



TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Rott 31 Te Vijlen

Motivering

Gemeente Vaals

Projectgegevens:

Projectnummer: M222504

Datum: 21 augustus 2026

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Rott 31 Te Vijlen

Motivering

Gemeente Vaals

IDN-nummer: NL.IMRO.0981.TAMRott31-VG01

Status: vastgesteld

Vestiging Baexem
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM
0475 - 45 92 60

Vestiging Ubachsberg
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL
045 - 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14091320.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlelen aan dit rapport.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

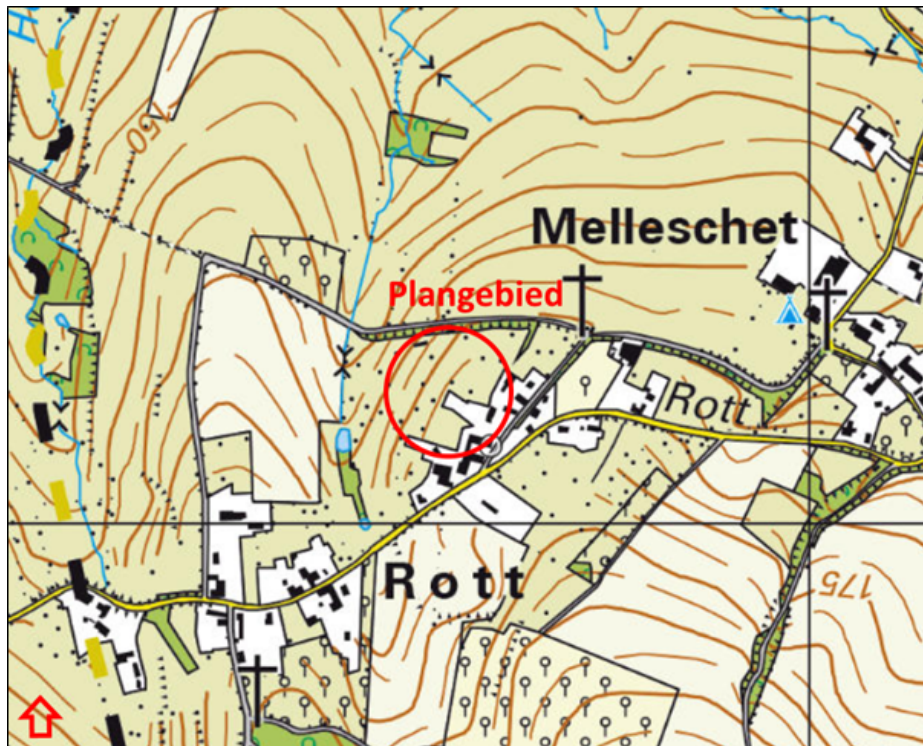
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Plangebied en planbeschrijving	7
2.1 Ligging plangebied	7
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Beoogde planontwikkeling	9
2.4 Ruimtelijk-visuele effecten	12
Hoofdstuk 3 Planologische - juridische situatie	15
3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' en 'Herziening Buitengebied 2013'	15
Hoofdstuk 4 Beleid	17
4.1 Rijksbeleid en regelgeving	17
4.2 Provinciaal beleid en regelgeving	19
4.3 Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 5 Milieuaspecten	29
5.1 Bodemkwaliteit	29
5.2 Geluid	30
5.3 Bedrijvigheid	31
5.4 Kwaliteit van de buitenlucht	32
5.5 Omgevingsveiligheid	33
5.6 Cultureel erfgoed	35
5.7 Verkeer en parkeren	36
5.8 Water en watersystemen	37
5.9 Natuur en landschap	40
5.10 Kabels, leidingen en vrijwaringszones	42
5.11 Duurzaamheid en klimaat	43
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	47
6.1 Participatie en omgevingsdialoog	47
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	48
Hoofdstuk 7 Artikelsgewijze toelichting	51
7.1 TAM-Omgevingsplan	51
7.2 Procedure	53

Hoofdstuk 1 Inleiding

Ten noordwesten van Vaals ligt het buurtschap 'Rott'. Aan de noordzijde van Rott is de locatie Rott 31 gelegen. Deze locatie is kadastraal bekend als gemeente Vaals - sectie F - nummers 180, 181 en 197.

Op de locatie Rott 31 te Vijlen is een karakteristieke carréboerderij gelegen welke bekend staat als 'Hoeve Villare'. Deze voormalige boerderij dateert uit het jaar 1883. In Hoeve Villare zijn vakantieappartementen en een familiehuis aanwezig en daarnaast is direct aansluitend aan de hoeve een weiland gelegen. Hoeve Villare richt zich op kwaliteitstoerisme, waarbij de termen beleving genieten en het bieden van een toegevoegde waarde centraal staan.

Het voornemen bestaat om het achterterrein op de locatie Rott 31 te Vijlen te betrekken bij de recreatieve exploitatie van 'Hoeve Villare'. Onder andere wordt beoogd om een nieuwe schuur en een dier- en speelweide te realiseren. Daarnaast wordt beoogd om de bestaande terrassen bij de vakantieappartementen correct planologisch-juridisch te regelen.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Voor het plangebied is het 'Omgevingsplan gemeente Vaals' per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Dit omgevingsplan wordt door de gemeente Vaals nog nader ingevuld. Het plangebied is eerder in diverse bestemmingsplannen bestemd, die van rechtswege gelden als planregime als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege. Ter plekke van onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' met het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'. Op basis van deze bestemmingsplannen zijn de bebouwing en de omliggende gronden bestemd tot 'Recreatie' met bijbehorend bouwvlak. De gronden ten noorden van de karakteristieke carréboerderij zijn bestemd voor 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.

Aangezien het doorvoeren van de beoogde ontwikkelingen niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, hebben initiatiefnemers een principeverzoek bij het college van burgemeester en

wethouders ingediend. Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek heeft een overleg plaatsgevonden met de betrokken wethouder van uw gemeente. Tijdens dit overleg zijn mogelijke aanpassingen van de gewenste terreininrichting besproken. Bij brief d.d. 13 maart 2023 hebben initiatiefnemers een aanvulling op het principeverzoek ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft bij brief d.d. 12 april 2023 een positieve grondhouding ingenomen ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende planregime niet rechtstreeks mogelijk. Hiervoor is een aanpassing in het omgevingsplan benodigd. Aan de hand van onderhavige tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt een wijzigingsbesluit verzocht bij het bevoegd gezag via de IMRO-standaard. Dit TAM-Omgevingsplan dient als wijzigingsbesluit via de technieken van IMRO. Voor het opnemen in een later geconsolideerd omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Onderhavige motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het planvoornemen beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten.

2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen op de locatie Rott 31 te Vijlen, in het zuidelijke deel van de dorpskern Rott. Rott kan worden geschetst als een landelijk en heuvelachtig gebied met mooie weidse uitzichten.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Kadastraal is onderhavig plangebied bekend als gemeente Vaals - sectie F - nummers 180, 181 en 197.



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

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



Foto's bestaande situatie

2.2 Bestaande situatie

Hoeve Villare betreft een voormalige karakteristieke carréboerderij die momenteel ten behoeve van recreatieve doeleinden wordt ingezet. In de hoeve zijn drie vierpersoons, twee zespersoons en één tweepersoons appartement aanwezig. Daarnaast is sprake van 'de herberg': een twaalfpersoons appartement. Direct grenzend aan de westzijde van de hoeve zijn buitenterrassen aanwezig waar de gasten van elk vakantieappartement in de buitenlucht kunnen recreëren. Aansluitend aan de hoeve zijn vier buitenterrassen gesitueerd. Bovendien is aan de noordzijde van de hoeve parkeergelegenheid aanwezig. Daarnaast zijn aan de geheel noordelijke zijde van het terrein twee verouderde opstallen gelegen.

2.3 Beoogde planontwikkeling

Hoeve Villare richt zich dan ook op kwaliteitstoerisme waarbij de termen beleving, genieten en het bieden van een toegevoegde waarde centraal staat. De ligging van onderhavige locatie biedt in dat verband voldoende mogelijkheden om in de groenrijke omgeving te wandelen en te fietsen en daarnaast is de locatie zeer rustig gelegen.

Initiatiefnemers hebben de afgelopen tijd gemerkt dat het aspect kwaliteitstoerisme niet alleen ziet op een kwalitatief hoogwaardig verblijf in de accommodatie, maar ook op het bieden van voldoende mogelijkheden op het buitenterrein. Om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de behoefte van gasten hebben initiatiefnemers een aantal ontwikkelingen voor ogen die zij graag wensen door te voeren. Initiatiefnemers wensen om de authentieke belevingswaarde die in het pand wordt geborgd, door te trekken naar de tot agrarisch bestemde gronden op het buitenterrein. Het voornemen is om dit terrein van een natuurlijke kwaliteitsimpuls te voorzien en ter plaatse een meerwaarde te creëren. Kortom, initiatiefnemers zijn voornemens om het buitenterrein meer te betrekken bij de exploitatie van de aanwezige vakantieappartementen. In paragraaf 2.3.1 worden de beoogde ontwikkelingen nader uiteengezet.

2.3.1 Beoogde ontwikkelingen

Initiatiefnemers wensen op de locatie Rott 31 te Vijlen een aantal ontwikkelingen door te voeren. Deze worden hieronder nader uiteengezet. Ten behoeve van de overzichtelijkheid is elk onderdeel gekoppeld aan een nummer waar in onderstaande situatietekening naar wordt verwezen.



Inrichtingstekening beoogde ontwikkelingen

Schuur (nr. 1)

Initiatiefnemers hebben vooraleerst de wens om ten noorden van de bestaande bebouwing Rott 31 een nieuwe

schuur te realiseren met een oppervlak van circa 200 m². Met de realisatie van dit nieuwe bijgebouw kunnen initiatiefnemers hun gasten de mogelijkheid bieden om in deze bebouwing hun fietsen te stallen. Daarnaast wordt in het bijgebouw een oplaadpunt voor elektrische fietsen voorzien. Bovendien zal deze schuur worden ingezet voor de opslag van onder andere tuingereedschap en tuinmeubilair. Tot slot zal het nieuwe bijgebouw dienen als stallingsruimte voor het droog kunnen stallen van landbouwmaterieel welk wordt gebruikt ten behoeve van onderhoud aan de eigendomsgronden.

Rekening houdend met het voorgaande dient de betreffende schuur een vijftal doelen waarvoor ruimte wordt gereserveerd. Dit betreft (1) wellnessvoorziening (zie onderstaande alinea voor verdere toelichting), (2) stalling voor elektrische fietsen, (3) ruimte voor gereedschap, aanhanger en hakselaar, (4) ruimte voor trekker met kar en grasmaaier en tot slot (5) ruimte voor tuinmeubilair.

Qua positionering en uitvoering heeft het aflopende maaiveld en het optimaal behouden van uitzicht op het dal (van zowel initiatiefnemers als omwonenden) als uitgangspunt gediend. Het bestaande hoogteverschil tussen de parkeerplaats van Hoeve Villare (alsook het maaiveld met terras van het buurperceel Rott 27), zijnde circa +172 NAP, ten opzichte van het maaiveld rond de huidige tractorstalling, zijnde circa +168 NAP, bedraagt circa 4 meter. Het voornemen is om het nieuwe gebouw aldaar te realiseren met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter. De bestaande beplanting en het hoogteverschil ter plekke kunnen worden gebruikt bij het landschappelijk inpassen van de bebouwing; door het aflopende maaiveld in westelijke richting valt met name de oostelijke gevel grotendeels weg achter dit talud met beplanting. De noordelijke gevel kan qua maaiveld en inpassing worden ingepast in het landschap, terwijl de westelijke en zuidelijke gevel van het nieuwe gebouw zichtbaar zijn en zich oriënteren op het dal. Doordat sprake is van een gebouw van één bouwlaag, wordt vanuit de woonbebouwing aan de Rott als het ware over de nieuwe bebouwing heen gekeken en is de bebouwing visueel onttrokken aan het zicht vanuit oostelijke en noordelijke zijde vanuit de omgeving.

Voor kadervorming van het na te streven beeld wordt in de juridische regeling van voorliggend plan het bouwpeil van de nieuw te realiseren schuur vastgelegd op +168 NAP. Dit bouwpeil in combinatie met de voorgeschreven goot- en bouwhoogte van 4 meter, eveneens de afdekking met een groen dak en afwerking van het maaiveld tegen de oostelijke, én het voorschrift dat de gemeente onafhankelijk advies moet inwinnen om te beoordelen of bij het realiseren van de nieuwbouw sprake is van een goede omgang met de landschappelijke kernkwaliteiten, maakt dat in afdoende mate de ruimtelijke aanvaardbaarheid is gewaarborgd.

Wellnessvoorzieningen terras (nr. 2)

Initiatiefnemers zijn voornemens om een wellnessvoorziening te realiseren waar de gasten van Hoeve Villare extra kunnen genieten. Kwaliteitstoerisme vraagt namelijk om het leveren van meerwaarde boven een goede slaapplek. Direct voor de nieuw te realiseren schuur worden een hottub en een buitensauna geplaatst. Daarnaast worden in de schuur een bijbehorende kleedruimte en doucheruimte beoogd. Degelijke voorzieningen passen binnen het totaalbeeld dat initiatiefnemers nastreven, namelijk het aanbieden van kwalitatief hoogwaardige recreatieverblijven met bijpassende voorzieningen. De gewenste wellnessvoorziening zal grotendeels inpassend gerealiseerd worden met uitzicht over het dal.

Bovendien zal nabij de nieuwbouw een terrasje worden gerealiseerd. Initiatiefnemers wensen hun gasten ook de mogelijkheid te bieden om bij dit terrasje te barbecuen. Op deze wijze wordt één voorziening gecreëerd waarmee wordt geborgd dat op een centrale plek gebarbecued kan worden.

Terrassen (nr. 3)

Aansluitend aan de hoeve zijn vier buitenterassen gesitueerd waar de gasten van elk vakantieappartement in de buitenlucht kunnen recreëren. Ter plekke wordt een uniek uitzicht geboden over de landerijen in de omgeving. Afscherming tussen de terrassen wordt gecreëerd door de aanwezige struiken en hagen.

Vooropgesteld moet worden dat de terrassen aan de westzijde van de hoeve reeds jarenlang aanwezig zijn. De aanwezigheid van de terrassen ter plaatse is echter niet als zodanig geborgd in het ter plaatse geldende

bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' en het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'. De begrenzing van de bestemming 'Recreatie' loopt immers strak langs de westgevel van de carréboerderij waardoor de terrassen zijn gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'.

Parkeergelegenheid(nr. 4)

Om de parkeergelegenheid van initiatiefnemers en gasten van Hoeve Villare te kunnen scheiden, wordt beoogd om aanvullende parkeerplaatsen te realiseren. Aan de noordzijde van de hoeve is een buitenterrasje gelegen dat zal worden verwijderd. Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plekke extra ruimte te creëren voor twee extra parkeerplaatsen op het parkeerterrein.

Met deze ontwikkeling wordt bewerkstelligd dat initiatiefnemers en privébezoek hun auto's apart kunnen parkeren van gasten van Hoeve Villare. De aanvullende parkeergelegenheid is dan ook enkel bedoeld om de auto's van initiatiefnemers en hun privébezoek te plaatsen. Op het huidige terrein zijn voor de gasten van Hoeve Villare voldoende parkeerplaatsen aanwezig. In de praktijk merken initiatiefnemers echter dat er door hun gasten niet altijd strak wordt geparkeerd. Daarnaast hebben initiatiefnemers uit oogpunt van duurzaamheid geïnvesteerd in elektrische laadpalen welke bij vier parkeerplekken zijn gerealiseerd. Deze plekken worden door gasten met een brandstofauto gemedend. Die plekken blijven vaak vrij terwijl de overige plekken dan aan de krappe kant zijn. Doordat initiatiefnemers hun eigen auto's elders kunnen parkeren, ontstaat op de overige parkeerplekken meer ruimte voor de gasten van Hoeve Villare.

Speel- (nr. 7) en dierweide(nr. 5) met schuilgelegenheid(nr. 6)

Voor het creëren van extra beleving bij gasten zijn initiatiefnemers voornemens om op hobbymatige wijze een aantal gezelschapsdieren te gaan houden. Gedacht wordt aan circa 10 kippen, 2 geiten en 1 pony. Kinderen kunnen op deze wijze spelenderwijs kennismaken met deze dieren. Vanuit oogpunt van dierwelzijn bestaat de behoefte om aan de westzijde van de hoeve een kleinschalige schuilgelegenheid (kippenhok-/ren, geitenhok) te realiseren waar de dieren kunnen schuilen tegen extreme weersomstandigheden.

Het voornemen is om een schuilgelegenheid te realiseren conform de 'Beleidsregel schuilgelegenheden in het buitengebied gemeente Vaals'. Op basis van Hoofdstuk 2 en Voorwaarde 2 van de betreffende beleidsregel heeft een schuilgelegenheid een maximale bouwhoogte van 3,20 meter en een maximale goothoogte van 2,00 meter. Bovendien is in de beleidsregel opgenomen dat de grootte van de schuilgelegenheid afhankelijk is van de perceelsgrootte. Het begrip 'perceel' wordt in de beleidsregel als volgt gedefinieerd: *'een stuk grond dat eenzelfde gebruik heeft en is omgeven door een duidelijk herkenbare grens in de vorm van bijvoorbeeld heggen, afrasteringen, sloten of greppels.'*

Rekening houdend met de situatie op de locatie Rott 31 te Vijlen wordt het 'perceel' als bedoeld in de beleidsregel gevormd door de percelen, kadastraal bekend als gemeente Vaals - sectie F - nummers 180, 181 en 197. Deze percelen hebben namelijk eenzelfde gebruik en zijn allen tezamen omgeven door een duidelijk herkenbare grens. In onderstaande figuur wordt het 'perceel' als bedoeld in de 'Beleidsregel schuilgelegenheden in het buitengebied gemeente Vaals' weergegeven.



Kadastrale kaart met aanduiding 'perceel'

Op basis van vorenstaande situatietekening heeft het 'perceel' een groter oppervlak dan 10.000 m² waardoor ter plekke een schuilgelegenheid van maximaal 30 m² mag worden opgericht. De beoogde schuilgelegenheid is circa 10 meter lang en circa 3 meter breed. Het voornemen is om deze schuilgelegenheid in de nabijheid van bestaande bebouwing zoals aanwezig op het buurperceel (Rott 33) te situeren zodat clustering wordt behouden.

Rekening houdend met het voorgaande zijn cliënten voornemens om de betreffende voorzieningen te concentreren in de nabije omgeving van de bestaande carréhoeve. In dat verband beogen zij om twee verouderde opstallen aan de geheel noordelijke zijde van het terrein te slopen. Dit betreft een paardenstal en een pallethok (nrs. 8 en 9). Met deze ontwikkeling wordt een flinke kwaliteitsslag doorgevoerd en daarnaast wordt versnippering voorkomen.

Het concept van Hoeve Villare is naast het bieden van verblijf aan ouderen, ook gericht op het binden van gezinnen met jonge kinderen. Juist voor deze doelgroep zijn initiatiefnemers voornemens meer voorzieningen te realiseren zodat op de locatie ook genoeg mogelijkheden voor sport en spel worden geboden. In dat verband zijn zij voornemens om een natuurlijke speelplek te creëren waar enkele spelelementen worden voorzien. De speelweide wordt nabij de nieuwe schuur beoogd.

2.4 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder ruimtelijk plan dat het mogelijk maakt om nieuwe bebouwing op te richten, gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. De aanvaardbaarheid van deze effecten dient te worden beschouwd.

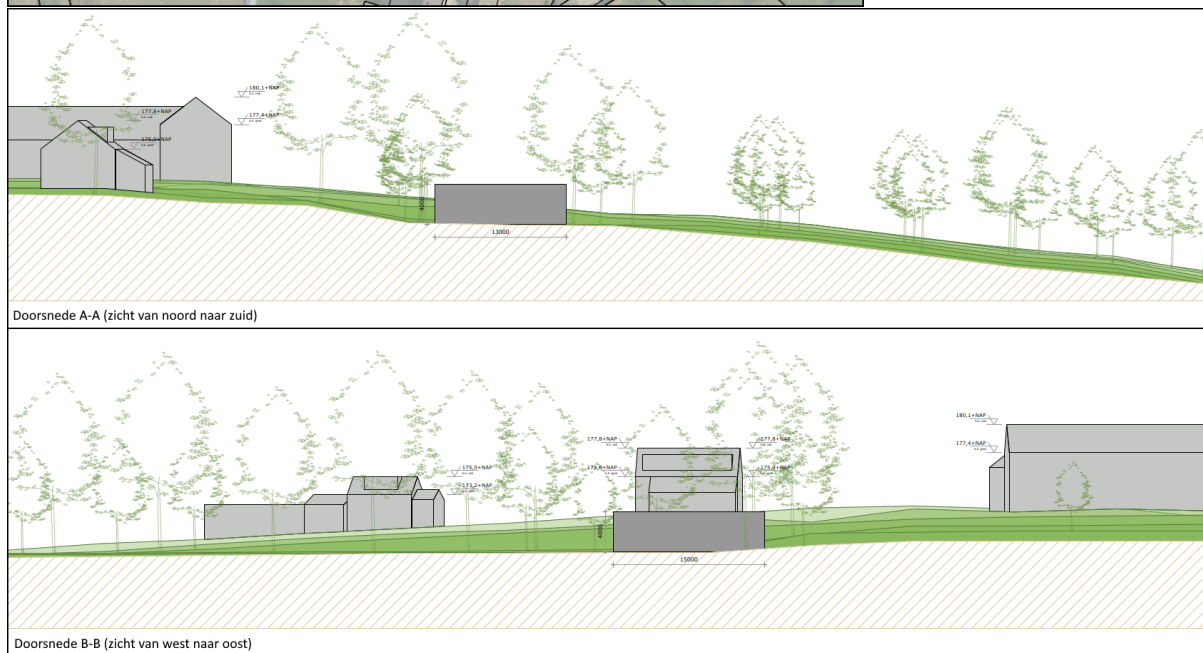
Onderhavige ontwikkeling ziet onder andere op het realiseren van een schuur waar diverse functies worden geïntegreerd. De realisatie van deze schuur is mede ingegeven vanuit kwaliteitstoerisme. Er wordt een extra meerwaarde geboden boven een goede slaapplek. Dergelijke voorzieningen passen binnen het totaalbeeld dat cliënten nastreven, namelijk het aanbieden van kwalitatief hoogwaardige recreatieverblijven met bijpassende voorzieningen. Met deze ontwikkeling wordt een passende en toekomstbestendige invulling gegeven aan Hoeve Villare.

Bovendien is van belang dat de nieuwe schuur en de dier- en speelweiden nabij de bestaande carréhoeve worden voorzien. Daarmee is sprake van clustering van functies en wordt versnippering voorkomen.

Zoals in paragraaf 2.3 omschreven is het voornemen om de nieuwe schuur als het ware in het terrein te schuiven. Daarbij zullen de oostelijke en noordelijke gevel (grotendeels) aan het zicht worden onttrokken, terwijl de westelijke en zuidelijke gevel van het nieuwe gebouw zichtbaar zijn en zich oriënteren op het dal. Door het nieuwe gebouw qua hoogte te beperken tot maximaal 4 meter en te voorzien met een groen dak wordt dit nagenoeg onzichtbaar vanuit oostelijke en noordelijke zijde vanuit de omgeving. Aan de hand van onderstaande afbeeldingen met doorsneden wordt het toekomstige beeld schetsmatig gevisualiseerd.



Locaties doorsneden



Visualisatie doorsneden

Het na te streven ruimtelijke beeld wordt in de juridische regeling van voorliggend plan met kaders vastgelegd. Daarbij wordt voorgeschreven dat de gemeente onafhankelijk advies inwint om te beoordelen of sprake is van een goede omgang met de landschappelijke kernkwaliteiten.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ruimtelijk-visuele effecten vanwege voorliggend bouwplan aanvaardbaar zijn.

Hoofdstuk 3 Planologische - juridische situatie

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Vaals van rechtswege onderdeel geworden van één omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. De bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het tijdelijke deel bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen.
- Rijksregels over activiteiten (aangeduid als 'de bruidsschat').

Omdat bestemmingsplannen onderdeel uitmaken van het omgevingsplan wordt in navolgende paragraaf, naast het omgevingsplan, tevens het ter plekke geldende bestemmingsplan beschouwd.

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' en 'Herziening Buitengebied 2013'

Ter plekke van onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' met het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'. Op basis van deze bestemmingsplannen zijn de bebouwing en de omliggende gronden bestemd tot 'Recreatie' met bijbehorend bouwvlak. Daarnaast zijn ter plekke de functieaanduidingen 'creativiteitscentrum' en 'recreatiewoning' van toepassing evenals de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen: 7'. De gronden ten noorden van de karakteristieke carréboerderij zijn bestemd voor 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.

Voorts zijn ter plekke van de locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Ecologische hoofdstructuur', 'Leiding – Brandstof', 'Waarde – Kwetsbaar reliëf' en 'Waarde – Cultuurhistorie' van toepassing evenals de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – stiltegebied'.

De planologische situatie wordt verduidelijkt aan de hand van de volgende figuur.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' met aanduiding plangebied

Het realiseren van een nieuwe schuur en de beoogde speelweide zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan omdat deze binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'

worden beoogd, maar geen agrarisch karakter hebben. Bovendien zijn de aanwezige terrassen niet in overeenstemming met het geldend planologisch-juridisch kader omdat deze gedeeltelijk zijn gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' en gedeeltelijk op gronden waar de bestemming 'Recreatie' van toepassing is, maar de aanduiding 'terras' niet geldt. Daarnaast is het realiseren van een kleine schuilgelegenheid niet in overeenstemming met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' om op de betreffende gronden geen bouwvlak is opgenomen.

Het doorvoeren van de beoogde ontwikkelingen is in strijd met het omgevingsplan. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken zal het omgevingsplan voor de gronden binnen het plangebied moeten worden herzien.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid en wordt het project hieraan getoetst. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de instructieregels Rijk (AMvB's). Voor de beschrijving van het provinciaal beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) en de Omgevingsverordening Limburg (OvL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg' en de 'Visie Vaals Verbind(t)'.

4.1 Rijksbeleid en regelgeving

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie(NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: 'NOVI') vastgesteld. In de NOVI staat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal, waarmee wordt bedoeld dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

In de NOVI wordt gebruik gemaakt van afwegingsprincipes bij het maken van keuzes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie dient oog te zijn voor omgevingskwaliteit;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan bieden;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarmee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast wordt gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

In de NOVI wordt ten aanzien van Limburg aangegeven dat de regio sociaaleconomische en fysieke opgaven heeft die van betekenis zijn in een bijzondere grensoverschrijdende omgeving (met regio's rond het Duitse Aken, het Waalse Luik en het Vlaamse Hasselt). De opgaven die te maken hebben met bereikbaarheid (drielandentrein), circulaire economie (Chemelot) en bevolkingsdaling (voormalige mijnstreek) zijn stuk voor stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg. Een rijksrol is daarbij noodzakelijk.

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.

Onderhavige locatie valt niet binnen een door het rijk gekenmerkte opgaven en/of ontwikkeling.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels ter bescherming van de nationale belangen, waaronder :

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

Beoordeling

In Hoofdstuk 5 Milieuaspecten van deze motivering worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze regels in Hoofdstuk 5 Milieuaspecten bij het betreffende aspect behandeld.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit regelt artikel 8.0b Bkl. Deze instructieregel geldt niet voor de omgevingsvisie.

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

Onderhavig initiatief ziet niet op het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat enkel een nieuwe schuur met geïntegreerde wellnessruimte wordt voorzien. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleiden regelgeving

Onderhavig planvoornemen levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie en eventuele van toepassing zijnde rijksinstructieregels. Het plan is passend binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk. Er bestaan geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid en regelgeving

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

4.2.1.1 Algemeen

Op 15 december 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten, waarna vervolgens Provinciale Staten deze op 1 oktober 2021 hebben vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

In algemene zin is de Omgevingsvisie een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. In de visie worden onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed omschreven. Daarnaast worden tevens de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving - indachtig de Omgevingswet - in de Omgevingsvisie meegenomen.

4.2.1.2 Hoofdogaven

In de omgevingsvisie worden door de provincie drie hoofdogaven onderscheiden die Limburg-breed spelen. Weliswaar verschillen de accenten per gebied en per sector. De hoofdogaven zijn:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving:
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - b. in landelijk gebied;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

4.2.1.3 Limburgse principes en algemene zonering

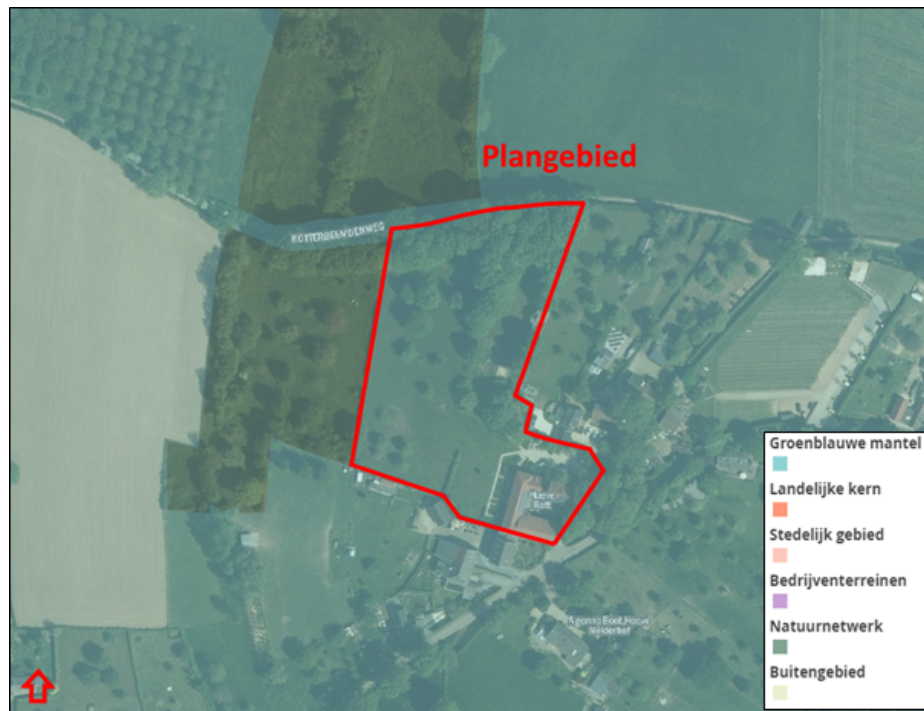
Bij het maken van afwegingen op het gebied van de fysieke leefomgeving hanteert de provincie de volgende principes:

- gestreefd wordt naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
- meer stad, meer land;
- zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, boven- én ondergronds.

Voor het toekomstbeeld voor Limburg hanteert de provincie een indicatieve zonering. De verschillende categorieën worden ondergebracht bij drie hoofdtypen:

1. landelijke gebieden:
 - a. Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied)
 - b. Buitengebied
2. bebouwde gebieden:
 - a. stedelijk gebied
 - b. stedelijk centrum
 - c. landelijke kern
 - d. werklocaties
3. infrastructuur:
 - a. (inter)nationale weg
 - b. provinciale weg
 - c. (inter)nationale spoorweg
 - d. (inter)nationale waterweg
 - e. (lucht)haven
 - f. (inter)nationale leidingstrook

Onderhavig plangebied is gelegen in de zone 'Groenblauwe mantel'.



Provinciale zoneringen

Groenblauwe mantel

De gebieden aangewezen als groenblauwe mantel liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. 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. In de groenblauwe mantel blijft de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector tevens de belangrijkste beheerder. De provincie biedt mogelijkheden voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer die bijdragen aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

4.2.1.4 Thematische visies

De provincie onderscheidt in de omgevingsvisie de volgende thematische visies:

- wonen en leefomgeving
- veiligheid en gezondheid
- cultuur, sport en erfgoed
- economie
- werklocaties
- mobiliteit
- energie
- land- en tuinbouw
- water
- natuur
- landschap
- bodem en ondergrond

Vrijetijdseconomie

Per thema beschrijft de provincie in de omgevingsvisie het provinciale belang, de opgave, de ambities en waar de provincie voor kiest. Voor voorliggend project is sprake van een ontwikkeling gericht op de vrijetijdseconomie. Daarop wordt in de thematische visie 'Economie' door de provincie ingegaan.

Aangegeven wordt dat de vrijetijdseconomie een belangrijke economische pijler in Limburg vormt. Daarover wordt het volgende in de omgevingsvisie vermeld:

'Voor een florerende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. Een stabiele balans is nodig.'

Vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties dienen beter in balans gebracht te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Een voortdurende kwaliteitsslag is nodig om nieuw en bestaand aanbod aan te passen aan de veranderende vraag van zowel vaste als nieuwe gasten. Bij de herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing wordt verblijfsrecreatie vaak, zonder nadere kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing, als mogelijke nieuwe functie gezien. Dit is geen realistische oplossing wanneer dan sprake is van enkel een kwantitatieve toevoeging. Oneigenlijk gebruik van verblijfsaccommodaties, (zoals permanent of tijdelijk wonen), leidt tot vertroebeling van de recreatieve identiteit en is ongewenst. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor handhaving, maar dat blijkt niet eenvoudig.'

Specifiek ten aanzien van het thema vrijetijdseconomie hecht de provincie belang aan de volgende ontwikkelingen:

- De provincie wil het vakmanschap in de (water)recreatie sector versterken. Daarbij wordt bevorderd dat ondernemers, overheden en kennisinstellingen samenwerken aan een goede fysieke infrastructuur. Ook wordt het delen van data en kennis, het vormen van sterke netwerken en het ontwikkelen van een gezamenlijke marketingstrategie, die gericht is op de juiste doelgroepen, bevorderd. Een specifiek aandachtspunt daarbij is het voorkomen van overdruk om recht te doen aan belangen van inwoners;
- Gekozen wordt voor het verhogen van de kwaliteit van het aanbod. Een kwantitatieve uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk als dit niet leidt tot verdringing en leegstand. Dit geldt zowel voor verblijfs- als dagrecreatie;
- Dagrecreatieve voorzieningen zoals bioscopen, casino's, kartbanen en trampolineparken horen thuis in het 'bebouwd gebied' ('stedelijk gebied', 'stedelijke centrumgebied' en 'landelijke kern'). Dit type voorzieningen en andere functies (zoals detailhandel en horeca) versterken elkaar en kunnen daardoor met name de vitaliteit van stedelijke centra versterken. De schaal van de voorziening dient te passen bij de schaal van de kern. In het buitengebied en de groenblauwe mantel zijn alleen initiatieven voor vrijetijdseconomie mogelijk die daar functioneel aan gebonden zijn, zoals een kampeerterrein, een dagstrand, agrotourisme of een visvijver voor de sportvisserij. Een uitzondering hierop is het vestigen van een grootschalige (boven)regionale dagrecreatieve trekker in het buitengebied; indien de beoogde locatie bij een integrale afweging de meest optimale locatie blijkt;
- De provincie blijft de voorkeur geven aan het gebruik van monumenten en beeldbepalende gebouwen voor de vestiging van nieuwe initiatieven op het gebied van vrijetijdseconomie, als daar kwantitatief en kwalitatief behoefte aan is;
- Het blijft wenselijk harde planvoorraad voor vrijetijdseconomie waarvoor geen zicht op realisatie is, te schrappen. De harde planvoorraad belemmert goede nieuwe initiatieven;
- De provincie blijft voorstander van afspraken over kwantiteit en kwaliteit van verblijfsrecreatie en hotels op regionale schaal;
- De kwaliteitsslag die is ingezet voor bungalowparken en kampeerterreinen moet worden voortgezet en aangevuld met een kwaliteitsslag voor hotels. Bij deze kwaliteitsslag wordt in een maatwerkaanpak per individuele onderneming de gewenste doorontwikkeling bepaald. Mogelijke opties zijn daarbij onder meer: een verdere doorontwikkeling van het bedrijf, eventueel in combinatie met een kwaliteitsverbetering; een herontwikkeling van de bestaande locatie binnen de vrijetijdseconomie; een

transformatie/sanering van de bestaande locatie naar een andere functie. Hier kan sprake zijn van een nieuwe functie voor bestaande gebouwen, sloop van die gebouwen of een combinatie daarvan.

- De provincie continueert het beleid om het gebruik van recreatieverblijven voor andere functies dan verblijfsrecreatie, zoals permanent en tijdelijk wonen, te verbieden. In afwijking van het voorgaande blijft, in het kader van de revitalisatie c.q. sanering van vakantieparken en kampeerterreinen, onder voorwaarden tijdelijke huisvesting van short-stay internationale werknemers toegestaan voor maximaal tien jaar. Indien nodig zal de provincie, in datzelfde kader en onder nader te bepalen voorwaarden, ook tijdelijke huisvesting van woonurgenten toestaan.

Ten aanzien van de vrijetijdseconomie wordt onder andere aangegeven dat zowel in de groenblauwe mantel als het buitengebied kansen worden gezien, in combinatie met versterking van natuurwaarden en landschapskwaliteiten (groenblauwe mantel). Specifiek voor het landelijke gebied van Zuid-Limburg wordt het volgende vermeld ten aanzien van vrijetijdseconomie.

'De vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg groeit in kwaliteit. De vrijetijdseconomie wordt beter verbonden aan het bewaken en verhogen van de kwaliteit van het Zuid-Limburgse landschap. Duurzaamheid is hierbij belangrijk, daarom worden toerisme en recreatie met respect voor mens en omgeving ontwikkeld. Door de realisatie van het landschappelijke raamwerk inclusief het groene stedelijk uitloopgebied van de stad-landzones, groeit het aanbod aan extensieve recreatiemogelijkheden in de randen van het middengebied sterk. We pakken de recreatieve overdruk in kwetsbare gebieden daarnaast aan door de (gemotoriseerde) mobiliteit in deze gebieden te beperken. Voor de bezoeker straalt de binnentuin 'het goede leven' en de kleinschaligheid die daarbij hoort uit. Zuid-Limburg is één kwaliteitsvol toeristisch product voor de bewoners en bezoekers. Beleving van de Zuid-Limburgse Grote Verhalen, die veelal gekoppeld zijn aan het Zuid-Limburgse materieel en immaterieel erfgoed, zijn fysiek en digitaal zichtbaar en beleefbaar.'

Rekening houdend met onderhavige planontwikkeling is van belang dat Hoeve Villare is gelegen binnen de zone 'groenblauwe mantel'. Derhalve past deze ontwikkeling binnen het provinciale beleid zoals omschreven in de POVI.

4.2.1.5 Gebiedsgerichte visies

Naast de thematische visies gaat de provincie in de omgevingsvisie ook in op de gebiedsgerichte visies. Daarbij wordt ingegaan op de visie op bovenregionaal niveau, om vervolgens de visies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg uiteen te zetten.

De provincie geeft aan dat de aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg in sterke mate wordt bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden, gelegen in het unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het heuvellandschap en de Maasvallei geven samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit, rijke historie en eigen cultuur aan deze regio. In Zuid-Limburg wonen, werken en leven zo'n 600.000 mensen. Zuid-Limburg is het meest verstedelijkt grensgebied en de meest Europese regio van het land. Samen met de stedelijke regio's van Aken (Duitsland), Luik en Verviers (Wallonië) en Tongeren, Hasselt en Genk (Vlaanderen) vormt Zuid-Limburg de Euregio Maas-Rijn met vier miljoen inwoners en 2,2 miljoen banen. Daarnaast maakt de regio deel uit van het groene grensoverschrijdende Drielandenpark.

Beoordeling

Voorliggende plan past binnen het provinciale beleid zoals omschreven in de POVI.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg (OvL)

4.2.2.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Limburg is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de provincie Limburg. Daar waar de provincie van mening is dat het noodzakelijk is om bindende regels te stellen voor de uitwerking van onderdelen van beleid in de POVl, dan gebeurt dit in de omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. De Omgevingsverordening Limburg bevat twee soorten regels:

- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke bestemmingsplan (Omgevingsplan) en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijke bestemmingsplan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven.
- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

4.2.2.2 Gebiedsaanwijzingen

Bij de OvL behoort een aantal thematische kaarten. Deze kaarten zijn digitaal raadpleegbaar, waarbij op perceelniveau kan worden beoordeeld welke provinciale regels uit de OvL van toepassing zijn. Ter plekke van onderhavige locatie zijn een aantal gebiedsaanwijzingen van toepassing; deze zijn opgenomen in onderstaande figuur.



Gebiedsaanwijzingen Omgevingsverordening Limburg ter plekke van plangebied

Instructieregels beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'

Onderhavige locatie is gelegen binnen het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In Afdeling 7.1 van de Omgevingsverordening Limburg zijn de instructieregels voor dit beschermingsgebied voorgeschreven. Voorgeschreven is dat een motivering bij een omgevingsplan (of buitenplanse omgevingsplanactiviteit) dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg een beschrijving bevat van (a) de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten

(reliëf, open-besloten karakter, groene karakter, en cultuurhistorisch erfgoed), (b) de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan, en (c) de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

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. Dienaangaande het volgende.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Onderhavig plangebied is gelegen in het buurtschap Rott. De bestaande beplanting binnen het plangebied wordt in hoofdzaak behouden en daarnaast blijft het achtergelegen open agrarische gebied grotendeels onaangeroerd, met uitzondering van de beoogde dier- en speelweiden met bijbehorende schuilgelegenheid. Bovendien wordt verouderde bebouwing op het achterterrein gesloopt en in ruil daarvoor wordt een nieuwe schuur bij de carréboerderij gerealiseerd. Daarmee is sprake van meer clustering van functies en wordt versnippering voorkomen. Bovendien wordt de nieuwe schuur als het ware in het terrein geschoven. Daarbij zijn de oostelijke en noordelijke gevel (grotendeels) ondergronds gelegen, terwijl de westelijke en zuidelijke gevel van het nieuwe gebouw zichtbaar zijn en zich oriënteren op het dal. Door het nieuwe gebouw qua hoogte te beperken tot maximaal 4 meter en af te dekken met een groen (sedum)dak wordt dit nagenoeg onzichtbaar vanuit oostelijke en noordelijke zijde vanuit de omgeving.

Het groene karakter

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een schuur en het gebruiken van het weiland als een speel- en dierenweide met bijbehorende kleinschalige schuilgelegenheid. Het groene aanzicht van de locatie en het bijbehorende karakter blijft daarmee behouden.

Reliëf en ondergrond

Qua positionering en uitvoering van de beoogde schuur dient het aflopende maaiveld en het optimaal behouden van uitzicht op het dal (van zowel initiatiefnemers als omwonenden) als uitgangspunt. Het bestaande hoogteverschil tussen de parkeerplaats van Hoeve Villare (alsook het terras van het buurperceel Rott 27) ten opzichte van de voormalige jeu des boules baan en huidige tractorstalling bedraagt circa 4 meter. Het voornemen is om de nieuwe schuur aldaar te realiseren en als het ware in het terrein te schuiven. Daarbij kan het maaiveld tegen de oostelijke en noordelijke gevel worden afgewerkt zodat het gebouw vanuit die zijden optisch (grotendeels) ondergronds komt te liggen, terwijl de westelijke en zuidelijke gevel van het nieuwe gebouw zichtbaar zijn en zich oriënteren op het dal. Daarmee worden het reliëf en bijbehorende ondergrond zo min mogelijk aangeroerd.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Op basis van het geldende bestemmingsplan is ter plekke van de noordelijke vleugel van de carréboerderij de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' van toepassing. De beoogde ontwikkelingen worden echter op het achterterrein voorzien. Daar zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Daarmee is deze kernkwaliteit niet van toepassing op de gronden waar de beoogde ontwikkelingen worden doorgevoerd.

De kernkwaliteiten worden vanwege voorliggend planvoornemen niet onevenredig aangetast.

Instructieregels beschermingsgebied 'Einstein Telescope'

Bovendien is de gehele locatie in het beschermingsgebied 'Einstein Telescope' gelegen. Op grond van de instructieregels voor dit beschermingsgebied (Afdeling 16.1 Omgevingsverordening Limburg) zijn specifiek aangewezen activiteiten (zoals bijvoorbeeld de plaatsing van windmolens, of boringen dieper dan 100 meter) verboden. Voorliggend project voorziet niet in een bedoelde verboden activiteit, waardoor geen sprake is van strijdigheid met de regels van het beschermingsgebied 'Einstein Telescope'.

Overstromingskansgebied B

Op grond van de provinciale regels geldt, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, voor 'overstromingskansgebied B' een gemiddelde overstromingskans per jaar van 1:10 als omgevingswaarde. Dit betreft een inspanningsverplichting voor het waterschap waaraan uiterlijk in 2035 dient te zijn voldaan. Op het aspect water wordt in paragraaf 5.8 van voorliggende motivering nader ingegaan.

Stiltegebieden

De provincie Limburg heeft stiltegebieden aangewezen. Dit zijn gebieden waar de geluiden uit de natuur zo min mogelijk verstoord (mogen) worden. In afdeling 6.2 zijn de instructieregels voor stiltegebieden opgenomen. Voor deze gebieden wordt voorgeschreven dat in de motivering bij een omgevingsplan de volgende onderwerpen dienen te worden beschreven:

- de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten;
- de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan;
- de wijze waarop de negatieve effecten op het stille- en natuurlijke karakter worden voorkomen.

Gelet op de ligging van onderhavig plangebied in het stiltegebied alsook en de aard van onderhavige planontwikkeling, is de geluidemissie onderzocht en beoordeeld in relatie tot het stiltegebied. Hierop wordt in paragraaf 5.3 nader ingegaan.

Instructieregels 'uitsluitingsgebied windturbines'

In artikel 13.1 van de OVL is bepaald dat ter plekke van het 'uitsluitingsgebied windturbines' geen plaatsing van een windturbine met een masthoogte van 25 meter of hoger toe wordt gelaten. Daarvan is bij voorliggend project geen sprake.

Instructieregels 'uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw'

Ter plekke van voorliggend projectgebied is sprake van de ligging in een uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw. In afdeling 10.1 is voorgeschreven dat een omgevingsplan een uitbreiding van het bouwvlak voor een glastuinbouwbedrijf onder specifieke voorwaarden kan toestaan in het uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw. Bij voorliggende project is geen sprake van een glastuinbouwbedrijf.

Klimaatadaptatie (artikel 3.5)

De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:

- a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering;
- b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

In paragraaf 5.11 wordt hierop verder ingegaan en onderbouwd dat geen sprake is van strijdigheid met eventuele provinciale (instructie)regels.

Beoordeling

Voorliggend plan past binnen de provinciale regels zoals opgenomen in de OVL.

4.2.3 Conclusie provinciaalbeleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot onderhavig project.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

Door de provincie Limburg is op 12 januari 2010 als uitwerking van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering, de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. In het LKM zijn de 'extra' condities en voorwaarden opgenomen die bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied (gebieden buiten de rode contouren om de kernen) mogelijk maken. De gemeente Vaals heeft samen met de gemeente Gulpen-Wittem en Valkenburg aan de Geul een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) vastgesteld.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, hetgeen is bijgevoegd als Bijlage 1.

Landschappelijke inpassing

Het plangebied ligt op de overgang tussen de bebouwing van het gehucht Rott en het buitengebied. Ter plekke is reeds veelvuldig beplanting op en direct nabij het plangebied aanwezig die bijdraagt aan een goede landschappelijke inpassing van de locatie. Op de locatie zijn reeds diverse landschapselementen aanwezig die rekening houdend met voorliggende ontwikkeling zullen worden behouden en eventueel worden uitgebreid. Dit betreft onder andere een gemengde haag, bos en bosschages en een hoogstamfruitgaard.

Kwaliteitsbijdrage

Naast een landschappelijke inpassing dient in het kader van de Intergemeentelijke Structuurvisie ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Het realiseren van de recreatieverblijven valt onder de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme'.

Als kwaliteitsverbeterende maatregelen worden genoemd:

- Sloop van bestaande opstallen;
- Landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg;
- Nieuw groen, 5x verharde en bebouwd oppervlakken.

In totaal wordt per saldo 430 m² aan verharding mogelijk gemaakt voor voorliggend plan. Derhalve dient een vijfvoud (2.150 m²) aan nieuw groen te worden gerealiseerd. Op basis van de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme' moet een vijfvoud van deze oppervlakte aan groen worden gecompenseerd.

Schuur

Qua mogelijke herpositionering en uitvoering van de nieuwe schuur heeft het aflopende maaiveld en het optimaal behouden van uitzicht op het dal als uitgangspunt gediend. Het bestaande hoogteverschil tussen de parkeerplaats van Hoeve Villare (alook het terras van het buurperceel Rott 27) ten opzichte van de beoogde locatie van de schuur bedraagt bijna 4 meter en biedt kansen om middels het bestaande reliëf de beoogde bebouwing in het landschap op te laten gaan.

Dit hoogteverschil wordt gebruikt om de nieuwe bebouwing landschappelijk in te passen. Door het aflopende maaiveld vallen de oostelijke en noordelijke gevel grotendeels weg achter dit talud met beplanting, terwijl de westelijke en zuidelijke gevel van het nieuwe gebouw zichtbaar zijn en zich oriënteren op het dal. Doordat sprake is van een gebouw van één bouwlaag, kijkt de buurman als het ware over de nieuwe bebouwing heen.

De architectuur van de schuur dient verder te worden uitgewerkt, waarbij in vormgeving en materialisatie wordt aangesloten op de landschappelijke kwaliteiten ter plekke.

Sloop

Rekening houdend met het voorgaande zijn initiatiefnemers voornemens om de betreffende voorzieningen te concentreren in de directe omgeving van de bestaande carréhoeve. In dat verband beogen zij om twee verouderde opstallen aan de geheel noordelijke zijde van het terrein te slopen. Dit betreft een paardenstal (68

m²) en een pallethok (62 m²). Met deze ontwikkeling wordt een flinke kwaliteitsslag doorgevoerd door middel van ontstening en het saneren van kwalitatief laagwaardige/niet passende bebouwing in het buitengebied en daarnaast wordt versnippering voorkomen.

Herbestemmen naar natuur

Langs de noordzijde van het plangebied is momenteel de dubbelbestemming 'Waarde – Kwetsbaar reliëf' opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'. Ten behoeve van aanvullende landschappelijke en natuurlijke kwaliteitsverbetering, wordt dit gedeelte met een oppervlakte van 2.150 m² herbestemd tot 'Natuur'. Deze bestemming is beter passend bij het reliëf en biedt een betere bescherming voor de bestaande waarden. Daarmee wordt ook voldaan aan de eis van compensatie.

Rekening houdend met het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavig voornemen op passende wijze landschappelijk wordt ingepast. Daarnaast wordt ter plekke in een kwaliteitsbijdrage voorzien.

Tot slot is van belang dat de Gemeentelijke Adviescommissie Mergelland op 6 januari 2026 een positief advies heeft afgegeven voor onderhavige ontwikkeling. Betreffend advies is bijgevoegd als Bijlage 2.

4.3.2 Visie Vaals Verbindt

De 'Visie Vaals Verbindt' betreft een visie die door de inwoners van Vaals is opgesteld. De achterliggende gedachte van het opstellen van deze visie is gericht op het mobiliseren van burgers zodat de afstand tussen de samenleving en het openbaar bestuur wordt verkleind.

In de 'Visie Vaals Verbindt' komt naar voren dat Vaals een enorme potentie heeft met zijn centrale ligging, ingebed in het natuurschoon met cultuurhistorie, maar dat het die potentie onvoldoende benut. Er zijn grote zorgen op sociaal-economisch gebied, en Vaals bevindt zich al decennia lang in een neerwaartse spiraal. Het ontbreekt eenvoudigweg aan kwaliteit in veel opzichten. De economische pijlers (toerisme, landbouw, handel, zakelijke dienstverlening) zijn kwetsbaar en vernieuwing is hard nodig. Gemeente Vaals schreeuwt om nieuw ondernemerschap.

Initiatiefnemers hebben de wens om Hoeve Villare van een extra kwaliteitsimpuls te voorzien. Het voornemen is om de kwaliteitslijn van de vakantiewoningen en het familiehuis door te trekken naar het achterterrein. Dit is in overeenstemming met de uitgangspunten die in de 'Visie Vaals Verbindt' naar voren komen. Bovendien sluit het inzetten op kwaliteitstoerisme voor doelgroepen die de landschappelijke waarden van het gebied respecteren aan bij de Cittaslow gedachten.

4.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor onderhavig project relevante aspecten.

5.1 Bodemkwaliteit

5.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving ter plekke. Ofwel dient gezien te worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De regels met betrekking tot aspect bodemkwaliteit zijn opgenomen in het Bkl. De inhoud van deze regels is opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 (Bkl). Dit besluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid i Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het projectgebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

Bij voorliggend planvoornemen vindt een planologische functiewijziging plaats. Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' worden namelijk gewijzigd in de bestemming 'Recreatie'. Bovendien wordt met het realiseren van de schuur in een nieuwe verblijfsruimte voorzien omdat ter plekke wellnessvoorzieningen worden beoogd. Ten behoeve van voorliggend voornemen is dan ook een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

5.1.2 Verricht bodemonderzoek

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3.

Bovengrond

De bovengrond is in een 3-tal grondmengmonsters onderzocht. De grond van de boringen 1 en 6 is separaat in de grondmonsters 01 en 03 onderzocht, vanwege de alhier aangetroffen bodemvreemde bijmengingen met glasresten, dakpanschrot en/of kooltjes. De visuele schone bovengrond is analytisch in grondmengmonster 02 onderzocht.

Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster (MM 02) blijkt, dat de concentraties cadmium en zink de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden. Uit de analyseresultaten van grondmonster 01 blijkt, dat de concentratie PAK de achtergrondwaarde overschrijdt, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan voornoemde bovengrond als klasse AW2000 grond worden bestempeld.

Uit de analyseresultaten van het grondmonster 03 (boring 6) blijkt, dat diverse concentraties zware metalen, PAK, PCB en minerale olie de achtergrondwaarden overschrijden. Daarnaast overschrijdt de concentratie zink de bodemindex doch niet de interventiewaarde. Daar sprake is van een individueel monster (lees: geen grondmengmonster) is uitsplitsen niet mogelijk. Ondanks de aangetroffen overschrijdingen vormen de alhier aangetroffen overschrijdingen geen directe belemmeringen voor de beoogde plannen. Op basis van een indicatieve toetsing kan voornoemde bodemlaag als klasse industrie grond worden bestempeld.

Ondergrond

De ondergrond is in grondmengmonster 04 onderzocht. Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse AW2000 grond worden bestempeld.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. De visuele bevindingen zijn analytisch bevestigd.

Geconcludeerd is dat ondanks de licht verhoogde concentraties in de bovengrond, dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik. Voor wat betreft de onderzoekslocatie is er geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

5.1.3 Conclusie bodemkwaliteit

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaanachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn instructieregels voor activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

In deze paragraaf wordt ingegaan op geluid door wegen, spoorwegen, en industrieterreinen. In paragraaf 5.3

wordt ingegaan op geluid door (bedrijfs)activiteiten.

5.2.2 Beoordeling

Voorliggende planontwikkeling voorziet niet in het realiseren van op grond van het Bkl aangewezen geluidgevoelige functies. Akoestisch onderzoek behoeft in dat geval niet plaats te vinden.

5.2.3 Conclusie geluid

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

5.3 Bedrijvigheid

5.3.1 Algemeen

Bij een ontwikkeling in de fysieke leefomgeving dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en (waar mogelijk) te bevorderen. Bij de milieuzonering kan gebruik worden gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) vervaardigde nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering (2024)'. In tegenstelling tot de eerdere VNG-uitgave(n) wordt niet meer gebruikgemaakt van zones met oplopende milieucategorieën en een Lijst van activiteiten, echter gaat de nieuwe handreiking uit van zones met oplopende beschikbare milieugebruiksruimte per activiteit, zonder een Lijst van activiteiten bij de regels. Deze nieuwe systematiek sluit beter aan bij de integratie van ruimte en milieu onder de Omgevingswet.

5.3.2 Bestaande bedrijvigheid

In de directe omgeving van onderhavig plangebied is op de locatie Rott 21/21a te Vijlen Wijdomein St. Martinus gelegen. Het exploiteren van een wijdomein kan op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' worden geschaard onder de categorie 'vervaardiging van wijn, cider, e.d.' (SBI-2008: 1102 t/m 1104). Hiervoor dienen richtafstanden in acht te worden genomen, namelijk geur (10 meter), stof (0 meter), geluid (30 meter) en gevaar (0 meter). De afstand van de beoogde inrichtingsmaatregelen tot het wijdomein bedraagt meer dan 30 meter.

5.3.3 Beoogde ontwikkelingen

Andersom ziet onderhavige planontwikkeling op het uitbreiden van de recreatieve exploitatie van Hoeve Villare richting het achterterrein. Het voornemen is om de aanwezige buitenterrassen correct planologisch-juridisch te regelen, evenals een dier- en speelweide met bijbehorende schuilgelegenheid te realiseren en tot slot een nieuwe schuur op te richten. Ten aanzien van deze ontwikkelingen is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd waarin wordt beoordeeld of vanwege de gewenste ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat in de omliggende woningen kan worden gegarandeerd. Tot slot is ook beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling zich verhoudt met het stiltegebied waarin onderhavig plangebied is gelegen.

De rapportage van het ten behoeve van voorliggende planontwikkeling uitgevoerde akoestische onderzoek industrielawaai is bijgevoegd als Bijlage 4. Hieronder worden de resultaten en bevindingen uiteen gezet.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten niet aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 45 dB(A) etmaalwaarde. Derhalve wordt verzocht af te wijken naar stap 3 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. Buitenplanse inpassing is mogelijk.

Maximaal geluidniveau

Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de

geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 65 dB(A) etmaalwaarde. Derhalve wordt verzocht om gemotiveerd af te wijken naar stap 3 uit de VNG-publicatie, zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde. Buitenplanse inpassing is mogelijk.

Indirecte hinder

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. Buitenplanse inpassing is mogelijk.

Stiltegebied

De grenswaarde van 35 dB(A) $LA_{eq, 24u}$ op 30 meter wordt in de toekomstige situatie niet overschreden. Er is daarom geen sprake van aantasting van het stiltegebied.

In voorliggend TAM-omgevingsplan is in de juridische regeling - in lijn met de uitgangspunten van het akoestische onderzoek - het aantal personen op de terrassen, de tijdstippen van het mogen gebruiken van de terrassen, en een verbod op muziekgeluid op de terrassen opgenomen. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de toekomstige situatie akoestisch inpasbaar geacht kan worden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.3.4 Conclusie bedrijvigheid

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

5.4 Kwaliteit van de buitenlucht

5.4.1 Algemeen

Bij een evenwichtige toedeling van functies dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

Een afwijking van het omgevingsplan kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht. Ten behoeve van voorliggend project zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van de afwijking van het omgevingsplan beoordeeld. Dit is gedaan aan de hand van de instructieregels vermeld in paragraaf 5.1.4 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

5.4.2 Beoordeling

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4.1). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect.

In artikel 5.54 Bkl is een opsomming gegeven van standaardgevallen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) niet hoger is dan $1,2 \mu g/m^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie.

Eén van de standaardgevallen die NIBM bijdragen is de realisatie tot 1.500 woningen, ontsloten via één ontsluitingsweg. Bij voorliggend plan is geenszins sprake van een plan van dergelijke omvang, waardoor gesteld kan worden dat het realiseren hiervan NIBM bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vorenstaande kan worden gestaafd met de NIBM-tool, waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen

en verkeersplannen aan de luchtverontreiniging beoordeeld kunnen worden. Dit rekenmodel toont aan dat (in rekenjaar 2025) tot 3.432 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Een dergelijke toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen is als gevolg van onderhavig planvoornemen geen sprake.

5.4.3 Conclusie kwaliteit van de buitenlucht

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'kwaliteit van de buitenlucht' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.5 Omgevingsveiligheid

5.5.1 Algemeen

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). We willen in Nederland gezond en veilig leven, maar ook ruimte voor economische groei behouden. Daarbij speelt ook omgevingsveiligheid een rol.

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht. Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat iemand, die continu en onbeschermd op een plek verblijft, overlijdt als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Daarvoor geldt een grenswaarde van 10⁻⁶, ofwel een kans van maximaal 1 op één miljoen. Deze grenswaarde dient volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in het Omgevingsplan in acht te worden genomen voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties geldt dat slechts rekening moet worden gehouden met de grenswaarde.

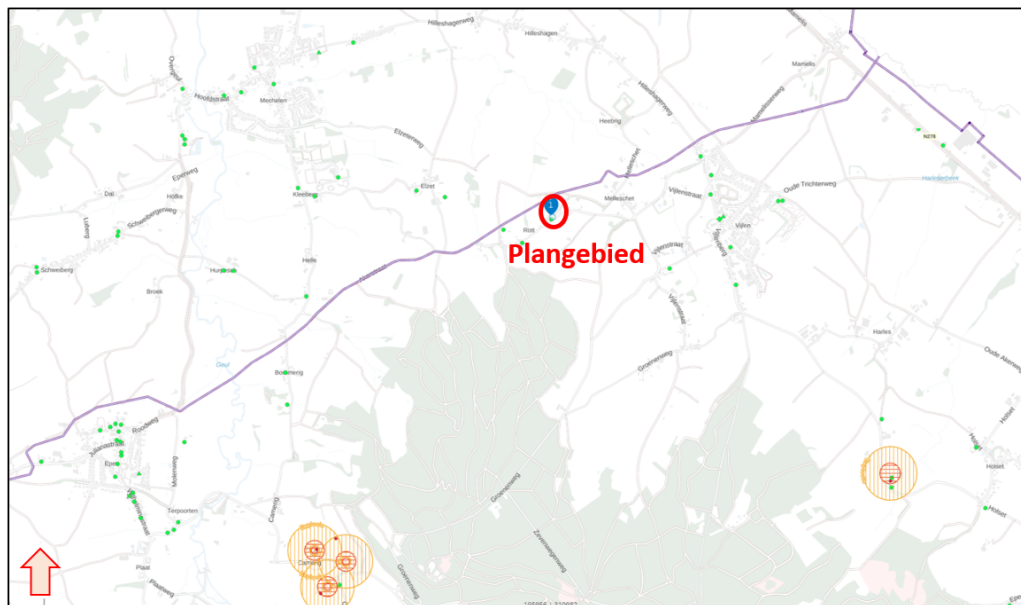
Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het aandachtsgebied van een risicovolle activiteit.

Bij onderhavige ontwikkeling is geen sprake van het realiseren van een nieuw kwetsbaar object. Desalniettemin wordt hierna het beleid omtrent omgevingsveiligheid uiteengezet en wordt een afweging gemaakt of de ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de omgevingsveiligheid.

5.5.2 Risicovolle bronnen

Met betrekking tot de mogelijke externe veiligheidsrisico's is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.



Uitsnede Risicokaart met aanduiding projectgebied

Risicovolleinrichtingen (Bevi)

Sinds 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht, op basis waarvan overheden verplicht zijn afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven.

Op een afstand van circa 2,3 kilometer van het plangebied is een opslagtank propaan gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen het explosieaandachtsgebied van deze opslagtank. Derhalve vormt deze propaantank geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

Transportroutes (Bevt)

In de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) worden normwaarden gegeven voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Overeenkomstig het Bevt hoeft geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op minder dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, dient een berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van de) hoogte van het groepsrisico.

Op een afstand van circa 1,8 kilometer van onderhavig plangebied is de provincialeweg N278 en op circa 2,0 kilometer is de provinciale weg N281 gelegen. Over deze wegen is sprake van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Deze wegen zijn echter gelegen op meer dan 1,5 kilometer van het plangebied. Omdat geen sprake is van een ligging binnen 200 meter van deze wegen, vormen deze transportroutes geen beperkingen voor onderhavig voornemen.

Transportleidingengevaarlijkestoffen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) 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 de bouw 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 de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;

- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: 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).

De meest nabij gelegen buisleiding is gelegen op circa 100 meter ten noorden van het plangebied. Het betreft een buisleiding in beheer van I&M Transport (Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO)). Het plangebied is niet gelegen binnen de P10⁻⁶ risicocontour van deze buisleiding.

5.5.3 Conclusie omgevingsveiligheid

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'omgevingsveiligheid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.6 Cultureel erfgoed

5.6.1 Algemeen

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuuroederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

5.6.2 Beoordeling

5.6.2.1 Archeologie

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn op de locatie Rott 31 te Vijlen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing. Ter plaatse van de nieuw te realiseren schuur geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Daarom is in artikel 20.2.1 sub c van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' het volgende bepaald:

'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 2' 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 0,5 m (binnen de bebouwde kom) of 0,3 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 100 m² aan Burgemeester en Wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek in de vorm van proefsleuven of opgravingen te worden uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.'

Gelet op het feit dat onderhavig voornemen ziet op de realisatie van een nieuwe schuur met een groter

oppervlak dan 100 m² én dieper dan 0,3 danwel 0,5 meter onder maaiveld dient ter plaatse van de nieuwe schuur een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De rapportage van het archeologisch onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5. Op grond van dat onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan.

Uit de bureaustudie komt naar voren dat voor de gehele locatie archeologische nederzittingsresten en/of begravingen vanaf het paleolithicum tot en met de nieuwe tijd kunnen worden verwacht. Tevens kunnen uit alle periodes resten van off site fenomenen voorkomen. De archeologische verwachting voor het gehele gebied is derhalve middelhoog.

Bovendien volgt uit de bureaustudie dat ter plaatse van het te onderzoeken gebied het oorspronkelijke hellingprofiel middels het creëren van twee taluds (steilrandjes) en twee vlakke terrassen sterk is aangetast. Wanneer de vlakke terrasniveaus binnen het plangebied vergeleken worden met het oorspronkelijke hellingprofiel pal ten zuiden van het plangebied, blijkt dat de bodem hier 1,1 tot maximaal 1,9 m diep is afgegraven. Als gevolg van de terreinnivellering die in de 20e eeuw heeft plaatsgevonden, geldt een (zeer) lage archeologische verwachting voor nederzittingsresten en/of begravingen vanaf het paleolithicum tot en met de nieuwe tijd alsook voor off site fenomenen.

Ten behoeve van het verkennend booronderzoek konden binnen het plangebied twee grondboringen worden verricht. Beide zijn voortijdig gestuit op grof vuursteengrind. Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat er binnen het plangebied sprake is van een dunne, geroerde lössleemlaag (Ap-horizont) op een tertiaire verweringslaag. Plaatselijk is in deze tertiaire eenheid een (restant van een) B-horizont aanwezig. De verwachte oorspronkelijke lössbodem ontbreekt volledig.

Op basis van bovenstaande bevindingen dient de (zeer) lage archeologische verwachting ter plaatse van de nieuw te realiseren schuur te worden gehandhaafd en wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

Voor wat betreft de beoogde schuilgelegenheid is noemenswaardig dat voorzien wordt in een eenvoudig bouwwerk waartoe geen funderingen behoeven te worden gerealiseerd en/of geen bodemverstoring dieper dan 0,3 danwel 0,5 meter onder maaiveld zullen plaats hoeven vinden.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister of de gemeente Vaals conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

5.6.2.2 Overig cultureel erfgoed

Op basis van het geldende bestemmingsplan is ter plekke van de noordelijke vleugel van de carréboerderij de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' van toepassing. De beoogde ontwikkelingen worden echter op het achterterrein voorzien. Daar zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

5.6.3 Conclusie cultureel erfgoed

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'cultureel erfgoed' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Algemeen

Bij veranderingen in de fysieke leefomgeving dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.7.2 Verkeersstructuur

Initiatiefnemers zijn voornemens om het achterterrein van de locatie Rott 31 te Vijlen te betrekken bij de recreatieve exploitatie van 'Hoeve Villare'. Onder andere wordt beoogd om een nieuwe schuur met bijbehorende wellnessvoorzieningen en een dier- en speelweide te realiseren. Daarnaast wordt beoogd om de bestaande terrassen bij de vakantieappartementen correct planologisch-juridisch te regelen.

Vooropgesteld moet worden dat de beoogde voorzieningen (o.a. wellnessvoorzieningen) enkel zullen worden gebruikt door de gasten van Hoeve Villare. Daarmee is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het voornemen ziet namelijk enkel op het realiseren van aanvullende voorzieningen om het verblijf in Hoeve Villare van extra kwaliteit en beleving te voorzien. Ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied treden dan ook geen wijzigingen op in de beoogde situatie. De bestaande in- en uitritconstructie biedt ook in de beoogde situatie toegang tot het parkeerterrein.

5.7.3 Parkeren

Gelet op het feit dat de beoogde inrichtingsmaatregelen enkel tot doel hebben om het verblijf bij 'Hoeve Villare' van extra kwaliteit te voorzien, wijzigt de bestaande parkeerbehoefte niet. De parkeerbalans blijft ter plekke dan ook gelijk.

5.7.4 Conclusieverkeer en parkeren

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.8 Water en watersystemen

5.8.1 Algemeen

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor een aantal specifieke rijksbelangen geldt aanvullende instructieregels:

- Bescherming van primaire waterkeringen (5.38 Bkl);
- Behoud waterveiligheid kust (5.39 – 5.40 Bkl);
- Behoud waterveiligheid grote rivieren (5.41 – 5.47 Bkl);
- IJsselmeergebied (5.48 – 5.49 Bkl).

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Waterwet vervallen. Dit geldt niet voor de diverse beleidsstukken op het gebied van water.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren.

Provinciaal Waterplan Limburg 2022-2027

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2022-2027 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Hierin geeft de provincie uitwerking aan de in de Omgevingsvisie Limburg opgenomen provinciale belangen op het gebied van water:

- Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het stroomgebied van de Maas;
- Het in samenhang bezien en aanpakken van de zoetwatervoorziening (voor drinkwater en andere functies), natuurherstel, watersysteemherstel, waterveiligheid, landbouw, landschap en de stikstofproblematiek;
- Een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen.

De provincie stelt in de Omgevingsvisie Limburg en in het Provinciaal Waterprogramma Limburg de beleidskaders voor het regionale watersysteem. Op grond van het bepaalde in artikel 3.7 van de Omgevingswet zijn de onderdelen van het Provinciaal Waterprogramma die uitvoering geven aan de diverse Europese richtlijnen over water voor het waterschap kaderstellend.

Gelet op de inhoudelijke samenhang binnen het watersysteem en de hiervoor vermelde provinciale belangen is doorwerking van het volledige waterprogramma naar het waterschap noodzakelijk. Hieraan is in de Omgevingsverordening invulling gegeven.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Het programma geeft invulling aan het bestuursprogramma uit 2019 en de meerjarenbegroting waarin de koers voor de periode 2021-2025 is uitgezet.

Kort samengevat zijn de belangrijkste speerpunten in het Waterbeheerprogramma:

- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas;
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden;
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zijn natuurlijk ingericht;
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Deze indeling is niet scherp, want water kent geen grenzen en is verbonden met andere thema's. Duurzamer grondgebruik in het stroomgebied van de Maas en de beken zorgt voor een gelijkmatiger afvoerdynamiek. Regenwater infiltreren in stedelijk gebied helpt daar ook bij, voorkomt dat riolen overstorten en ontlast onze zuiveringen. Een constantere aanvoer in de zomer verlaagt de kans op waterkwaliteitsproblemen door droogte en hitte. Kortom: alle uitdagingen moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Met de maatregelen worden het liefst meerdere problemen tegelijk opgelost: een integrale aanpak.

5.8.2 Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Vaals en in het beheergebied van Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor de waterhuishouding en waterveiligheid binnen haar beheergebied. Sinds 1 april 2019 is de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg van kracht.

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

Afvalwater

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

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Daarbij is het streven om alles zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal moeten worden opgevangen en worden afgevoerd naar een te realiseren hemelwatervoorziening, binnen eigen perceelgrenzen.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat.

Het voornemen is om een nieuwe schuur te realiseren met een oppervlak van circa 200 m². Om de capaciteit van de beoogde hemelwatervoorziening te berekenen, wordt uitgegaan van een nieuw te bouwen oppervlak van circa 200 m². Dit oppervlak impliceert een hoeveelheid te bufferen en af te voeren hemelwater van (200 x 80 =) 16 m³.

Het hemelwater zal naar het westelijk gelegen agrarisch (eigendoms)perceel worden geleid waar het rechtstreeks kan infiltreren in de bodem. Daarmee wordt wateroverlast voor nabijgelegen woningen en het openbaar gebied voorkomen.

Het Waterschap Limburg heeft kenbaar gemaakt akkoord te zijn met de plannen. Daarbij is geadviseerd om niet enkel de nieuwbouw af te koppelen maar ook de bestaande bouw af te koppelen. Daar waar mogelijk zal dit advies kunnen worden overgenomen. Het totale eigendomsperceel is groot genoeg om eventuele aanvullende berging en infiltratie te realiseren.

Voorkomen van wateroverlast

Bij het bepalen van het bouwpeil en afschot wordt rekening gehouden dat geen water in de te realiseren nieuwbouw kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de perceelsoppervlakte en de relatief beperkte hoeveelheid verharding.

5.8.3 Conclusie water

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'water' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.9 Natuur en landschap

5.9.1 Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren:

- óf er soorten aanwezig zijn;
- en indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

Gebiedsbescherming

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met de ligging van beschermde natuurgebieden (paragraaf 5.1.2 Bkl). Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese aanwijzingen of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op het land.

5.9.2 Beoordeling

Flora en fauna

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te beoordelen of eventuele aanwezige beschermde soorten planten en/of dieren verstoord worden vanwege voorliggende planontwikkeling. De rapportage van de quickscan is bijgevoegd als Bijlage 7.

In de quickscan flora en fauna wordt geadviseerd om het gedeelte van de haag (voor zover van toepassing), de lage begroeiing (struiken, brandnetelruigte, bramen e.d.) en de pallethok te verwijderen in de maand

september. Een eventuele bomenkap kan plaats vinden in de periode december – februari. Als dit is uitgevoerd, dan kan men daarna continu doorwerken.

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden.

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan rijksregels zoals de specifieke zorgplicht (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft de noordelijk gelegen 'Geuldal'. De afstand tussen het plangebied en dit Natura-2000 gebied bedraagt circa 335 meter.



Kaart 'Natura2000' van Atlas Limburg met aanduiding plangebied

Het planvoornemen ziet op de realisatie van een nieuwe schuur op de locatie Rott 31 te Vijlen. Ten behoeve van onderhavig voornemen is een stikstofonderzoek uitgevoerd naar de realisatiefase. Betreffend stikstofonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6.

De realisatiefase bestaat uit de bouw van het nieuwe gebouw. Bij dit gebruik is sprake van NOx-emissie. Naast het gebruik van de machines vindt er NOx-emissie plaats door verkeersbewegingen die horen bij de afvoer van bijvoorbeeld afgegraven grond en de aanvoer van bouwmaterialen. Daarnaast is sprake van verkeersbewegingen van het bouwpersoneel. De gebruiksfase is in het kader van voorliggende ontwikkeling niet relevant omdat geen saunakachel op gas wordt geplaatst.

Uit de berekening met AERIUS blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op een voor stikstof gevoelige natuurgebieden. De depositie bedraagt <0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Derhalve kunnen negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebieden ten gevolge van stikstof met zekerheid worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones.

In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Onderhavig plangebied is niet gelegen in het Limburgse deel van het Natuurnetwerk.



Ligging plangebied t.o.v. natuurnetwerk

5.9.3 Conclusie natuur en landschap

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'natuur en landschap' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.10 Kabels, leidingen en vrijwaringszones

Aan de noordzijde van het plangebied is de dubbelbestemming 'Leiding - Brandstof' van toepassing. Deze zijn mede bestemd voor het transport via een brandstofleiding en de bescherming, het beheer en het onderhoud van de leiding. Ter plaatse van deze leiding worden in het kader van voorliggend postzegelbestemmingsplan geen ontwikkelingen voorzien waardoor de aanwezigheid van deze leiding ter plaatse geen belemmeringen vormt voor onderhavig planvoornemen.

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

5.11 Duurzaamheid en klimaat

5.11.1 Algemeen

Duurzaamheid

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze is weer uitgewerkt in programma's.

Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen.

Verbeteren energieprestatie: zo zijn in het Bbl eisen ten aanzien van Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) opgenomen;

- Stimuleren milieuvriendelijk en circulair bouwen: de milieuprestatie van gebouwen (MPG) opgenomen;
- Natuurinclusief bouwen.

Klimaat

Om invulling te geven aan de in de NOVI beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

In de Omgevingsverordening Limburg is in artikel 3.5, lid 1 voorgeschreven (instructieregel) dat de motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van bevat van (a) de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering, en (b) de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Bij die beschrijving dient in ieder geval te worden ingegaan op wateroverlast, overstroming, en droogte.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transitie te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

5.11.2 Beoordeling

Duurzaamheid

Wat betreft het aspect duurzaamheid is van belang dat in de praktijk wordt gelet op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel

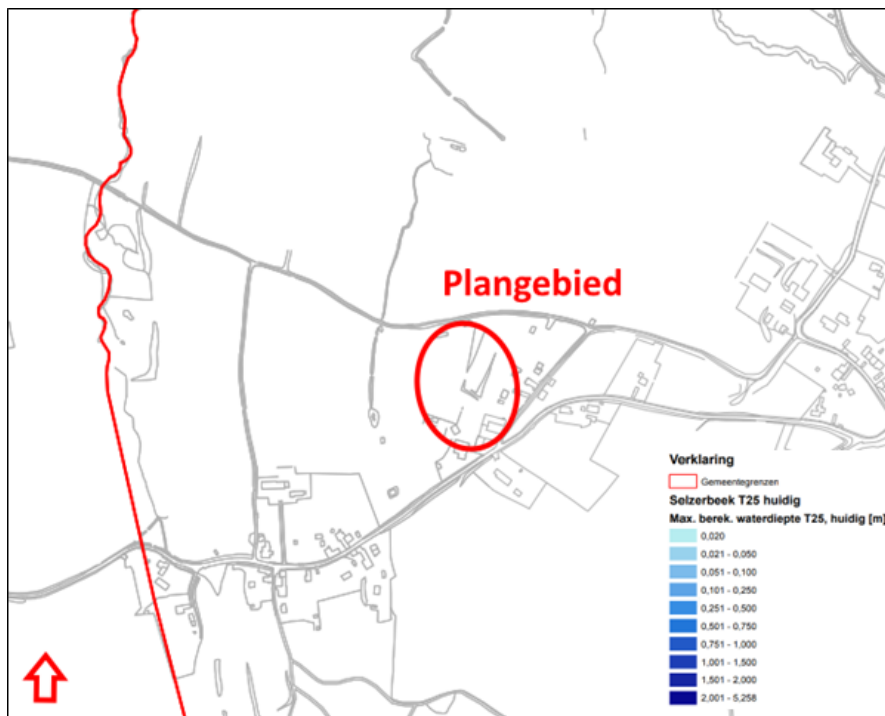
bouwen. Voorts kan door tijdens de bouw zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

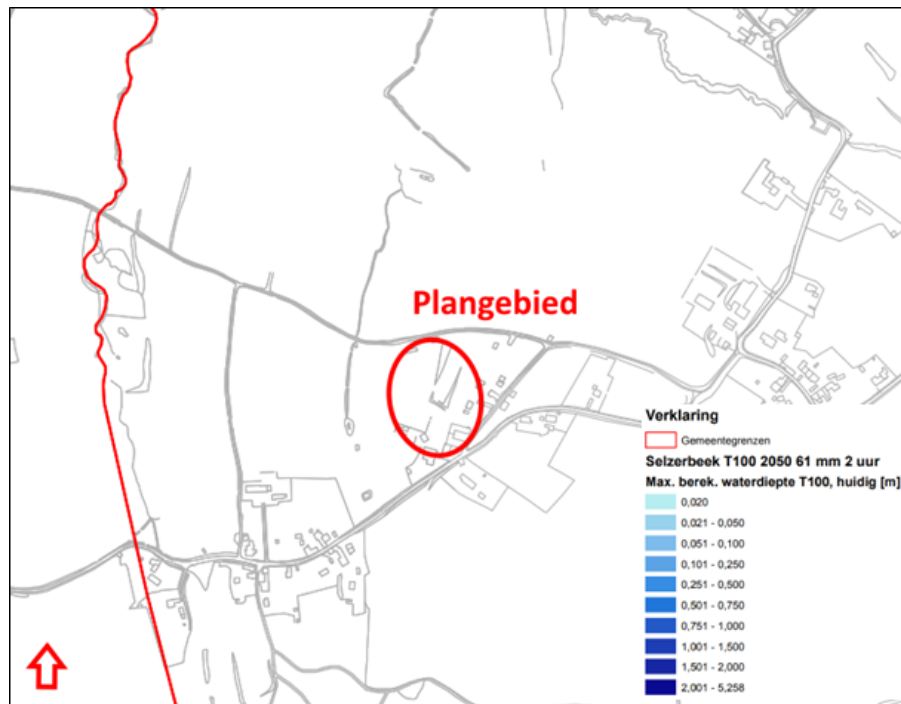
Klimaat

Klimaatverandering vergroot de kans op onder andere overstromingen, wateroverlast en langdurige perioden van droogte. Alle overheden hebben in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie afgesproken klimaatadaptief te handelen en ernaar te streven de inrichting van Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te laten zijn. Door middel van stresstesten die diverse overheden hebben uitgevoerd is inzicht beschikbaar in de gevoeligheid van locaties voor onder andere wateroverlast, overstroming en droogte. De resultaten van de stresstesten in Limburg laten zien dat er opgaven liggen om de ruimtelijke inrichting aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is de 'Regenwatervisie Vaals' geraadpleegd. Daar wordt voor de gemeente Vaals nader ingegaan op de aspecten wateroverlast, overstroming en droogte.

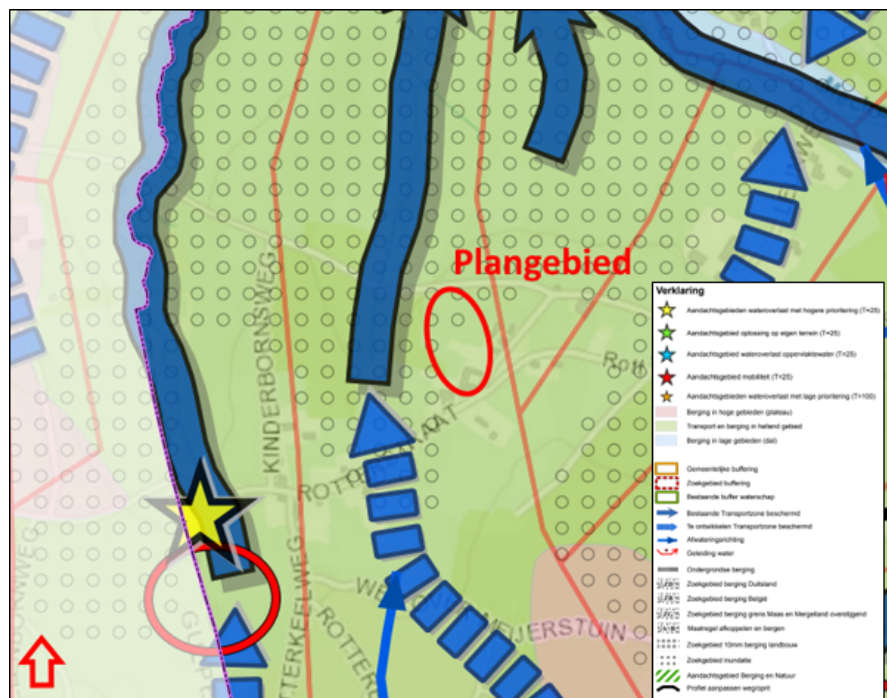
In onderstaande figuren wordt nader ingegaan op het risico op overstromingen uitgaande van een bui T25 dan wel T100. Daaruit blijkt dat onderhavig plangebied niet is gelegen in een risicovol gebied.





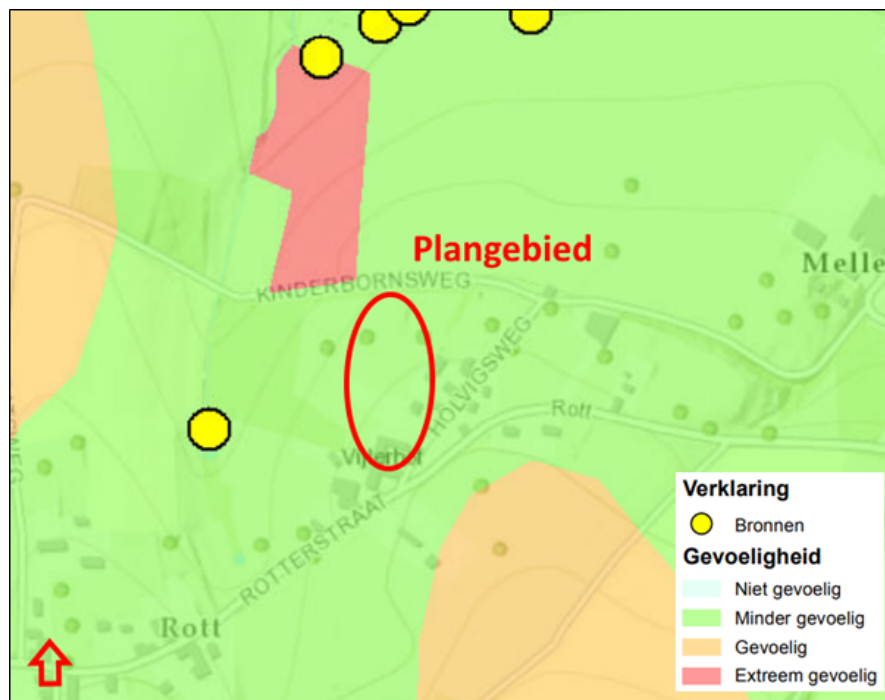
Uitsnede kaarten omtrent wateroverlast

Bovendien wordt in onderstaande figuur ingegaan op de kans op wateroverlast ter plaatse van het plangebied. Daaruit blijkt dat het plangebied is gelegen in een hellend gebied met bijbehorende transportzones en bergingscapaciteit. De kans op wateroverlast ter plaatse van onderhavig plangebied is dan ook klein.



Uitsnede kaart omtrent wateroverlast

Tot slot wordt in onderstaande figuur ingegaan op de mate waarin bepaalde gebieden gevoelig zijn voor droogte. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zone 'minder gevoelig' voor droogte.



Uitsnede kaart gevoeligheid droogte

5.11.3 Conclusie duurzaamheid en klimaat

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat bij voorliggend plan rekening wordt gehouden met het aspect 'duurzaamheid en klimaat' en dat dit aspect geen belemmeringen impliceert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Participatie en omgevingsdialoog

6.1.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen/project.

Door burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij een planvoornemen wordt verwacht dat tijdswinst ontstaat, omdat minder juridische procedures worden gestart. Daarnaast speelt participatie een belangrijke rol in de relatie tussen de burger en de overheid en het vertrouwen dat de burger in de overheid heeft. Het is daarbij van belang dat burgers het gevoel hebben ook daadwerkelijk gehoord te worden.

Als men het over participatie heeft, dan wordt in het algemeen bedoeld op 'actieve deelname'. Het is een begrip dat ook gebruikt wordt in een sociale context. Onder de Omgevingswet wordt onder participatie verstaan: *Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit.*

Participatie kent veel verschijningsvormen. Niet al deze vormen zijn voor ieder project of voor iedereen weggelegd. In de Omgevingswet, het omgevingsbesluit en de omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten. En welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is een uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Het participatieproces bij het opstellen of wijzigen van een Omgevingsplan kent onder de Omgevingswet een kennisgeving(plicht) en een motiveringsplicht. Bij een motiveringsplicht moet het bevoegd gezag aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden betrokken zijn en wat er met de resultaten is gedaan. Bij een Omgevingsplan is naast de motiveringsplicht ook geregeld dat aan de voorkant bij de kennisgeving aangegeven wordt hoe een initiatiefnemer burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden gaat betrekken.

6.1.2 Omgevingsdialoog

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een wijziging van het Omgevingsplan. In het kader van participatie is een omgevingsdialoog gevoerd. Initiatiefnemers hebben de eerste versie van de plannen voorgelegd aan de beide direct betrokken bureaus. Met de bureaus van Rott 33 hebben initiatiefnemers gesproken in maart 2023. Zij hebben toen aangegeven dat zij geen bezwaren hebben tegen de plannen, maar stelden voor om de dierenweide wat verder weg te plaatsen zodat eventuele stankoverlast kon worden voorkomen. Deze aanpassing is vervolgens doorgevoerd in de recentere versies van de inrichtingstekening. Ook zijn deze bureaus geïnformeerd over de meest recente plannen.

Initiatiefnemers hebben ook contact proberen op te nemen met de bureaus van Rott 27. Ze hebben de eerste versie van de plannen toegezonden met het verzoek om deze mondeling toe te lichten. Daarop is geen reactie ontvangen.

6.1.3 Zienswijze

Het ontwerp-TAM-Omgevingsplan en bijhorende stukken heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen, dit kon schriftelijk of mondeling. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingekomen. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de nota van zienswijzen, opgenomen als Bijlage 8. Voor de inhoud van de beantwoording wordt verwezen naar deze nota van zienswijzen.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel hoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

6.2.2 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Anterieure overeenkomst

Als sprake van een ontwikkeling die op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, dan is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het wijzigen van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Naast het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst, kan het kostenverhaal ook via het publiekrechtelijke spoor worden verzekerd in het Omgevingsplan, in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) of een projectbesluit (paragraaf 13.6.3 Ow). Dit spoor is aan de orde indien geen overeenkomst wordt bereikt bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. In het publiekrechtelijke spoor mag de overheid de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Daarnaast mogen er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Er worden twee systemen in het publiekrechtelijk kostenverhaalsstelsel onderscheiden waarvoor de Omgevingswet in regelingen voorziet voor het kostenverhaal:

1. Integrale gebiedsontwikkeling, mét tijdvak (artikel 13.14 Ow)
2. Organische gebiedsontwikkeling, zónder tijdvak (artikel 13.15 Ow)

Rekening houdend met onderhavige ontwikkeling ontstaan geen verhaalbare kosten waardoor het sluiten van een anterieure overeenkomst of het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

6.2.3 Financiële bijdragen

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van deze wijziging van het omgevingsplan zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de orde.

6.2.4 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Met betrekking tot onderhavig planvoornemen zal in het kader van nadeelcompensatie een nadeelcompensatieovereenkomst worden afgesloten tussen gemeente Vaals en de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 7 Artikelsgewijze toelichting

7.1 TAM-Omgevingsplan

7.1.1 Algemeen

Een TAM-Omgevingsplan is een tijdelijk hulpmiddel om ervoor te zorgen dat ontwikkelingen door kunnen blijven gaan, tot dat de gemeente het Omgevingsplan volledig in STOP (Standaard voor officiële publicaties) kan opstellen. Het TAM-Omgevingsplan wordt later ondergebracht in STOP. Het TAM-Omgevingsplan is een wijziging van het Omgevingsplan van rechtswege, alleen wordt deze opgesteld met de techniek welke in gebruik is volgens de huidige (of oude) wetgeving. Juridisch moet een TAM-Omgevingsplan ook voldoen aan de regels van het Bkl en de provincie.

Een TAM-Omgevingsplan wordt met een andere techniek (IMRO i.p.v. STOP/TP) opgesteld, bekend gemaakt en beschikbaar gesteld. Daardoor is het niet mogelijk om het TAM-Omgevingsplan en de tekst van de bruidsschat in één bestand samen te voegen. Omdat het juridisch wel één omgevingsplan vormt, wordt in de praktijk het TAM-Omgevingsplan als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd in het Omgevingsplan van rechtswege. Dit hoofdstuk wordt juridisch toegevoegd na Hoofdstuk 22 en voor de slotbepalingen. De naam van een TAM-Omgevingsplan begint met 'TAM-omgevingsplan' gevolgd door een spatie en de rest van de plannaam.

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan gewijzigd worden, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering bij 'artikel 1' begint. Voor het doel is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering echter onhoudbaar, omdat het Omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet. Om duidelijk te maken hoe een TAM-Omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het Omgevingsplan, wordt met voorliggend plan na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-Omgevingsplan in samenhang met de rest van het Omgevingsplan gelezen moet worden.

7.1.2 Uitwerking in de regels

Ter plaatse van het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Vaals van toepassing. Dit Omgevingsplan is per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Vaals van rechtswege omgezet naar één Omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Vaals. In het nieuwe deel van het Omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Hierom is op deze locatie het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' met het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' leidend. Voor het opstellen van onderhavig TAM-Omgevingsplan is dan ook aangesloten bij dit bestemmingsplan.

Via dit TAM-Omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan gewijzigd. Het TAM-Omgevingsplan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' formaat. Dit betekent dat oude begrippen zoals bestemmingsregels nog in het TAM-Omgevingsplan voorkomen.

De regels van het TAM-Omgevingsplan zijn onderverdeeld in diverse hoofdstukken met, namelijk 'Inleidende regels' (hoofdstuk 1) met daaraan voorafgaand een preambule, 'Regels voor functies en activiteiten' (hoofdstuk 2), en 'Algemene regels' (hoofdstuk 3). Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven op deze hoofdstukken.

Preambule

In de preambule is opgenomen dat het TAM-Omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het gemeentelijk omgevingsplan en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

De algemene bepalingen zijn opgenomen in Hoofdstuk 1 van onderhavig TAM-Omgevingsplan. Deze algemene bepalingen omvatten begripsbepalingen, het toepassingsbereik en meet- en rekenbepalingen.

Functies en activiteiten (hoofdstuk 2)

In Hoofdstuk 2 van het TAM-Omgevingsplan is opgenomen welke functies en activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan. De in de regels opgenomen functies en activiteiten zijn in paragraaf 7.1.3 nader toegelicht.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In Hoofdstuk 3 van het TAM-Omgevingsplan bevat de algemene regels die van toepassing zijn op het plangebied zoals de algemene aanvraagvereisten, algemeen verbod bouwactiviteiten, anti-dubbelregel en algemene bouwregels.

7.1.3 Functies en activiteiten

In Hoofdstuk 2 van het TAM-Omgevingsplan zijn de volgende functies en activiteiten opgenomen welke binnen het plangebied zijn toegestaan.

Agrarisch met waarden – Natuur- en landschap

Bij voorliggend TAM-Omgevingsplan is de functie 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschap' vastgelegd. Een als zodanig aangewezen locatie mag onder andere gebruikt worden voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.

Natuur

Bij voorliggend TAM-Omgevingsplan is de functie 'Natuur' vastgelegd. Een als zodanig aangewezen locatie mag onder andere gebruikt worden voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden.

Recreatie

Bij voorliggend TAM-Omgevingsplan is de functie 'Recreatie' vastgelegd. Een als zodanig aangewezen locatie mag onder andere gebruikt worden voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie.

Leiding – Brandstof

Bovendien is op de locatie de dubbelbestemming 'Leiding - Brandstof' vastgelegd. Een als zodanig aangewezen locatie heeft als functie het transport via een brandstofleiding en de bescherming, het beheer en het onderhoud van de leiding.

Waarde – Archeologie 2

Daarnaast is op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' vastgelegd. Een als zodanig aangewezen locatie heeft als functie de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden van zeer hoge waarde en terreinen met hoge waarde, historische dorpskernen.

Waarde – Archeologie 5

Daarnaast is op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' vastgelegd. Een als zodanig aangewezen locatie heeft als functie de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een middelhoge archeologische verwachtingen.

Waarde – Cultuurhistorie

Daarnaast is op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Een als zodanig aangewezen locatie heeft als functie het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende cultuurhistorische elementen zoals rijksmonumenten en beeldbepalende (karakteristieke) panden.

Waarde – Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Bovendien is op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische hoofdstructuur (EHS) opgenomen. Een als zodanig aangewezen locatie heeft als functie de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele en ecologische waarden.

Waarde – Kwetsbaar reliëf

Tot slot is op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Kwetsbaar reliëf' vastgelegd. Een als zodanig aangewezen functie is bedoeld voor behoud van de aanwezige hoogteverschillen in de bodemopbouw, aanwezig in de vorm van holle wegen en graften.

7.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een Omgevingsplan is ingevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er grofweg als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het Omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-Omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-Omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) Omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde Omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde Omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het Omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

