiding 'paardenhouderij' in planologisch-juridisch opzicht rechtstreeks toelaatbaar zou zijn, wordt daadwerkelijke invulling van dit gebruik ingeperkt vanwege de geldende milieuwetgeving. Immers, indien bezwaarmaker voornemens zou zijn om het aantal paarden uit te breiden, dient de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de dichtstbijzijnde buitenzijde van een geurgevoelig object tenminste 25 meter te bedragen. De panden Cottessen 11e en 11f zijn in die situatie niet maatgevend, echter de reeds bestaande woningen direct grenzend aan Cottessen 10c.

De gewenste functiewijziging van 'Recreatie' in 'Wonen' vormt dan ook geen extra beperkingen voor Cottessen 10c.

Sprake is van een goed woon- en leefklimaat

De agrarische activiteiten ter plekke van de Cottessen 10c zijn dusdanig beperkt van omvang, dat deze geen recht doen aan een op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' geldende agrarische bedrijfsbestemming. Ter plekke is in feitelijke zin sprake van een recreatief bedrijf waarbij in hobbymatige sfeer een paar paarden kunnen worden gehouden. Naar mening van de heer [] is in de tot permanente woningen om te vormen recreatiewoningen sprake van een goed woon- en leefklimaat vanwege de volgende punten:

1. de paardenboxen zijn in feitelijke zin op een afstand van meer dan 25 meter gelegen;
2. de gevel van de bebouwing met aanduiding 'paardenhouderij', gericht naar de binnenplaats van het bebouwingscomplex, betreft een geheel gesloten gevel;
3. het aantal gehouden paarden ter plekke van de Cottessen 10c is in de feitelijke situatie 1 pony, en zodoende vergelijkbaar met het hobbymatig houden van paarden;
4. uitbreiding van het aantal te huisvesten paarden dichterbij Cottessen 11e en 11f is niet mogelijk vanwege de geldende milieuwetgeving in relatie tot (andere) bestaande woningen die op kortere afstand zijn gelegen.

Stikstofdepositie

In de zienswijze wordt verwezen naar de in de ruimtelijke onderbouwing voor de functiewijziging aangegeven toename van de verkeersgeneratie met 10 extra verkeersbewegingen. Hieraan gerelateerd merkt bezwaarmaker op dat in de ruimtelijke onderbouwing niet voldoende is gemotiveerd of sprake is een toename aan stikstofdepositie op het Natura2000 gebied 'Geuldal'.

In de ruimtelijke onderbouwing voor de functieverandering, zoals opgenomen bij het ontwerpplan is voor het bepalen van de (extra) verkeersgeneratie gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor wat betreft een recreatiewoning is geen specifieke norm opgenomen. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat aangesloten kan worden bij het kencijfer van een bungalowpark, waarvoor per bungalow wordt uitgegaan van minimaal 2,6 tot maximaal 2,8 verkeersbewegingen. Voor een woning (huurhuis, vrije sector) is een norm van minimaal 7,0 tot maximaal 7,8 verkeersbewegingen opgenomen.

De ingediende zienswijze heeft ertoe geleid dat de hiervoor aangehaalde gehanteerde normen tegen het licht zijn gehouden in relatie tot onderhavige specifieke functiewijziging. In dat verband is ook contact geweest tussen de heer Brouns en de provincie. Daarbij is besproken dat daar waar geen sprake is van een 'standaard' hieraan ook niet getoetst kan worden en dat daar waar de 'standaard' geen recht doet aan de specifieke situatie, het legitiem is om daar gemotiveerd van af te wijken.

Op grond hiervan is de heer _____ van mening dat – in tegenstelling tot aangehaald in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen bij het ontwerpplan – de functieverandering in werkelijkheid niet zal leiden tot extra verkeersbewegingen. De redenen die daartoe worden aangedragen zijn als volgt:

1. De norm zoals van toepassing voor een bungalowpark is niet toepasbaar voor de recreatiewoningen Cottessen 11e en 11f in kwestie. Op een bungalowpark zijn alle voorzieningen en recreatie-activiteiten ter plekke aanwezig, waardoor verkeersbewegingen beperkt zijn. De onderhavige recreatiewoningen zijn echter gelegen in het buitengebied van Vaals en beschikken niet over voorzieningen voor de boodschappen en recreatie-activiteiten. Zo is de meest nabijgelegen supermarkt gelegen in Epen. Voorts zijn de recreatiewoningen per stuk geschikt voor 6 personen, komende met 2 auto's. Gelet op vorenstaande is voor de tot permanente woningen om te vormen recreatiewoningen sprake van meer verkeersbewegingen dan standaard gehanteerd voor een bungalow op een bungalowpark;
2. De norm zoals wordt gehanteerd voor een woning (huurhuis, vrije sector) is eveneens niet één op één toepasbaar voor de beoogde permanente woningen. Als gevolg van de geïsoleerde ligging van de woningen zijn deze niet geschikt voor gezinnen met kinderen. Schoolbezoek, het deelnemen aan vrijetijdsactiviteiten, en sociale contacten worden vanwege deze ligging belemmerd. De woningen zijn wel geschikt voor de rust- en ruimtezoeker zonder kinderen, dus de één- en tweepersoonshuishoudens. Dergelijke huishoudens genereren minder verkeersgeneratie dan grotere huishoudens met kinderen. Daarenboven zal ook het woon-werkverkeer – vanwege de maatschappelijke trend om meer thuis te werken – minder worden.

Op basis van vorenstaande overwegingen is de heer _____ van mening dat de functiewijziging niet zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, maar eerder sprake is van een vergelijkbaar aantal danwel een afname. Op basis daarvan kan in het kader van de stikstofdepositie worden geconcludeerd dat vanwege de omvorming van de recreatiewoningen Cottessen 11e en 11f in permanente woningen geen sprake is van significante effecten op het Natura2000 'Geuldal'.

Bovendien is de stikstofuitstoot vanwege de panden aan de Cottessen 11e en 11f verwaarloosbaar in relatie tot de stikstofuitstoot in het hele gebied. Immers, iets verderop is een grote camping gelegen met honderden staanplaatsen en daarmee veel verkeersbewegingen en uitstoot. Ook is in de omgeving veel uitstoot vanwege de dagrecreatie en de in de directe nabijheid gelegen druk bereden toeristische route.

Afdeling Advies en Onderzoek

Discipline Geluid

I

Advies	Beoordeling ingebrachte zienswijze en reactie bestemmingsplanwijziging Cottessen 11 e/f te Vijlen
Bevoegd gezag	Gemeente Vaals
Contactpersoon	De heer T. Keulders t.keulders@vaals.nl
Extern kenmerk	-

Uitvoerende instantie	RUD Zuid Limburg
Zaaknummer	2021-208911
Zaaktype	Advies geluid en trilling
Omschrijving	Advies geluid
Toelichting	Cottessen 11 ^e /f te Vaals
Status	Definitief
Datum advies	14 september 2021
Behandelaar	K.J.J. Coenen kjj.coenen@rudzl.nl
Collegiale toetser	Jo Smeets
Aantal bijlagen	geen

Conclusie(s)

De geluid- en geurrechten van het bedrijf Cottessen 10c worden niet aangetast door de omzetting van twee vakantiewoningen in een definitieve woonbestemming.
Een stikstofonderzoek is noodzakelijk om een passende beoordeling te kunnen maken of de 6 vervoersbewegingen niet leiden tot een toename in stikstofdepositie van meer dan 0.00 mol/ha/jaar.

1. OMSCHRIJVING VAN DE ADVIESVRAAG

De Regionale Uitvoerings Dienst Zuid-Limburg is door de gemeente Vaals gevraagd de ingebrachte zienswijze van Cottessen 10 c (hierna reclamant) en de reactie daarop van eigenaar Cottessen 11 e/f (initiatiefnemer) te beoordelen.

2. ACHTERGROND EN DOEL

Het bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan buitengebied 2013 van de gemeente Vaals lag vanaf 2 juli 2021 ter inzage. Hierop is door reclamant op 9 augustus 2021 zienswijzen ingebracht. Op 30 augustus 2021 heeft de initiatiefnemer een aanvullende reactie ingediend.

3. RESULTATEN EN CONCLUSIES

De ingebrachte zienswijzen richten zich op twee milieuaspecten te weten:

1. De afstand van de nieuwe woningen tot hun bedrijf voldoet niet aan de richtafstanden van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering. Men is bang dat dit beperkingen oplevert voor hun bedrijfsvoering. Zij achten dat aan de afstand van 25 m tot de vergunde en bestemde paardenhouderij moet worden voldaan.
2. Verder is reclamant van mening dat niet in beeld is gebracht wat het effect is van de 10 extra verkeersbewegingen door de functiewijziging van vakantiewoningen naar woningen op het Natura 2000 gebied Geuldal. Reclamant is van mening dat de gevolgen van de functiewijziging wel in beeld moet worden gebracht.

Aanvullende reactie namens de initiatiefnemer door de firma Pouderoyen Tonnaer:

Initiatiefnemer kan zich niet vinden in het gestelde hierboven. In zijn optiek leidt de functiewijziging niet tot extra beperkingen.

- A Er is sinds kort maar 1 pony aanwezig en dan kan er geen sprake meer zijn van het bedrijfsmatig houden van paarden zoals vergund in milieuvergunning van 9 december 2002.
- B De afstand tot de vergunde dierhuisvesting en de gevels van de panden Cottessen 11 e/f is volgens de initiatiefnemer groter dan de te hanteren 25m.
- C En in de huidige toestand zijn de huidige bestaande woningen grenzend aan Cottessen 10c maatgevend wat de afstand van 25m betreft voor geurgevoelige bestemmingen en niet Cottessen 11 e/f.
- D Het aantal verkeersbewegingen verandert niet door de bestemmingswijziging en dus is er ook geen sprake van een toename van stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied Geuldal.

Onze beoordeling:

Ad 1

De richtafstand van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering voor kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. bedraagt voor geluid 50 meter. Voor het aspect geur bedraagt deze afstand 30 m. De afstand tussen beoogde woningen Cottessen 11 e/f tot het bedrijf Cottessen 10c wordt voor zowel geluid als geur niet gehaald. De afstand bedraagt 22.43m. Hiermee wordt niet voldaan aan beide richtafstanden van de Brochure "Bedrijven en Milieuzonering voor kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. Zie onderstaande tekening voor de afstandsbeoordeling.



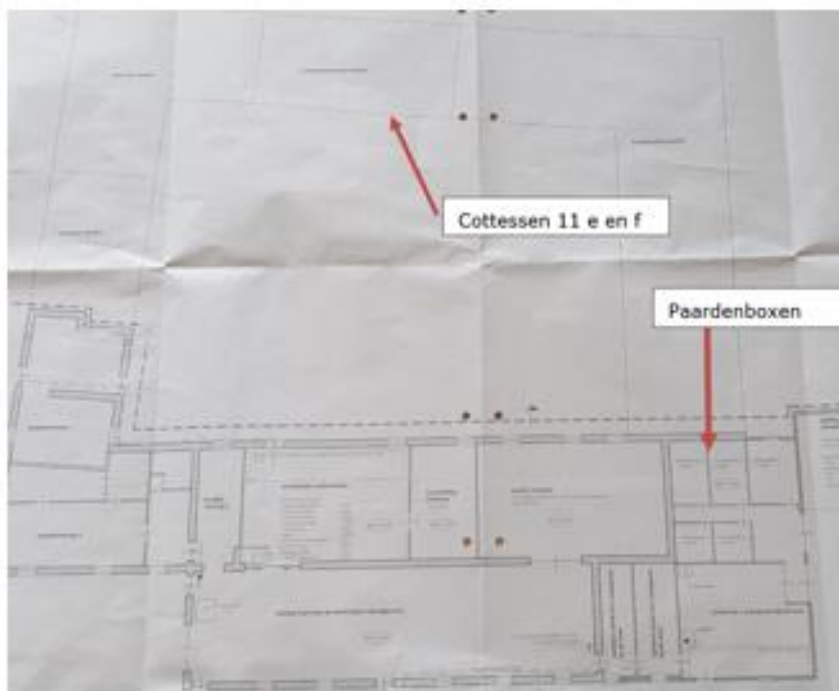
Afstand 11* naar bedrijf Cottessen 10c

Geur:

In de huidige situatie wordt de bedrijfsvoering voor geur bepaald door de dichtstbijzijnde woningen. Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat recreatiewoningen ook geurgevoelige objecten zijn. Zie uitspraak 201100912/1/M2 van 3 augustus 2011. Dit betekent dat ook in de huidige situatie de vakantiewoningen Cottessen 11 e/f al geurgevoelig zijn. Hierdoor verandert er door de functiewijziging van vakantiewoning naar woonbestemming niets. De geurrechten van het bedrijf Cottessen 10c worden niet aangetast.

Is er dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige woningen?

Volgens de milieuvergunning van 2002 zijn er maximaal 5 paarden toegestaan binnen het bedrijf. De paardenboxen zijn gevestigd in het noordwestelijk gedeelte van het bedrijfsgebouw. Zoals op de tekening te zien is liggen de paardenboxen geheel inpandig en zijn er geen ramen naar de binnenplaats van de carréhoeve (tekening milieuvergunning 9 december 2002).



Tekening behorende bij de milieuvergunning van 2002

Overigens zijn er op deze tekening wel ramen in de gevel van het bedrijfsgebouw aanwezig, waar initiatiefnemer aangeeft de gevel met de aanduiding "paardenhouderij" gericht naar de binnenplaats van het bebouwingscomplex, geheel gesloten gevel betreft. Zie onderstaande luchtfoto.



Op het dak ter hoogte van de paardenboxen bevindt zich geen afvoerpijp, ventilatie gebeurt op natuurlijke wijze via de open stal. De geur van de vijf toegestane paarden kan dus niet rechtstreeks de beoogde woningen Cottessen 11 e/f bereiken. De tuinen van de beoogde woningen liggen daarnaast volledig afgeschermd door het gebouw van de carréhoeve waardoor de geur van de paarden niet of

nauwelijks nog waarneembaar zal zijn in de tuinen. Er is hier sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geluid:

In de huidige situatie, dus nog met de twee vakantiewoningen, wordt de geluidruimte van het bedrijf Cottessen 10c bepaald door de afstand tot de bestaande woningen. De afstand van de woning Cottessen 11a tot de ingang van de camping bedraagt 19.36m. Zie onderstaande tekening 1.

De afstand van Cottessen 11d tot de dichtstbijzijnde standplaats van de camping bedraagt 35.37m, zie onderstaande tekening 2.



Tekening 1 Afstand Cottessen 11a tot ingang camping



Tekening 2 Afstand Cottessen 11d tot dichtstbijzijnde kampeerplaats



De afstand van de twee beoogde woningen Cottessen 11 e/f tot de ingang van de camping en de dichtstbijzijnde kampeerstandplaats is groter dan de afstanden tot de voor het bedrijf maatgevende woningen Cottessen 11a en 11d. Beide beoogde woningen liggen tussen de twee bestaande woningen in en dus op een grotere afstand van de ingang van de camping en campingstandplaats.



Afstand 11e naar bedrijf Cottessen 10c

Uit het geluidrapport van Aelmans met nummer 9465.001 d.d. 22 april 2019 dat ten grondslag lag aan het (deels vernietigde) bestemmingsplan Cottessen 10c blijkt dat het bedrijf (Cottessen 10c) kan voldoen aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit voor de dichtstbijzijnde woningen Cottessen 11a en 11 d. Aangezien de twee beoogde woningen Cottessen 11 e/f op grotere afstand liggen van de bedrijfsactiviteiten kan men

stellen dat op deze adressen ook voldaan wordt aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit. De twee beoogde woningen tasten de geluidruimte van het bedrijf Cottessen 10c niet aan.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van Cottessen e/f?

Uit bovengenoemd geluidrapport blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, de etmaalwaarde bedraagt 44 dB(A) ter hoogte van de bestaande woningen. Gezien het feit dat de buitenruimten (tuinen) van de twee beoogde woningen volledig worden afgeschermd door de gebouwen van de carréboerderij en er dus geen direct geluid van het bedrijf in de tuinen van Cottessen 11 e/f valt is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Resumé: De geluid- en geurrechten van het bedrijf Cottessen 10c worden niet aangetast door de omzetting van twee vakantiewoningen in een definitieve woonbestemming.

Ad 2 Stikstofdepositie Natura 2000 gebied Geuldal

Reclamant vindt dat het bestemmingsplan in strijd met artikel 2.8 eerste lid van de Wet natuurbescherming wordt vastgesteld. Er is nl. geen passende beoordeling gemaakt van de gevolgen van 10 voertuigbewegingen die de twee beoogde woningen gaan genereren voor het Natura 2000 gebied Geuldal.

Initiatiefnemer is in zijn aanvullende reactie van mening dat de functiewijziging niet leidt tot extra verkeersbewegingen en daarom geen stikstofonderzoek noodzakelijk is. Initiatiefnemer is van mening dat het aantal verkeersbewegingen gelijk of mogelijk zal afnemen omdat de woningen niet geschikt zijn voor gezinnen met kinderen maar vooral verhuurd zullen worden aan echtparen/samenwonenden die de rust zoeken.

In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen dat de woningen alleen verhuurd mogen worden aan kinderloze echtparen of samenwonenden. Het is niet correct om te suggereren dat gezinnen met kinderen gezien de geïsoleerde ligging hier niet willen wonen. In Nederland is het gebruikelijk dat ouders vaak hun jonge kinderen met de auto naar school en vrijetijdsbesteding brengen. Dit is voor de beoogde woningen Cottessen 11 e/f niet anders. Daarnaast zullen ook echtparen/samenwonenden zonder kinderen in het kader van vrijetijdsbesteding in groepsverband, overdag en in de avonden, verkeersbewegingen genereren. Zonder nadere motivering wordt het uitgangspunt van initiatiefnemer in zoverre niet opportuun geacht. Het argument dat de stikstofuitstoot van Cottessen 11 e/f in het niet valt bij de verkeersbewegingen die een grote camping en dagrecreatie in de directe omgeving genereren, maakt het voorgaande niet anders. Deze laatste genoemde bewegingen zijn in een ander ruimtelijk traject al afgewogen. Daarom achten wij het noodzakelijk dat de stikstofdepositie als gevolg van 6 vervoersbewegingen (op grond van het verkeersadvies van DHV) in kaart wordt gebracht.

Resumé: Een stikstofonderzoek is noodzakelijk om een passende beoordeling te kunnen maken of de 6 vervoersbewegingen niet leiden tot een toename in stikstofdepositie van meer dan 0.00 mol/ha/jaar.

BIJLAGE IV RUIMTELIJKE ONDERBOUWING OUDE AKERWEG 12A



Toelichting Oude
Akerweg 12a.pdf



Regels Oude
Akerweg 12a.pdf



Verbeelding.pdf



Toelichting_Bijlage
1 Brief gemeente V2



Toelichting_Bijlage
2 Berekening fijnstc



Toelichting_Bijlage
3 Akoestische motiv

BIJLAGE V RUIMTELIJKE ONDERBOUWING LEMIERSERBERG 35-37



2021-08-12
DEFINITIEVE Ruimtel



2021-08-10 bijlage
1 ruimtelijke onderb



Ruimtelijke motivering

Lemierserberg 37 te Vaals

Gemeente Vaals

