

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
2 Beleidskader	8
3 Beschrijving plangebied	9
4 Planologische wijziging	14
5 Milieuplanologische aspecten	15
5.1 Water	15
5.2 Ecologie	15
5.3 Geluid	16
5.4 Bodem	16
5.5 Externe veiligheid	17
5.6 Luchtkwaliteit	18
5.7 Archeologie	20
5.8 Overige milieuhinder	20
5.9 Kabels en leidingen	20
6 Het bestemmingsplan	21
6.1 Feitelijke planopzet	21
6.2 Juridische planopzet	21
7 Financiële uitvoerbaarheid	24
8 Handhavingsparagraaf	25
9 Communicatieparagraaf	26
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	26
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	26



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Aan de Lindenstraat te Vaals is een parkeerterrein gelegen ter plaatse van de binnenhof gelegen achter de woningen aan de Lindenstraat 13, 13 a-g, 15 en 15 a-g. De betreffende gronden zijn op het onderstaande kaartje middels een rode kleur aangeduid:



Het parkeerterrein was voorheen in gebruik als parkeerterrein behorende bij een maatschappelijke accommodatie (Auw Sjoel, Lindenstraat 17), die in een gebouw ten westen van het onderhavige plangebied is gehuisvest. In de huidige situatie wordt een deel van het parkeerterrein gebruikt door de bewoners van de appartementen aan de Lindenstraat 9, 9 a-d, 11, 11 a-d, 13, 13 a-g, 15 en 15 a-g. Hiertoe zijn de gronden in 2016 verkocht aan een projectontwikkelaar en in gebruik genomen als parkeerterrein behorende bij deze appartementen. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' is het parkeerterrein nog steeds bestemd tot 'Maatschappelijk'. Middels de voorliggende partiële herziening van dit bestemmingsplan wordt deze bestemming gewijzigd in de bestemming 'Wonen', waarmee het feitelijke gebruik – als parkeerterrein behorende bij de appartementen gelegen op de voornoemde adressen – juridisch-planologisch wordt vastgelegd.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform en artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0981.BPParkeerterrein-ON01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het oostelijke deel van de gemeente Vaals, in het zuidoostelijke gedeelte van de kern Vaals. Het plangebied is gelegen achter de woningen aan de Lindenstraat 13, 13 a-g, 15 en 15 a-g, heeft een oppervlakte van circa 560 m² en is kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummer 10884.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' (vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals d.d. 13.04.2015). In dit bestemmingsplan is het volledige plangebied bestemd tot 'Maatschappelijk'. Daarnaast is het volledige plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' grotendeels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' en volledig gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'vrijwaringszone – POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' (deze gebiedsaanduiding is niet meer van toepassing). Op de onderstaande uitsnede van de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Enkelbestemming 'Maatschappelijk'

Het gehele plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn de volgende doeleinden toegestaan:

- maatschappelijke doeleinden;

en tevens voor:

- wonen in de vorm van gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'; (*)
- wonen in de vorm van zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning'; (*)
- vier schoolwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – schoolwoning'; (*)
- een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats'; (*)
- een activiteitenplein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – activiteitenplein'; (*)
- een pastorie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – pastorie'; (*)
- een voetgangersovergang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – voetgangersovergang'; (*)
- de bescherming van het op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' aanwezige Rijksmonument. (*)



en de daarbij behorende:

- beroep- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de bedrijfswoning, toegelaten overeenkomstig artikel 12, lid 5.2 van het bestemmingsplan;
- kamerverhuur, toegelaten overeenkomstig artikel 12, lid 5.6 van het bestemmingsplan;
- voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- tuinen, erven en verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen.

() = deze aanduidingen zijn niet van toepassing op het onderhavige plangebied.*

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'

Tevens is het volledige plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een middelhoge archeologische verwachting.

Ter plaatse van deze dubbelbestemming dient, binnen de bebouwde kom, archeologisch onderzoek plaats te vinden voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkeling waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,50 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 1.000 m² of meer.

Buiten de bebouwde kom dient archeologisch onderzoek plaats te vinden bij bodemverstoringen met een diepte van 0,40 meter beneden maaiveld, over een oppervlakte van 1.000 m² of meer.

Dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht

Het plangebied is tevens grotendeels gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden voor zover die bepaald worden door:

- de architectonische waarde van de afzonderlijke gebouwen;
- de historisch bepaalde rangschikking en samenhang van gebouwen, waaronder mede begrepen bestaande open ruimtes tussen gebouwen;
- de landschappelijke inpassing van de gebouwen.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn uitsluitend maatschappelijke doeleinden en hierbij behorende voorzieningen toegestaan. Het parkeerterrein dat zich binnen het plangebied bevindt werd voorheen gebruikt als parkeerterrein behorende bij de naastgelegen maatschappelijke accommodatie. Dit gebruik was overeenkomstig de bestemming 'Maatschappelijk'. Thans wordt het parkeerterrein gebruikt als parkeerterrein behorende bij een aantal appartementen die aan de Lindenstraat zijn gelegen. Parkeren ten behoeve van de woonfunctie is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' niet toegestaan. Om dit gebruik juridisch-planologisch vast te leggen dient een bestemmingswijziging plaats te vinden, waarmee de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

De gemeente Vaals wil de benodigde bestemmingswijziging mogelijk maken middels een partiële herziening van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals'. Het hiertoe benodigde bestemmingsplan ligt thans voor.



1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Vaals. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van het voorliggende plan daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het plan voor de ontwikkeling van het plangebied aangegeven. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Beleidskader

Middels het voorliggende bestemmingsplan vindt een bestemmingswijziging plaats ter plaatse van het bestaande parkeerterrein aan de Lindenstraat te Vaals. De betreffende gronden zijn thans bestemd tot 'Maatschappelijk', omdat het parkeerterrein voorheen werd gebruikt als parkeerterrein behorende bij de naastgelegen maatschappelijke accommodatie. In de huidige situatie worden de gronden gebruikt als parkeerterrein behorende bij de appartementen aan de Lindenstraat 9, 9 a-d, 11, 11 a-d, 13, 13 a-g, 15 en 15 a-g.

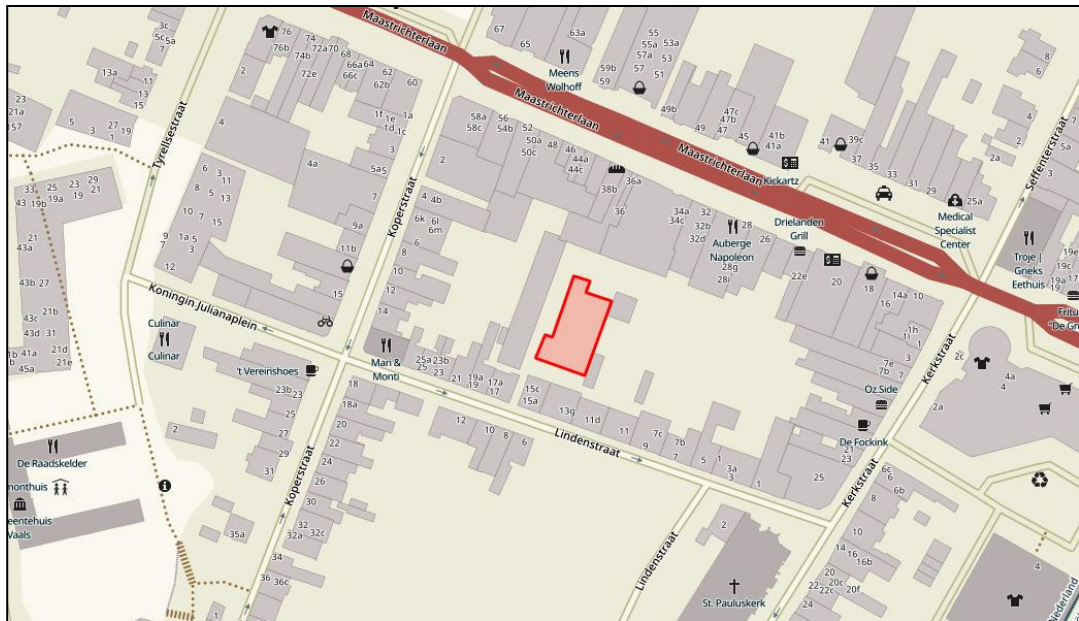
Het huidige gebruik – als parkeerterrein behorende bij de voornoemde woningen – is echter nooit formeel juridisch-planologisch vastgelegd. Conform de huidige bestemming 'Maatschappelijk' is parkeren ten behoeve van de woonfunctie niet toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging in de bestemming 'Wonen', zodat het gebruik van het parkeerterrein als parkeerterrein behorende bij de woonfunctie geformaliseerd wordt. In dit bestemmingsplan worden, behoudens enkele bij de parkeerfunctie behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen andere functies mogelijk gemaakt. Er worden geen nieuwe gebouwen of andere ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Gelet op de aard van het voorliggende bestemmingsplan, is het niet noodzakelijk het Europees-, Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid opnieuw te beschrijven. Er vinden immers geen nieuwe ontwikkelingen plaats die een nieuwe beleidsmatige afweging behoeven.

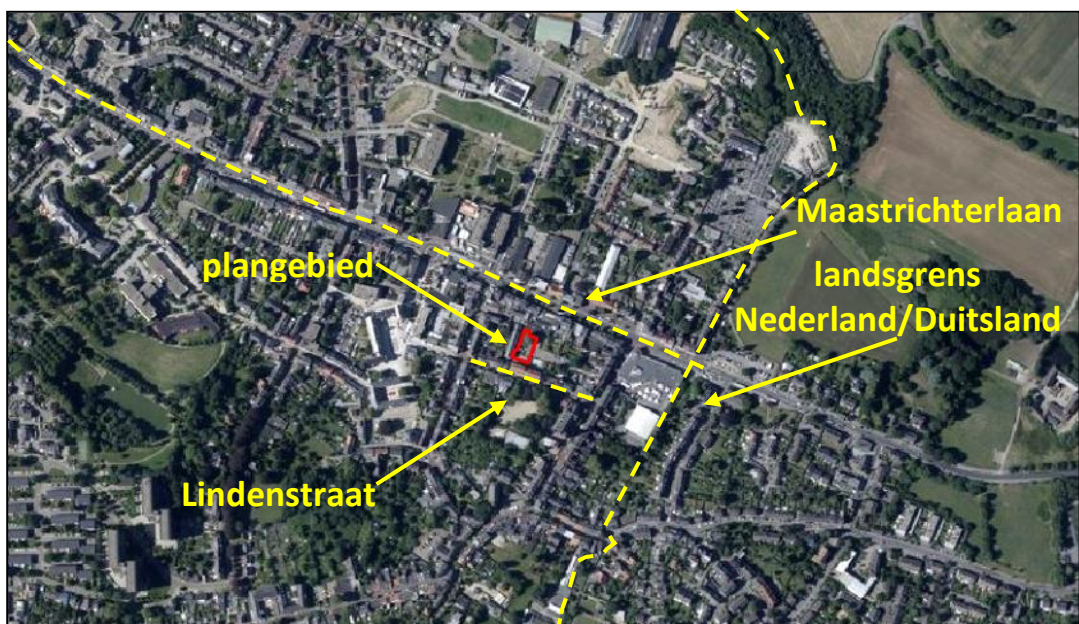


3 Beschrijving plangebied

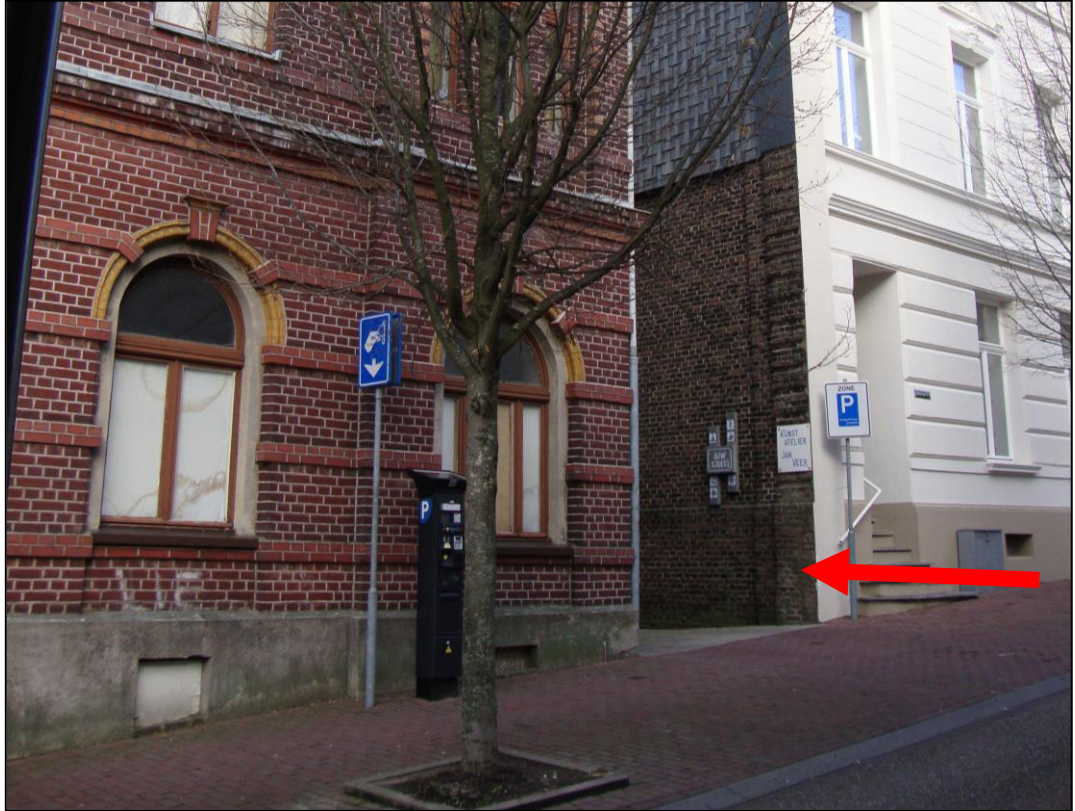
Het plangebied is gelegen in het oostelijke deel van de gemeente Vaals, in het zuidoostelijke gedeelte van de kern Vaals. Het plangebied is gelegen achter de woningen aan de Lindenstraat, heeft een oppervlakte van circa 560 m² en is kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummer 10884. Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



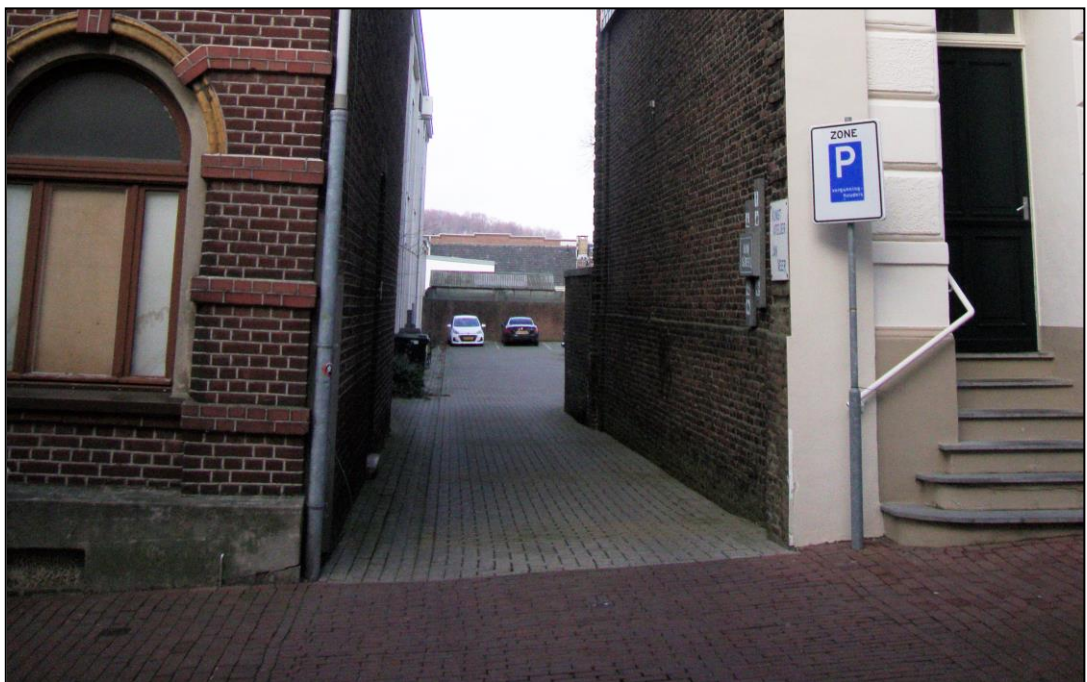
De onderstaande luchtfoto toont de ligging van het plangebied in het zuidoostelijke gedeelte van de kern Vaals. Het plangebied is middels een rode omlijning aangeduid. Op circa 40 meter ten noorden van het plangebied is de Maastrichterlaan gesitueerd, die een belangrijke verbindingsweg vormt tussen Vaals en het westelijk gelegen Heuvelland en het oostelijk gelegen Aken. Op circa 220 meter ten oosten van het plangebied ligt de landsgrens tussen Nederland en Duitsland.



Het parkeerterrein is gelegen achter het woonpand aan de Lindenstraat 13, 13 a-g, 15 en 15 a-g en wordt ontsloten middels een smalle toegangsweg, die tussen het voornoemde woonpand en het pand aan de Lindenstraat 17 is gelegen. Op de onderstaande afbeeldingen is deze toegangsweg weergegeven:



Ontsluiting van het parkeerterrein aan de Lindenstraat (1)



Ontsluiting van het parkeerterrein aan de Lindenstraat (2)



Ten noorden van het plangebied ligt een aantal parkeerplaatsen behorende bij de maatschappelijke accommodatie De Auw Sjoëël, die direct ten westen van het plangebied is gesitueerd. Ten noorden van deze parkeerplaatsen bevinden zich de panden die aan de Maastrichterlaan zijn gelegen.

Op de onderstaande afbeelding zijn de parkeerplaatsen, de achtergevels van de genoemde gebouwen aan de Maastrichterlaan (achtergrond afbeelding) en een gedeelte van de maatschappelijke accommodatie De Auw Sjoëël (links op de afbeelding) weergegeven:



De acht parkeerplaatsen ten noorden van het plangebied



Het onderhavige plangebied bestaat uit 17 parkeerplaatsen: twee rijen van 8 en 7 parkeerplaatsen tegenover elkaar in middengedeelte van het plangebied en twee parkeerplaatsen in de zuidoosthoek van het plangebied. Op de onderstaande afbeelding zijn de parkeerplaatsen die binnen het plangebied zijn gesitueerd weergegeven. De foto is genomen vanaf de noordzijde van het plangebied, in zuidelijke richting. Op de achtergrond zijn het woonpand aan de Lindenstraat 13, 13 a-g, 15 en 15 a-g (midden) en de maatschappelijke accommodatie (rechts) zichtbaar:



Bestaande parkeerplaatsen ter plaatse van het plangebied



4 Planologische wijziging

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming van het plangebied gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Door de bestemmingswijziging wordt het huidige gebruik van het plangebied – als parkeerterrein ten behoeve van de woonfunctie - geformaliseerd. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan:



Het volledige plangebied wordt voorzien van de bestemming 'Wonen', waarbinnen uitsluitend een parkeerterrein met maximaal 17 parkeerplaatsen is toegestaan. Daarnaast zijn enkele hierbij behorende voorzieningen toegestaan: nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en verkeersdoeleinden in de vorm van toegangswegen tot woningen, in-/opritten bij woningen, toegangswegen tot garageboxen, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden.

Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Voorts worden de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduiding die in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' aan het plangebied zijn toegekend overgenomen, met uitzondering van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – POL-aanvulling 'verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'. Deze gebiedsaanduiding is niet meer van toepassing.

Meer informatie over de opzet van de juridische regeling behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 6 van deze toelichting.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021

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

Legger en Keur Waterschap Limburg

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

Onderhavig plan

Het onderhavige plan betreft een bestemmingswijziging van een bestaand parkeerterrein. Er wordt geen nieuwe bebouwing of oppervlakteverharding toegevoegd. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

5.2 Ecologie

De Wet natuurbescherming vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Onderhavig plan

Het onderhavige plangebied is gelegen te midden van de woonomgeving met tevens enkele andere omliggende voorzieningen. Middels de beoogde bestemmingswijziging wordt een bestaand parkeerterrein, dat voorheen in gebruik was als parkeerterrein behorende bij de maatschappelijke accommodatie De Auw Sjoëël, gebruikt als parkeerterrein ten behoeve van de woonfunctie. Deze bestemmingswijziging heeft geen gevolgen voor de eventuele natuurwaarden ter plaatse. Ook



reeds bij het huidige gebruik vormt het plangebied, mede vanwege de ligging in een bestaande woonwijk, geen geschikte leefomgeving voor beschermde plant- en diersoorten.

Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

5.3 Geluid

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

Onderhavig plan

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming ter plaatse van een bestaand parkeerterrein gewijzigd. Een parkeerterrein is geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Bovendien betreft het een bestaand parkeerterrein, waaraan middels het voorliggende bestemmingsplan een andere bestemming wordt toegekend. Een toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft railverkeerslawaai, industrielawaai en wegverkeerslawaai is derhalve niet aan de orde.

Een 'goede ruimtelijke ordening'

Naast een toets aan de Wet geluidhinder is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Een algemeen geaccepteerd instrument waarmee dit beoordeeld kan worden is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009). Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Hiermee kan worden bepaald of de beoogde bestemming in lijn is met een goede ruimtelijke ordening.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in het creëren van een nieuwe situatie. Er is immers sprake van een bestaande parkeerplaats, die reeds jaren in gebruik is. Het feit dat alleen de doelgroep van het parkeerterrein (voorheen ten behoeve van de basisschool, nu ten behoeve van de woonfunctie) en het feit dat het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande situatie niet wordt uitgebreid, betekent dat er – nog steeds – sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde bestemmingswijziging.

5.4 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Onderhavig plan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van een bestaand parkeerterrein. Er vindt geen grondverzet of andere vorm van bodemverstoring plaats. Er wordt weliswaar een gevoelige bestemming ('Wonen') aan de gronden toegekend, echter, er worden



uitsluitend een parkeerterrein en een aantal bijbehorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk gemaakt. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde bestemmingswijziging.

5.5 Externe veiligheid

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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) is de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10-6/jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

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

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes. Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het



transport, er nagenoeg nergens een 10-6 contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Onderhavig plan

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt geen (beperkt) kwetsbaar object of risicovolle inrichting gerealiseerd. De bestemmingswijziging van een bestaande parkeerplaats leidt niet tot een wijziging van de externe veiligheid binnen het plangebied of de omgeving. Het aspect externe veiligheid behoeft derhalve geen verdere uiteenzetting.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het NSL werken de Rijksoverheid en de decentrale overheden samen om overal in Nederland tijdig (binnen de verkregen derogatietermijn) te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Het NSL bevat niet alleen de maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren, maar ook de ruimtelijke plannen die de luchtkwaliteit verslechteren. Voor een project dat past binnen de reikwijdte van de grondslag in artikel 5.16 lid 1 sub d Wm, geldt dat de toetsing aan de grenswaarden verschuift van het besluit naar het programma. De wettelijke basis voor deze programma aanpak ligt in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2.3, titel 5.2 Wm). In het NSL is



geborgd dat vanaf 1 januari 2015 wordt voldaan aan de Europese grenswaarden voor NO₂. Tot die tijd heeft Nederland uitstel en vrijstelling (derogatie) gekregen. Een uitzondering hierop vormt de agglomeratie Heerlen/Kerkrade. Voor dit gebied heeft de commissie slechts uitstel verleend tot 1 januari 2013. In het NSL is tevens geregeld dat tijdig (vanaf 11 juni 2011) aan de Europese grenswaarden voor PM₁₀ werd voldaan. De derogatietermijn voor fijn stof is inmiddels verlopen.

Normen en grenswaarden

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

Onderhavig plan

Het plangebied is niet gelegen binnen 300 meter vanaf een Rijksweg, maar wel binnen 50 meter van een provinciale weg (Maastrichterlaan). Het plan behelst echter uitsluitend een bestemmingswijziging van een bestaand parkeerterrein. Er vindt geen toename van het aantal parkeerplaatsen – en dus ook geen toename van het aantal verkeersbewegingen – plaats. De beoogde bestemmingswijziging heeft dan ook geen effect op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.



5.7 Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan

Het volledige plangebied is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,50 meter beneden maaiveld, over een oppervlakte van 1.000 m² of meer.

Het voorliggende plan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij grondverzet of een andere vorm van bodemverstoring plaatsvindt. In de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan wordt, in overeenstemming met het thans vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen, zodat ik ook in de toekomst eventueel aanwezige archeologische waarden van een juridisch-planologische bescherming zijn voorzien.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van trillingsgevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een lichthindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een geurhindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.9 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro, het Bro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is erop gericht de bestemming ter plaatse van het bestaande parkeerterrein aan de Lindenstraat te Vaals te wijzigen van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Omdat het betreffende parkterrein voorheen in gebruik was als parkeerterrein behorende bij de maatschappelijke accommodatie De Auw Sjoël, is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' een maatschappelijke bestemming aan de gronden toegekend. De gronden zijn in 2016 door de gemeente Vaals verkocht aan een projectontwikkelaar, waarna de gronden in gebruik zijn genomen als parkeerterrein behorende bij de woningen aan de Lindenstraat 9, 9 a-d, 11, 11 a-d, 13, 13 a-g, 15 en 15 a-g. Omdat het parkeerterrein thans wordt gebruikt ten behoeve van de woonfunctie, dient, formeel gezien, de bestemming 'Wonen' aan de gronden te worden toegekend. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze bestemmingswijziging.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan 'Parkeerterrein Lindenstraat' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0981.BPParkeerterrein-ON01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, welke in strijd zijn met de aan de gronden gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels: hier is een beschrijving/de betekenis van de op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduiding 'milieuzone-beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' opgenomen. In de regels is een koppeling naar de Omgevingsverordening Limburg (OvL) opgenomen;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald in welke gevallen Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. van de Wabo;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Wonen':

De enkelbestemming 'Wonen' is aan het volledige plangebied toegekend. Binnen deze bestemming is een parkeerterrein bestaande uit maximaal 17 parkeerplaatsen toegestaan. Tevens zijn hierbij behorende voorzieningen toegestaan, zoals nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater en verkeersdoeleinden in de vorm van toegangswegen tot woningen, in-/opritten bij woningen, toegangswegen tot garageboxen, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van dergelijke gebouwen niet meer dan 3,20 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m² mag bedragen. Daarnaast mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen.



Artikel 4: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5':

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' is toegekend aan het volledige plangebied. Ter plaatse van deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,50 meter beneden maaiveld, over een oppervlakte van 1.000 m² of meer.

Artikel 5: dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'

De noordelijke helft van het plangebied is voorzien de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. Deze dubbelbestemming dient voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden, voor zover die bepaald worden door:

- de architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen;
- de historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen, waaronder mede begrepen de bestaande open ruimtes tussen gebouwen;
- de landschappelijke inpassing van gebouwen.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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



8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Gelet op het feit dat met de uitvoering van dit plan geen belangen van instanties (Rijk, provincie, waterschap of andere gemeenten) gemoeid zijn wordt geen vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

