

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Situering plangebied	5
1.3 Juridische status	5
1.4 Planvorm.....	8
1.5 Leeswijzer	8
2 Planologisch beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid.....	9
2.2 Provinciaal beleid.....	12
2.3 Regionaal beleid	14
2.4 Gemeentelijk beleid.....	16
3 Gebiedsbeschrijving	17
4 Planbeschrijving	19
4.1 Bestaande situatie	19
4.2 Nieuwe functies	20
4.3 Verkeer en parkeren eindsituatie	21
5 Omgevingsaspecten	22
5.1 Geluid.....	22
5.2 Water	23
5.3 Bodem.....	24
5.4 Natuurwaarden.....	24
5.5 Luchtkwaliteit	24
5.6 Externe veiligheid	26
5.7 Archeologie.....	28
5.8 Kabels en leidingen	28
6 Juridische planopzet	29
6.1 Algemeen.....	29
6.2 Juridische planopzet	29
7 Handhaving en uitvoerbaarheid	33
7.1 Handhavingsbeleid	33
7.2 Economische uitvoerbaarheid	33
8 Procedure en overleg	34
8.1 Procedurestappen	34
8.2 Inspraak en overleg	34
8.3 Zienswijzen	34
8.4 Vaststelling	35
Bijlage 1 Inspraakverslag	36
Bijlage 2 Ingekomen zienswijzen en beantwoording.....	37
Bijlage 3 Raadsbesluit	38



Separate bijlage 1: DHV/Haskoning, 'Parkeren en Verkeer Wijndomein Holset, rapportnummer L001a_T&P_BF6130, d.d. 25.09.2017;

Separate bijlage 2: Spider Monkey Consultancy, 'Uitbreiding en wijziging bedrijfsactiviteit Wijndomein Holset, Holset 34-36 in Lemiers', rapportnummer 20170701, d.d. 12.03.2018.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Wijndomein Holset

Wijndomein Holset is een wijnkenniscentrum waar wijn- en smaak kennis gekoppeld wordt aan wijn en smaakbeleving. Het wijndomein beschikt in totaal over 6,5 hectare wijngaard, verdeeld over 2,5 hectare in Holset en 4 hectare in Rott/Vijlen. Er worden mousserende wijnen van hoge kwaliteit gemaakt omdat de omstandigheden in Holset (bodemopbouw, reliëf en klimaat) daar optimaal geschikt voor zijn. Daarnaast is in Holset een volledig gerenoveerd boerderijcomplex gelegen dat deel uitmaakt van het wijndomein en waarin functies zijn gehuisvest die als economische drager voor de onderneming dienen. Zo kunnen mensen overnachten in de bed&breakfast-voorzieningen en wijn kopen in de landwinkel. Deze kernactiviteiten worden ondersteund door wijn-, smaak- en landschapsbelevingsactiviteiten in de vorm van workshops. Domein Holset werkt samen met ondernemingen en buurtbewoners in Holset en omgeving en wil deze samenwerking uitbreiden en intensiveren. Ondernemers kunnen elkaar op deze wijze versterken en zo de leefbaarheid in het dorp Holset op peil houden.

Aanleiding bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals heeft de wijngaard de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Het boerderijcomplex heeft de bestemming 'Wonen', omdat de twee bestaande reguliere woningen hier de hoofdfunctie vormen. De in de afgelopen jaren vergunde activiteiten zoals bed&breakfast, landwinkel en workshops zijn alle als nevenactiviteit bij de bestemming 'Wonen' beschouwd. Nu een verdere uitbreiding en intensivering van functies gaat plaatsvinden op het terrein van het wijndomein is in overleg met de gemeente Vaals bekeken of (met name) de woonbestemming nog passend is voor dit gemengde functiepakket.

De huidige beleidskaders voor het voeren van nevenactiviteiten bij woningen geven aan dat een breed scala aan nevenactiviteiten (zoals aan huis gebonden beroep en -bedrijf en bed&breakfast) bij een woonbestemming onder voorwaarden mogelijk is. Als belangrijkste voorwaarde wordt daarbij gehanteerd dat de nevenfunctie altijd ondergeschikt dient te blijven aan de hoofdfunctie: tot op heden is dat het wonen. Initiatiefnemer heeft onlangs aangekondigd zijn activiteiten te willen intensiveren en uitbreiden en heeft hiertoe aan principe-aanvraag gedaan bij de gemeente Vaals. In hoofdlijnen gaat het bij de uitbreiden functies om in pandige toevoeging van twee recreatiewoningen, het uitbreiden van de workshops naar de zakelijke sector, het realiseren van een proeflokaal en een beperkte vergroting van de landwinkel. Er vindt daarbij géén uitbreiding van bebouwing plaats. Een overzicht van de bestaande en vergunde situatie alsmede een beschrijving van de toe te voegen nieuwe functies is beschreven in hoofdstuk 4 ('Planbeschrijving') van deze toelichting.

Gelet op de aard (recreatief en zakelijk), omvang (aantal personen) en de frequentie van de toe te voegen activiteiten en functies komt de ondergeschiktheid aan de woonfunctie onder druk te staan. Het vergunnen van deze aanvullende (neven)functies past om die reden al niet binnen de algemene toelaatbaarheid van functies passend binnen de thans geldende woonbestemming, waarbij tevens rekening moet worden gehouden met de aanwezig gevoelige functies in de omgeving. Een en ander houdt in dat het uitoefenen van een breder scala aan activiteiten of functies dan reeds is toegestaan in de huidige bestemmingsplanregeling dan wel omgevingsvergunning(en), gelet op de uitstraling ervan, niet meer valt te rijmen met de hoofdfunctie 'wonen'.

Om de uitoefening van een dergelijk aantal bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Holset 34-36 mogelijk te maken is het wenselijk en noodzakelijk een nieuw planologisch kader vast te leggen.

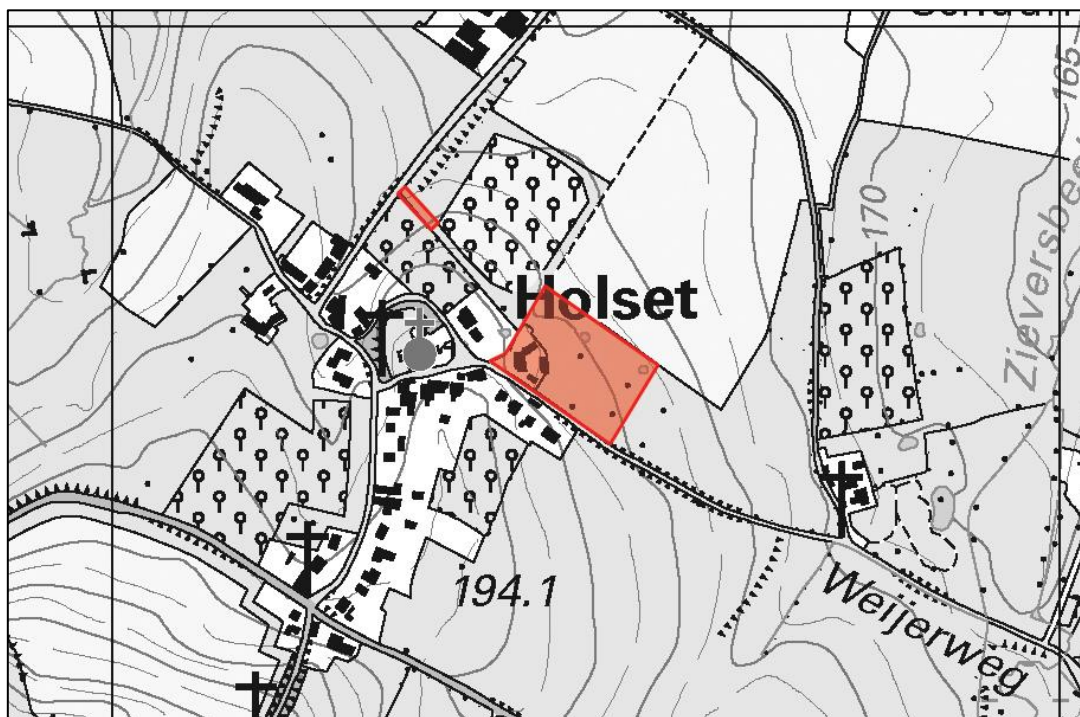


Daarbij dient te worden onderbouwd dat de aangevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve met een goede ruimtelijke ordening.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuw planologisch kader, waarbij het wijndomein en de bijbehorende recreatieve activiteiten de hoofdfunctie zullen vormen. De bestemming 'Wonen' is daarbij vervangen door de bestemming 'Recreatie – Wijndomein'. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' ter plaatse van de wijngaard is niet veranderd. Het op enige afstand ten noordwesten van het Wijndomein gelegen perceel (kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie H, nummers 14 (ged.) en 773 (ged.)), waarop de parkeerplaats van het Wijndomein is gelegen en planologisch is verankerd, is aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierdoor ontstaat een volledig beeld van het Wijndomein Holset.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen aan de oostzijde van Holset en vormt op deze plek de overgang van de kern naar het buitengebied. Deze overgang wordt gekenmerkt door de ligging van de wijngaard van het Wijndomein Holset. Op onderstaand topografisch kaartje is de ligging van het plangebied in de kern Holset aangegeven:



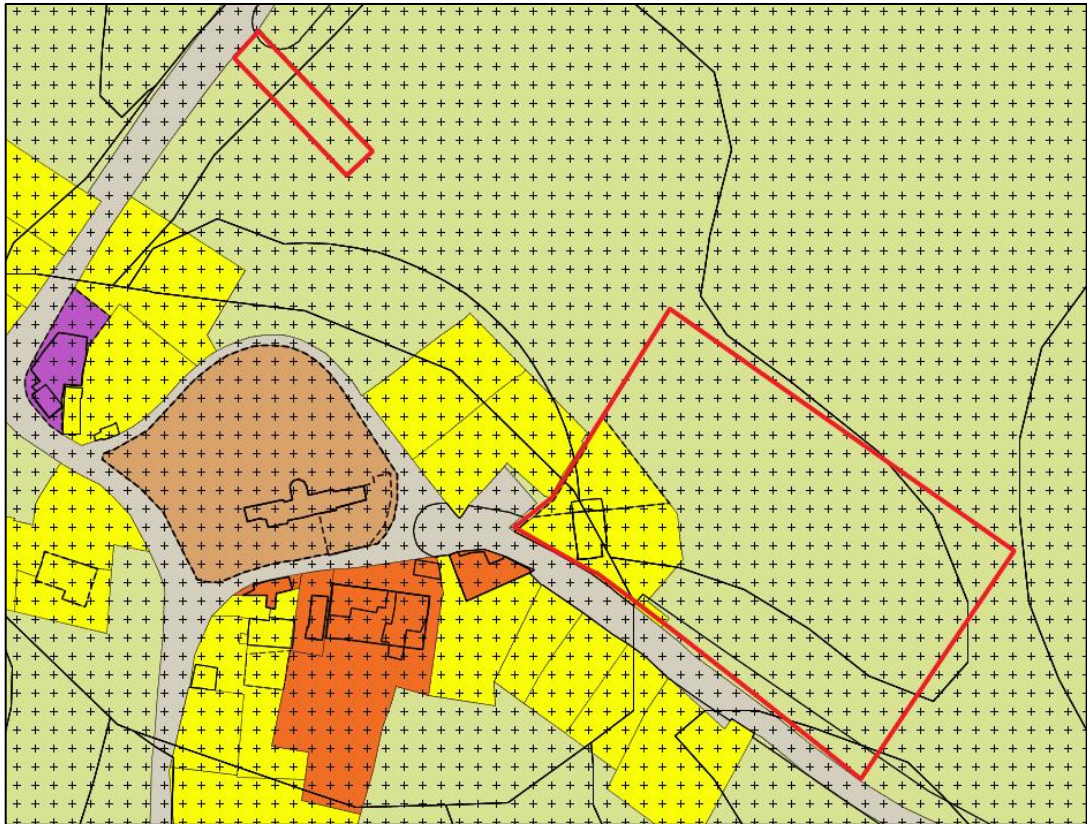
1.3 Juridische status

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' (vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals d.d. 29.06.2015). Daarbinnen zijn de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschap' van kracht binnen het plangebied en zijn tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 7', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Kwetsbaar reliëf' van kracht.



Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' opgenomen, waarbij het plangebied binnen de rode omlijning is aangeduid:



Onderstaand zijn de diverse enkel- en dubbelbestemmingen kort toegelicht.

Enkelbestemming 'Wonen'

In dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming 'Wonen'. Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor:

- het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep;
- het verstrekken van nachtverblijf in het kader van kamerverhuur, ondergeschikt aan het wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- een landwinkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - landwinkel' met een maximale oppervlakte van 70 m² en waarbij parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden,

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

De bestaande vergunde functies zijn alle als nevenactiviteit bij de woonfunctie vergund.

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'

In dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'. Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn bestemd voor:

- het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, zijnde de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van de openheid van de plateaugebieden, de



kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, open beekdalen en droogdalen;

- agrarisch grondgebruik;
- de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- een aan huis gebonden beroep;
- behoud van cultuurhistorische en archeologische waarden;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- openbare nutsvoorzieningen;
- extensieve dagrecreatie;
- veldkruizen, kapellen en kunstwerken,

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen en groenvoorzieningen. Ter plaatse van de huidige parkeerplaats is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeerterrein' opgenomen.

Strijdigheid met (de enkelbestemmingen) van het vigerende bestemmingsplan

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 1.1 is het vergunnen van de gewenste aanvullende (neven)functies dan wel uitbreiding van bestaande functies binnen de bestaande woonbestemming niet mogelijk. Vandaar dat gekozen is voor het opstellen van een nieuw (postzegel)bestemmingsplan voor dit plangebied.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

In het gemeentelijk archeologiebeleid wordt deze dubbelbestemming onderverdeeld in de categorieën 1 t/m 7. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor beschermde archeologische monumenten. Bouwen dan wel aanleggen is in dergelijke gronden niet zonder meer mogelijk. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt voor zones met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Hier geldt een ondergrens van 100 m² voor archeologisch onderzoek en een diepte van 0,50 meter binnen de bebouwde kom en 0,30 meter buiten de bebouwde kom.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt voor zones met een hoge trefkans. Hier geldt een ondergrens van 500 m² voor archeologisch onderzoek en een diepte van 0,50 meter binnen de bebouwde kom en 0,30 meter buiten de bebouwde kom.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' geldt voor zones met een middelhoge trefkans. Hier geldt een ondergrens van 1.000 m² voor archeologisch onderzoek en een diepte van 0,50 meter binnen de bebouwde kom en 0,40 meter buiten de bebouwde kom.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' geldt voor zones met een lage trefkans. Hier geldt een ondergrens van 25.000 m² voor archeologisch onderzoek en een diepte van 0,50 meter binnen de bebouwde kom en 0,40 meter buiten de bebouwde kom.

Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende cultuurhistorische elementen zoals beeldbepalende (karakteristieke) panden. Het betreft in voorliggend plan het centrale hoofdgebouw. Nieuwe ontwikkelingen kunnen slechts dan plaatsvinden (indien passend binnen de geldende enkelbestemming én) indien het stedenbouwkundig beeld en de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Dit dient vervolgens te worden aangetoond door middel van een bouwhistorisch onderzoek.



Dubbelbestemming 'Waarde – Kwetsbaar Reliëf'

De voor 'Waarde – Kwetsbaar reliëf' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en/of herstel van de in het landschap aanwezige hoogteverschillen in de vorm van holle wegen en graften. In delen van het buitengebied van Vaals geldt deze dubbelbestemming, zo ook op een gedeelte van het voorliggende plangebied. Door middel van deze dubbelbestemming worden werkzaamheden als ontginnen, bodemverlagen, ophogen en egaliseren of het graven van poelen als strijdig gebruik verklaard. Er is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om deze werkzaamheden mogelijk te maken.

De genoemde dubbelbestemmingen zijn opnieuw opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

1.4 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die in het Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML- bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0981.BPDomeinHolset3436-VO01;
- 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.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het relevante rijksbeleid, provinciale beleid, regionale beleid en het gemeentelijke beleid uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt het plangebied en de directe omgeving beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het plan beschreven. In hoofdstuk 5 komen vervolgens de milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels van dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 wordt het handhavingsbeleid en de economische uitvoerbaarheid besproken. Tot slot komt in hoofdstuk 8 de te volgen procedure aan de orde. Tevens wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



2 Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland	<ol style="list-style-type: none"> 1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.	<ol style="list-style-type: none"> 5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn	<ol style="list-style-type: none"> 8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is: het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Van provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, bijvoorbeeld bij de verlening van een omgevingsvergunning.



Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: 'Bro') opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

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

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Bij het voorliggende plan is sprake van kleinschalige functionele uitbreiding van (reeds bestaande) recreatieve functies in bestaande bebouwing in het buitengebied, waarbij het gebruik van een deel van deze bestaande bebouwing voor twee recreatiewoningen als een functionele toevoeging kan worden beschouwd.

Uit jurisprudentie over de 'ladder' kan ten aanzien van functiewijzigingen het volgende worden geconcludeerd. Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan (bedrijfs)bebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in



beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van de Afdeling van 15 juli 2015 in zaak nr. 201408879/1/R3). De omvang van de voorliggende functie is dermate gering (twee recreatiewoningen) dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verdere beschouwing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is derhalve niet noodzakelijk.

Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt „Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw“ (WB21)“, is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van „vasthouden-bergen-afvoeren“ en:
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect water is beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet 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. Het Natura2000-netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Hoe met natuurwaarden in dit bestemmingsplan is omgegaan is weergegeven in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Sinds Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Dit is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.



2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Het POL2014 kent een zoneringkaart op basis waarvan de belangrijkste functies per gebied zijn aangegeven. Het onderhavige plangebied is geheel gelegen binnen de 'Bronsgroene landschapszone'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omlijning aangeduid:



Zone 'Bronsgroene landschapszone'

De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze



zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal.

De bronsgroene landschapszone is een samenvoeging, aanpassing en verkleining van de voormalige POL-perspectieven P2 (Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en P3 (ruimte voor veerkrachtige watersystemen). In deze zone zijn ook beekdalen opgenomen. Beekdalen zijn belangrijk zowel voor het vasthouden en bergen van wateroverschot als voor het bereiken van de ecologische doelstellingen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Ze fungeren als ecologische verbinding tussen natuurkernen en vormen het landschappelijk raamwerk. Ze zijn daarmee belangrijk voor de toeristische en recreatieve aantrekkelijkheid van Limburg. Beekdalen zijn lagergelegen gebieden (beekdal- en droogdalbodems, bron- en kwelgebieden en laagten) waar het neerslagoverschot en vaak ook het uittredende grondwater (kwelzones en bronnen) via beken wordt afgevoerd. De beekdalen zijn onderdeel van de bronsgroene landschapszone, voor zover zij geen onderdeel zijn van de goudgroene of zilvergroeene natuurzone.

Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is erop gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Het accent is gelegd op de borgen van de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Onderhavig plan voorziet in enkele gebruiksmatige veranderingen en verruiming binnen de bestaande bebouwing van het Wijndomein Holset. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. De bestaande landschappelijke kernkwaliteiten van dit gebied worden door vaststelling van dit plan niet aangetast. Bovendien wordt de recreatieve structuur verder versterkt (wijnproeverij, aanvullende workshops), waardoor dit plan ook een positieve uitwerking heeft voor het recreatief medegebruik (zoals wandelen en fietsen). Geconcludeerd kan worden dat het POL2014 geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

Omgevingsverordening Limburg (OvL2014)

In de Omgevingsverordening wordt aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', ook bij nieuwe (verblijfs)recreatieve voorzieningen. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. Voor de beschrijving van de 'ladder' in algemene zin wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze toelichting. Meer specifiek kan worden aangegeven dat de twee (in bestaande bebouwing) toegevoegde recreatiewoningen van een dermate hoge kwaliteit zijn dat deze een goede aanvulling vormen op het bestaande aanbod aan recreatiewoningen. Deze zijn niet vergelijkbaar met recreatiewoningen op vakantieparken, eerder met bed&breakfast-voorzieningen. Deze recreatiewoningen zullen hoofdzakelijk worden gebruikt door gezinnen of andere gezelschappen die actieve recreatie (wandelen en fietsen) bedrijven. Dat de recreatiewoningen binnen het Wijndomein Holset zijn gelegen geeft een extra dimensie aan het verblijf. Naast het proeven van wijn kunnen hier (natuur- en creatieve) workshops worden gevolgd die passen binnen de gehele context van het wijndomein. Er is derhalve sprake van een welkome en kwalitatief hoogwaardige aanvulling van recreatiewoningen in de gemeente Vaals.

De gronden binnen dit bestemmingsplan maken daarnaast deel uit van het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Hiervoor zijn in de OvL2014 regels opgenomen. In het beschermingsgebied is het uitgangspunt duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden en aandacht voor de bijzondere bescherming van de bodem. In de omgevingsverordening is onder meer aangegeven dat in beekdalen gronden niet zodanig mogen worden geroerd dat het reliëf wordt aangetast. Het plangebied is niet gelegen in een beekdal. Bij de uitvoering van dit plan vormen deze bepalingen geen belemmering.



2.3 Regionaal beleid

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

Vanwege een grote mate van gemeenschappelijkheid van de (leef)omgeving, de op handen zijnde demografische veranderingen binnen de regio, de wettelijke verplichting tot het opstellen van een structuurvisie en omwille van de provinciale verankering van het Limburgs Kwaliteitsmenu hebben de gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul besloten in gezamenlijkheid een structuurvisie op te stellen. In deze structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de drie gemeenten opgenomen voor een termijn van 15 jaar. In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied, waar het LKM van toepassing is, en de kernen binnen de zogenaamde rode contouren. Uitgangspunt voor het buitengebied is een zonering die is gebaseerd op de geomorfologische en landschappelijke gegevens. Binnen deze zonering worden verschillende voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van de verschillende functies. In het buitengebied zijn met name ontwikkelingen binnen de landbouw te verwachten, maar ook op toeristisch-recreatief vlak zullen nog ontwikkelingen plaatsvinden met ruimtelijke consequenties.

Ten aanzien van recreatie en toerisme is aangegeven dat gestreefd wordt naar het behoud en waar mogelijk de (selectieve) versterking van de recreatieve en toeristische functie van het buitengebied. Deze is van belang als directe inkomstenbron voor ondernemers, werkgelegenheid in de sector en in de toelevering en de instandhouding van voorzieningen. Een duurzame en concurrerende ontwikkeling van het toeristisch-recreatieve product betekent echter ook een afstemming met de natuurlijke en landschappelijke draagkracht van het gebied en behoud van de leefbaarheid. De nadruk zal, zeker gezien de verzadiging die er op macroniveau heeft plaatsgevonden, meer dienen te liggen op kwaliteitsverbetering van het toeristische product dan op alleen kwantitatieve uitbreiding van dag- en verblijfsrecreatieve functies. Voor de verblijfsrecreatie is het beleid vooral gericht op kwaliteitsverbetering, seizoenverlenging en seizoenspreiding en het beter aansluiten op de marktvrage.

Limburgs Kwaliteitsmenu/Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

In de Intergemeentelijke Structuurvisie is ook de vertaling van het Limburgs kwaliteitsmenu (LKM) verwerkt. In het LKM zijn de 'extra' condities en voorwaarden opgenomen die bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied (gebied buiten de rode contouren om de kernen) mogelijk maken. Op de eerste plaats dient er in het buitengebied bij het overwegen van het uitbreiden van bestaande en de vestiging van nieuwe functies, altijd sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik. Daarnaast dient een nieuwe ontwikkeling vanzelfsprekend ook planologisch voldoende afgewogen te worden. Er dient dus altijd een zorgvuldige afweging te worden gemaakt op basis van ruimtelijke ordeningsoverwegingen. Als hiervan sprake is, dan gelden de LKM-criteria. Een belangrijk criterium is dat een nieuwe ontwikkeling per saldo gezien moet leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Op de eerste plaats betekent dit, dat de nieuwe ontwikkeling zelf voldoende kwaliteit moet hebben, o.a. door een goede ruimtelijke vormgeving en door inpassing van de bebouwing in het landschap. Anderzijds dient er compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit plaats te vinden elders in het buitengebied, indien er sprake is van niet gebiedseigen functies (binnen deze structuurvisie ook indien er sprake is van grootschalige gebiedseigen functies). In de Structuurvisie is het LKM voor de drie gemeenten nader uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM).

Voor het GKM is een aantal modules opgenomen waarin bepaalde ontwikkelingen kunnen plaatsvinden met specifieke, daarbij behorende uitgangspunten en tegenprestaties. De voorliggende ontwikkeling kan worden ondergebracht binnen de module 'gebiedseigen recreatie en toerisme'. Er wordt een goede landschappelijke inpassing gevraagd en voorts wordt bij kleinschalige ontwikkelingen geen aanvullende bijdrage in het kwaliteitsfonds gevraagd.



Het centrale (hoofd)gebouw van Wijndomein Holset is een beeldbepalende (karakteristiek) pand. De bebouwing behorende bij Wijndomein Holset (het centrale hoofdgebouw en de aanpalende gebouwen) is de afgelopen jaren volledig bouwkundig hersteld en deels vernieuwd, waardoor de bebouwing weer een uitstekende uitstraling heeft verkregen die passend is bij de kern Holset en het omringende landschap. Met de ontwikkeling van dit plan worden nieuwe kleinschalige functies toegevoegd binnen de bestaande bebouwing. Omdat met dit plan geen uitbreiding van bebouwing en/of verharding plaatsvindt is compensatie in het kader van het GKM niet aan de orde.

Het plan past binnen de beleidskaders van de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul omdat het Wijndomein Holset bijdraagt aan een kwalitatieve verbetering van het recreatief-toeristisch aanbod binnen de gemeente Vaals en binnen de gehele regio.

Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal.

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven.

Het voorliggende plan voorziet niet in de realisering van (een) nieuwe woning(en). Binnen het plangebied zijn twee reguliere woningen gelegen (binnen de bestaande bebouwing). Eén woning wordt qua locatie binnen deze bestaande bebouwing 'verplaatst'. Het aantal woningen blijft derhalve gelijk.



2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Strategische visie Vaals 2020

In haar vergadering van 13 oktober 2010 heeft de raad van de gemeente Vaals de Strategische visie Vaals 2020 vastgesteld. Het doel van deze visie is meerledig:

- de visie schetst het gewenste toekomstbeeld van Vaals over de komende 10 – 15 jaar;
- de visie vormt een richtinggevende leidraad voor toekomstig beleid en plannen;
- de visie wordt gedragen door en uitgevoerd met de samenleving van Vaals;
- de visie is dynamisch en biedt ruimte voor de inpassing van nieuwe trends en ontwikkelingen.

De centraal geformuleerde toekomstvisie luidt als volgt: *‘De gemeente Vaals anno 2020 is een aantrekkelijke woon- en leefgemeente, met een internationaal karakter die met name op Aken is georiënteerd. De inwoners van onze gemeente merken duidelijk de voordelen van het leven in de Euregio. De dynamische leefgemeenschap bestaat uit een evenwichtig opgebouwde, zelfredzame en pluriforme bevolking, waarin de onderlinge verbondenheid groot is. De leefbaarheid van de gemeenschap en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving wordt aangedreven door een sterke economische motor. Deze motor draait op de samenhang en kwaliteit van het unieke Drielandpunt, het hoogwaardige buitengebied met aantrekkelijke kleine kernen en de monumentale historische kern met een attractief winkelcentrum’.*

De toekomstvisie richt zich op drie pijlers: het waarborgen van de kwaliteit van de leefbaarheid van de samenleving, het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving en het investeren in de toeristische kwaliteit van de gemeente. Het waarborgen van de leefbaarheid van Vaals wordt over drie specifieke onderwerpen vormgegeven:

- het realiseren van een evenwichtige bevolkingsopbouw met een goede balans tussen jong en oud, arm en rijk, werkenden en werkzoekenden etc. (de zogenaamde sociale stratificatie). De visie richt zich daarbij met name op het behouden van jongeren als inwoners;
- het streven naar een sterke sociale cohesie waarin mensen voor elkaar opkomen en op hun manier participeren;
- het uitbouwen van de Euregionale oriëntatie met een beter bewustwording van de mogelijkheden die de grensligging biedt.

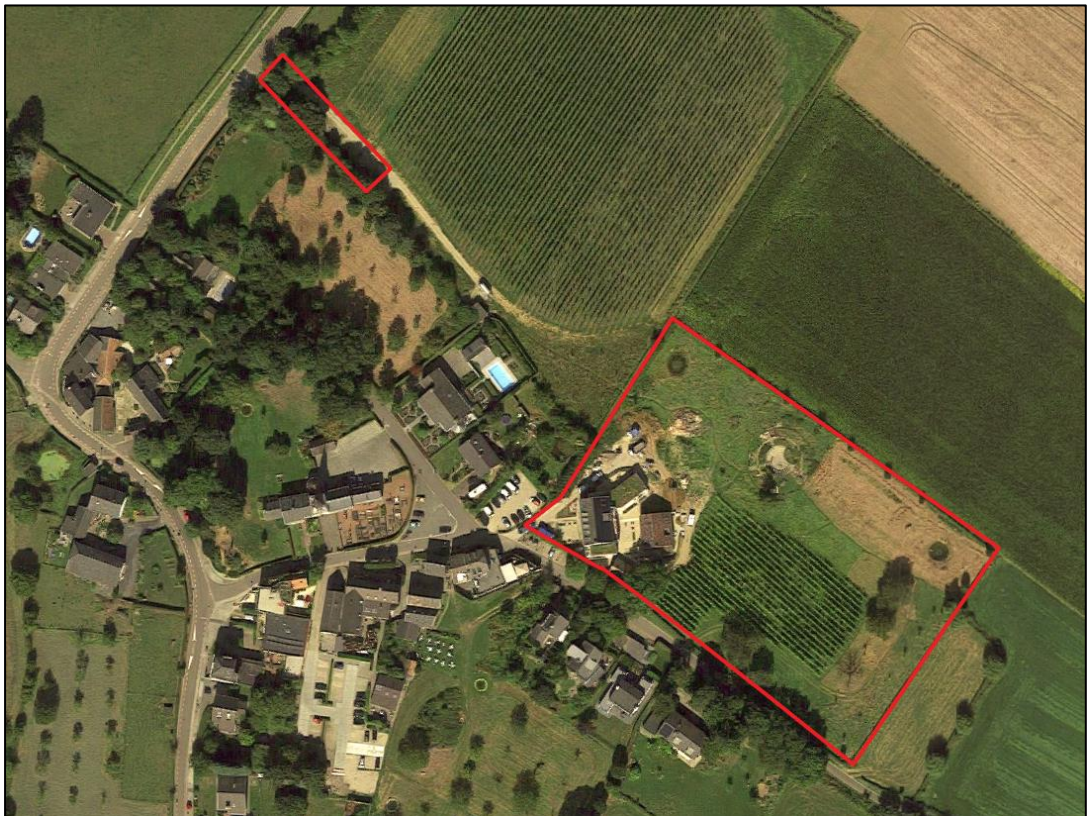
Het voor dit plan belangrijke strategische thema betreft het optimaal laten functioneren van de economische motor van Vaals: de toeristische kwaliteit. Een bloeiende toeristische sector is van groot belang voor het in stand houden van de kwaliteit van de leefbaarheid en de attractiviteit van de woonomgeving. Om de kracht van de toeristische sector in stand te houden en waar mogelijk te versterken acht de gemeente Vaals het van belang om het productaanbod en het imago van Vaals als toeristische trekpleister te verbeteren en te verbreden. De doelstelling is daarbij vooral gericht op het bereiken van meer spreiding van bezoekers in de tijd en meer toeristische bestedingen.

De recente ontwikkeling van Wijndomein Holset in de vorm van de renovatie van de karakteristieke boerderij inclusief de bijbehorende bebouwing, alsmede de verdere functionele ontwikkeling van het wijndomein, hebben een positieve impuls gegeven aan de beleving van Holset op de overgang van het omringende landschap. Op deze wijze heeft deze ontwikkeling ook bijgedragen aan meer toeristische bestedingen in de gemeente Vaals. Door de functionele uitbreiding met twee recreatiewoningen en kleinschalige zakelijke bijeenkomsten zal een intensivering plaatsvinden van het gebruik. Tegelijkertijd zal dit gebruik ook meer gespreid zijn over de week (zakelijke bijeenkomsten worden veelal door de week gehouden). Door deze functionele intensivering wordt de economische drager van het Wijndomein verstevigd en kan het Wijndomein zich verder ontwikkelen als een robuuste toeristisch-recreatieve voorziening voor de gemeente Vaals.



3 Gebiedsbeschrijving

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit het perceel, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie H nummers 43 en 44, en betreft een drieledig gebouwencomplex met erven en bijbehorende wijngaard en weilanden en is gelegen aan de oostzijde van de kern Holset op de rand van het buitengebied. Op enige afstand ten noordwesten van het Wijndomein ligt het tweede deel van het plangebied, zijnde het perceel, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie H, nummers 14 (ged.) en 773 (ged.), waarop de bestaande parkeerplaats behorende bij het Wijndomein is gelegen. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Holset is gelegen op een heuvelrug die zich uitstrekt vanaf het ten zuidoosten van het dorp gelegen Vijlenerbos tot aan Lemiers, waarbij de heuvelrug geleidelijk aan steeds verder afloopt. Holset is op ongeveer 190 meter boven NAP gelegen en kent negen Rijksmonumenten, onder meer in de vorm van enkele kenmerkende vakwerkboerderijen. De karakteristieke bebouwing en de ligging van Holset maken het een aantrekkelijke plaats voor dag- en verblijfsrecreatie. Er is daarom ook een aantal toeristische voorzieningen aanwezig. De bebouwing van Holset is gelegen langs de gelijknamige hoofdweg Holset, die van noord naar zuid loopt vanaf de Klaasvelderweg te Lemiers naar Vaalsbroek en die in de kern een zijvertakking kent in de vorm van een lus, die naar het oosten richting Vaals overgaat in de weg Ulengats.

De bebouwing binnen het plangebied is recent volledig gerestaureerd. Het belangrijkste uitgangspunt bij de renovatie is het in stand houden van het ensemble geweest. De voorzijde van de boerderij (gericht op de openbare weg) kan worden gekarakteriseerd als een woonhuis, terwijl zich aan de achterzijde een typisch boerenerf manifesteert. Hoewel de panden indertijd geen formele bescherming genoten en alles mocht worden gesloopt, is toch besloten, juist omdat het



zo'n typisch ensemble is (met een hoofdgebouw, een veldschuur en een leemschuur), dit niet te doen. De twee karakteristieken, waarbij aan de formele voorzijde sprake is van drukte, stenigheid, auto's en toerisme en aan achterzijde bij het boerenerf juist rust, landschap en de ervaring van de seizoenen, zijn in stand gehouden. Bezoekers ervaren duidelijk de transitie van druk en hectisch naar rust en ruimte. De onderstaande foto's geven een impressie van de nieuwe, gerenoveerde situatie van het complex met de omliggende gronden:



Aanzicht voorzijde



Aanzicht veldschuur vanuit de wijngaard



Uitzicht vanaf achterzijde veldschuur



Binnenplaats met veldschuur(l.) en leemschuur (midden)



Amphitheatertje



Landwinkel en lounge ruimte voor vakantielodges

Het geheel aan vervallen bebouwing is de afgelopen jaren getransformeerd tot een kwalitatief zeer hoogwaardig concept, met een hoge mate van duurzaamheid op het gebied van materiaal- en energiegebruik. Er heeft derhalve een grote investering plaatsgevonden op deze plek die met de bestaande bedrijfsactiviteiten (wijngaard, zes vakantielodges en enkele workshops) bedrijfseconomisch moeilijk rendabel te maken is. Vandaar dat uitbreiding van de activiteiten (proeflokaal, kleinschalige zakelijke bijeenkomsten, uitbreiding workshops en twee recreatiewoningen) binnen de bestaande bebouwing/het bestaande perceel noodzakelijk is om ook op termijn de rendabiliteit te garanderen. De nieuwe activiteiten worden verder beschouwd in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

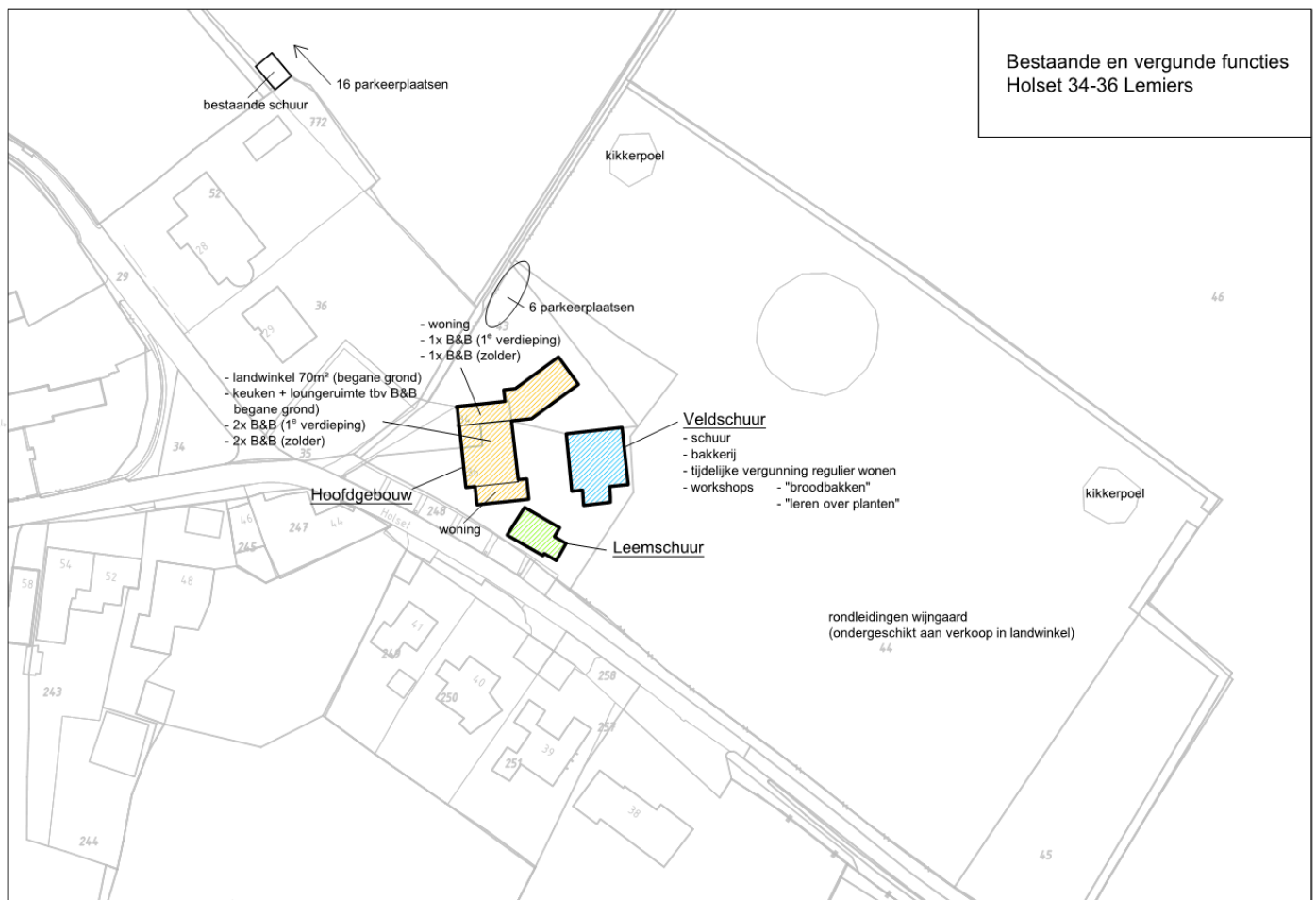


4 Planbeschrijving

4.1 Bestaande situatie

Wijndomein Holset bestaat uit drie gebouwen, een wijngaard, een terras aan de zijde van de openbare weg en overig erf/tuin. De drie gebouwen zijn het hoofdgebouw (het centrale gedeelte inclusief de uit- en aanbouw aan weerszijden), de veldschuur en de leemschuur. In de bestaande situatie is sprake van een woonfunctie met een wijngaard waar in de loop der tijd diverse functies aan zijn toegevoegd, passend binnen de beschikbare en vigerende beleidskaders. De woonfunctie is in de huidige situatie derhalve formeel de hoofdfunctie en wordt gevormd door twee bestaande woningen op de huisnummers 34 en 36 in/aan het hoofdgebouw. In het hoofdgebouw is voorts een landwinkel van 70 m² vergund op de begane grond en is een keuken met loungeruimte aanwezig (beide ten behoeve van de bed&breakfast-gasten). In totaal zijn in het hoofdgebouw zes bed&breakfast-kamers vergund. De leemschuur fungeert als atelier. In de veldschuur worden workshops gehouden en daartoe is onder meer een kleine bakkerij gerealiseerd. Voor de veldschuur is een tijdelijke woonvergunning afgegeven. Ook fungeert deze als schuur voor landbouwapparatuur.

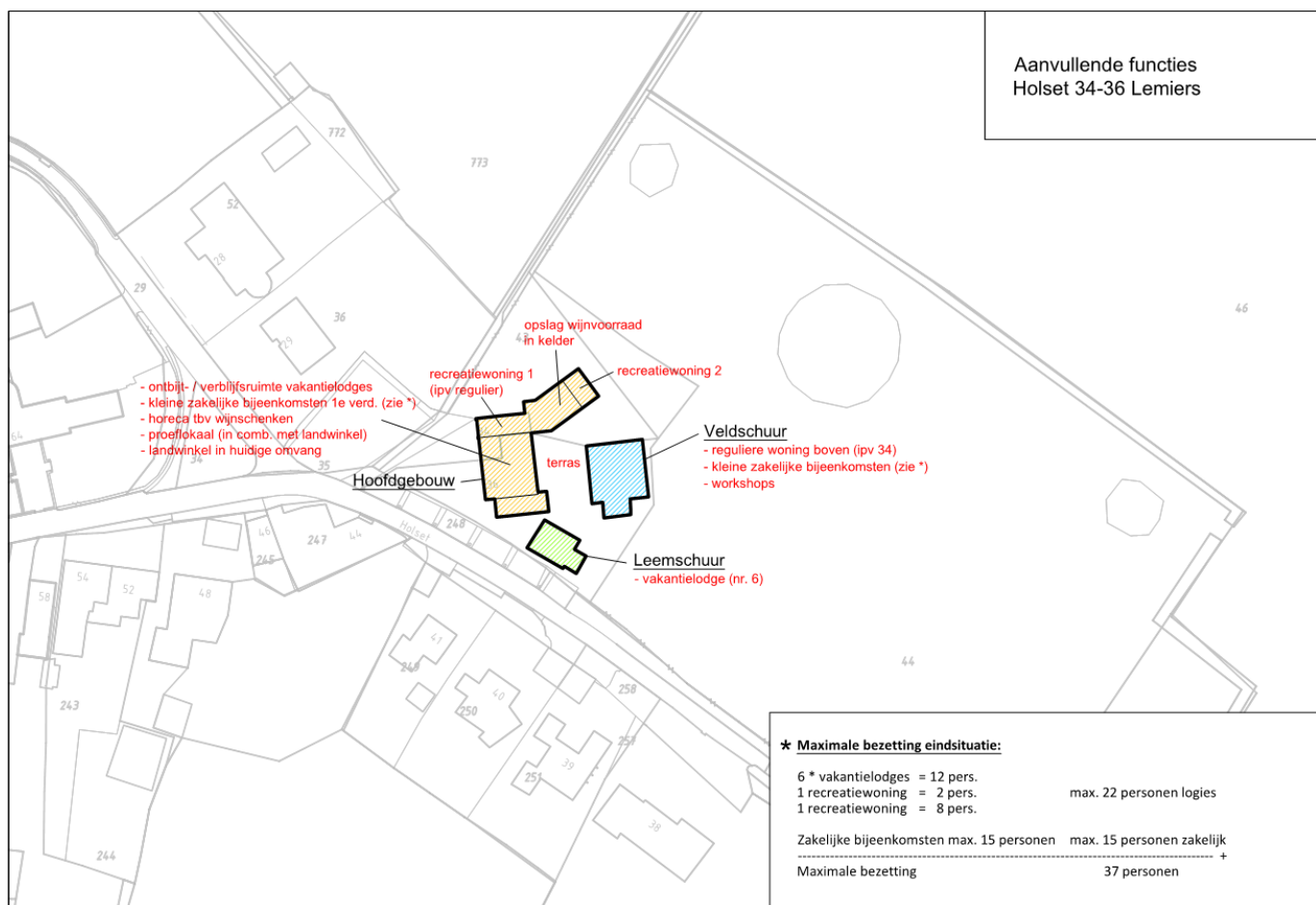
Er zijn 22 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 6 parkeerplaatsen op het erf en 16 parkeerplaatsen verderop langs de weg Holset. Op onderstaande afbeelding zijn de bestaande en vergunde functies aangegeven:



De kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (workshops en bed&breakfast) alsmede de detailhandelsactiviteiten in de landwinkel in de bestaande situatie leveren onvoldoende inkomsten op om de gepleegde forse investeringen terug te verdienen en er een winstgevende onderneming van te maken. Verdere intensivering van het gebruik binnen de bestaande setting is noodzakelijk om dit alsnog mogelijk te maken. Het verder intensiveren of uitbreiden van functies zal echter leiden tot de situatie dat in planologisch opzicht geen sprake meer is van ondergeschikte nevenactiviteiten bij de hoofdfunctie wonen. De hoofdfunctie zal moeten verschuiven naar recreatie, waarbij de woonfunctie als nevenfunctie dient te worden aangemerkt. Het wijzigen van de bestemming is hiervoor noodzakelijk.

4.2 Nieuwe functies

Om het Wijndomein bedrijfseconomisch verder te kunnen ontwikkelen is het intensiveren en toevoegen van functies noodzakelijk. De eigenaar wil echter niet de ruimtelijk-stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van het complex en zijn omgeving aantasten (immers, de forse investeringen in de gebouwen zijn juist gedaan om de kwaliteit van dit stedenbouwkundig en landschappelijk ensemble terug te brengen en weer in zijn oude luister te laten herleven). De nieuwe functies dan wel de te intensiveren functies dienen daarom binnen de bestaande bebouwing te worden gehuisvest. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Op onderstaande afbeelding zijn de nieuwe functies aangegeven:



Er vindt in eerste instantie een verschuiving plaats binnen woonfunctie en de bed & breakfast-kamers. De woonfunctie van Holset 34 wordt verplaatst naar de verdieping van de veldschuur. De bestaande zes bed & breakfast-kamers worden als 'vakantielodges' onderdeel van de recreatieve hoofdfunctie en worden verdeeld over het hoofdgebouw (5x) en de leemschuur (1x). De bestaande woonfunctie aan Holset 36 blijft gehandhaafd. Er worden twee recreatiewoningen toegevoegd in het gebouwdeel van de voormalige woning Holset 34. De bestaande kelder van dit gebouwdeel, waar thans onder meer de technische ruimten zijn, wordt in gebruik genomen voor opslag van de wijnvoorraad en opslag ten behoeve van de landwinkel.

In het hoofdgebouw zal de landwinkel worden vergroot tot 100 m². Ook zal de aanpalende ruimte, waar ook de ontbijt- en lounge ruimte voor de gasten van de vakantielodges is gesitueerd, worden gebruikt als proeflokaal waarbij ook kleinschalige horeca zal plaatsvinden. Er wordt geen restaurant gerealiseerd; de horeca is specifiek bedoeld voor de wijnproeverij.

In het hoofdgebouw en in de veldschuur zullen, naast de workshops voor maximaal 15 personen ook kleinschalige zakelijke bijeenkomsten worden gehouden voor maximaal 15 personen. Er zullen nooit twee bijeenkomsten tegelijk plaatsvinden; het aantal bijeenkomsten voor workshop of zakelijke bijeenkomst betreft twee per dag. Tussen de veldschuur en het hoofdgebouw (het binnenplein) wordt een terras in gebruik genomen.

4.3 Verkeer en parkeren eindsituatie

Door DHV/Haskoning is het onderzoek 'Parkeren en Verkeer Wijdomein Holset' (d.d. 25.09.2017, separate bijlage 1) uitgevoerd. Onderzocht is of er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om aan de parkeerbehoefte behorende bij het totaal aan functies te kunnen voldoen en of het bestaande wegennet het surplus aan verkeer kan opvangen.

Er zijn 22 parkeerplaatsen beschikbaar en dat is voldoende. Omdat deze parkeerplaatsen (behoudens speciale evenementen) op dit moment nog niet regelmatig gebruikt worden, is de parkeerdruk in Holset toegenomen. Dit leidt vooral in het weekend en met goed (wandel)weer tot drukte. Het is bij de nieuwe functies (of aanpassing van bestaande functies) de bedoeling om parkeren op eigen terrein in te zetten. Dit is nu nog niet het geval. Initiatiefnemer gaat het eigen gebruik van de parkeerplaatsen bevorderen. Er zal een duidelijke entree worden gemaakt naar de parkeervoorziening in de wijngaard en de bereikbaarheid hiervan zal ook aan bezoekers worden gecommuniceerd. Bijkomend voordeel (naast verlaging van de parkeerdruk) is dat ook het aantal verkeersbewegingen in Holset zelf zal afnemen. Voorts is berekend dat het wijdomein in de eindsituatie circa 100 motorvoertuigen per etmaal aan verkeer oplevert. De omliggende wegen kunnen dit verkeer (qua doorstroming) goed verwerken. Voor de berekeningen wordt verwezen naar het rapport in separate bijlage 1.



5 Omgevingsaspecten

5.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor industrielawaai van individuele bedrijven geldt dat de Wet milieubeheer het toetsingscriterium vormt.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

Plangebied

Wet geluidhinder

Voor onderhavig plan geldt als uitgangspunt dat de aanwezige geluidgevoelige functies (de woningen) reeds binnen het vigerende bestemmingsplan passen. Nieuwe bouwplannen dienen aan de Wet geluidhinder te worden getoetst. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bouwplannen dan wel een toevoeging van nieuwe geluidgevoelige functies of bestemmingen. Een verdere toetsing aan de Wet geluidhinder kan daarmee achterwege blijven.

Een goede ruimtelijke ordening

Door Spider Monkey Consultancy is het akoestisch onderzoek 'Uitbreiding en wijziging bedrijfsactiviteit Wijdomein Holset, Holset 34-36 in Lemiers' (separate bijlage 2) uitgevoerd. Het onderzoek is noodzakelijk voor een akoestische afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening (goed dan wel aanvaardbaar woon- en leefklimaat) voor de te voeren bestemmingsplanprocedure. De functie 'wijdomein' is niet opgenomen in de richtafstandenlijst van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009). Indien aansluiting wordt gezocht bij andere, enigszins vergelijkbare functies dan bedraagt de richtafstand geluid 10 à 30 meter, maar de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit van Domein Holset mag proportioneel kleiner worden geacht dan de functies waarmee kan worden vergeleken. Hierom is bij de beoordeling van geluid van het wijdomein de 'stappen-benadering' van de VNG-brochure gehanteerd, waarbij is uitgegaan van de feitelijke situatie.

Parkeren en terras

Voor het geluid door het parkeren geldt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{A,r},L_T bij alle woningen voldoet aan de waarde van 45 dB(A) uit stap 2 "Rustige woonwijk": ten hoogste 44 dB(A) etmaalwaarde bij de woning Holset 41. Voor het maximale geluidniveau L_{A,max} geldt dat bij het pand Holset 44, waar het bestemmingsplan de mogelijkheid van een bedrijfswoning toelaat, de hoogste waarde van 73 dB(A) in de dagperiode (vrachtwagen leverancier) en 60 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode (personenauto parkeren Domein) bedraagt. Hierom dient stap 3 te worden toegepast. De motivering hiervoor kan worden gevonden in het feit dat het een agrarische activiteit betreft in een omgeving met overwegend agrarische bestemming. Het bedrijf geeft hoogwaardige invulling aan het ondersteunen van kleinschalig toerisme en dat de noodzaak voor toepassing van deze stap alleen gelegen is in de beoordeling van geluid overdag. Opgemerkt wordt dat ook in het Activiteitenbesluit milieubeheer, geluid vanwege laden en lossen overdag buiten beschouwing wordt gelaten. Enerzijds zal vanwege verkeersbewegingen op de openbare weg passages van bijvoorbeeld landbouwmaterieel niet



gerelateerd aan het Wijndomein en/of laden en lossen door leveranciers van nabije horecabedrijven, ook sprake zijn van vergelijkbare, hoge maximale geluidniveaus.

Voor het geluid vanwege het 'nieuwe' terras tussen de twee reguliere woningen in geldt dat voor beide woningen op het domein kan uitgegaan worden van 'gemengd gebied', oftewel een etmaalwaarde van 50 dB(A) bij stap 2. Voor beide woningen geldt dat geluidbelasting in de avondperiode maatgevend is (etmaalwaarde van 52 dB(A)) en dat de aan het terras grenzende gevels derhalve als 'dove gevel' moeten worden uitgevoerd. In de gebruiksbepalingen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarbij is aangegeven dat het gebruik van het terras pas kan plaatsvinden indien de oostgevel van de woning Holset 36 en de westgevel van de woning in de veldschuur als 'dove gevel' zijn uitgevoerd.

Verkeersaantrekkende werking

Voor de bepaling van de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking is het onderzoek 'Parkeren en Verkeer Wijndomein Holset (Royal HaskoningDHV, 29 augustus 2017, separate bijlage 1) nader uitgewerkt in uurintensiteiten. De hoogste waarde voor de geluidbelasting treedt op bij de woning Holset 60; deze bedraagt 49 dB(A). De voorkeurswaarde van 50 dB(A) van stap 2, alsook van de circulaire "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting", wordt niet overschreden.

Resumé

Bij toepassing van de stappenbenadering van 'Bedrijven en milieuzonering' kan de uitbreiding en wijziging van de bedrijfsactiviteit Wijndomein Holset voldoen aan de waarden uit stap 2 en 3. Hiermee is er sprake van een goed dan wel aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plan is hierom inpasbaar.

5.2 Water

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

De gemeente Vaals valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Limburg. Conform het stroomschema van het Waterschap Limburg dienen bouwplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien deze zijn gelegen in het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Een watertoets dient eveneens te worden doorlopen indien er lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en indien de toename van de verharding groter is dan 1.000 m².

Plangebied

In het voorliggende plan is geen sprake van nieuwe fysieke ontwikkelingen. Er is derhalve geen sprake van toename van verharding of bebouwing. Het doorlopen van de watertoets is niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen beperking vormt voor het voorliggende plan.



5.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming (om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening).

Bij grondverzet binnen het plangebied dient de kwaliteit van de grond getoetst te worden aan het Besluit bodemkwaliteit en het bodemkwaliteitsplan van de gemeente Vaals. Tevens dient bij toepassing van grond en baggerspecie boven de 50 m³ een melding gedaan te worden bij het agentschap van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan betreft een plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien waarbij de bodem wordt geroerd. De bestemmingsverandering van 'Wonen' naar 'Recreatie' biedt in deze geen functioneel verschil, omdat binnen de nieuwe recreatieve bestemming ook twee bestaande reguliere woningen aanwezig zijn. Omdat de gronden thans reeds voldoen aan de vereiste bodemkwaliteit voor de functie en bestemming 'Wonen' hoeft nu geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

5.4 Natuurwaarden

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet 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.

Plangebied

Gebiedsbescherming

Op circa 500 meter van het plangebied bevindt zich Natura2000-gebied 'Geuldal'. Tussen het plangebied en dit natuurgebied ligt de kern Holset. De waarden binnen dit natuurgebied zullen niet worden verstoord als gevolg van de intensivering van de hoofdzakelijk in pandige activiteiten van het Wijdomein. Daarvoor is de afstand te groot; bovendien ligt de kern Holset tussen het plangebied en het natuurgebied, waarbij in de kern Holset diverse andere horecabedrijven zijn gelegen die dus dicht bij het natuurgebied liggen dan het wijdomein. De uitstraling van de horecabedrijven die dicht bij het natuurgebied liggen is daarbij maatgevend.

Soortenbescherming

Als gevolg van dit bestemmingsplan worden geen gebouwen gesloopt of bouwwerkzaamheden verricht. De beoogde uitbreiding van de activiteiten van het Wijdomein vindt grotendeels inpandig plaats, evenals de bestaande activiteiten.

5.5 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer (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' besluiten 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 concentratie toename 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 fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). 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).

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, fijnstof, 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 $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) 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 $54 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

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 ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen 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) en/of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). Het voorliggende bouwplan voorziet niet in een gevoelige bestemming zoals bedoeld in voornoemd besluit. Dit besluit is derhalve op dit plan niet van toepassing.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de



grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Er is tevens een NIBM-tool ontwikkeld waarmee bepaald kan worden of een ontwikkeling NIBM bijdraagt (de 'NIBM-Rekentool').

Plangebied

In het ten behoeve van dit plan uitgevoerde verkeersonderzoek (zie hoofdstuk 4 van deze toelichting) is berekend dat alle functies binnen het Wijdomein Holset (inclusief de bestaande functies) resulteren in een toename van 100 motorvoertuigen per etmaal aan verkeersbewegingen. Dit aantal is verwerkt in de NIBM-rekentool (versie 29.05.2017):

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De rekentool geeft het resultaat dat de bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit niet in betekenende mate is. Conform artikel 5.16 Wm voldoet het plan aan de wettelijke vereisten inzake luchtkwaliteit.

5.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de volgende aspecten: risico's voor ontwikkelingen die worden gevormd door transport van gevaarlijke stoffen, buisleidingen, hoogspanningslijnen en risicovolle bedrijven. Deze komen achtereenvolgens aan de orde.

Algemeen: risicobenadering

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor vervoer met 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 bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10⁻⁶/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Het GR wordt weergegeven in een fN-curve. Voor het groepsrisico wordt uitgegaan van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is per km-route of tracé bepaald op 10⁻²/N², dat wil zeggen een frequentie van 10⁻⁴/jr voor 10 of meer slachtoffers, 10⁻⁶/jr voor 100 of meer slachtoffers etc. en



geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. In alle gevallen moet een verslechtering van het GR worden gemotiveerd door het bevoegd gezag. Als maatstaf voor het invloedsgebied GR kan de 10^{-8} -contour worden genomen.

Transport gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Gelijk met het Bevb is de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Deze regeling is een nadere invulling van het Bevb waarin aanwijzingen, methodieken, maatregelen en randvoorwaarden worden vastgelegd. Vooralsnog geldt de Revb dan alleen voor hogedruk aardgasleidingen en voor leidingen met K1-, K2- en K3-vloeistoffen. Overige leidingen zoals etheenleidingen, propeenleidingen e.d. worden in een later stadium toegevoegd.

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.

Plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan is een plan waarin een aantal aanvullende gebruiksmogelijkheden wordt geregeld. De uitbreiding met twee recreatiewoningen levert een extra verblijfsfunctie op van een aantal personen en de recreatiewoningen zijn daarom aan te merken als beperkte kwetsbare objecten in de zin van artikel 1 van het Bevi. De uitbreiding met aanvullende workshops, kleinschalige zakelijke bijeenkomsten en een proeflokaal binnen de bestaande gebouwen leveren geen aanvullende beperkingen op. Onderstaand is aangegeven welke situatie thans geldt ter plaatse van het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Over de weg

Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van ruim 1.100 meter, ligt de provinciale weg N278 Maastricht-Vaals. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De weg heeft echter geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van deze weg. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg vormt dan ook belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Over het water

In de omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige plan.

Over het spoor

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige plan.



Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen ten noordoosten van het plangebied (voorbij de Rijksweg), op een afstand van ruim 1.500 meter. Deze buisleiding betreft een hogedruk gasleiding van Gasunie. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van deze leiding. De aanwezigheid van deze buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt ter plaatse van Hoeve Einrath (Holset 57, op circa 700 meter ten westen van het plangebied), alwaar een ondergrondse propaantank is gelegen met een 10^{-6} risicocontour van 20 meter. Eenzelfde ondergrondse propaantank, met eenzelfde risicocontour, ligt ook op circa 700 meter ten oosten van het plangebied (manege Otermans). Beide risicobronnen en de bijbehorende risicocontouren liggen op een dermate grote afstand dat deze geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan. Er is geen sprake is van een relevant groepsrisico. Het plangebied is (ver) buiten de 10^{-6} contour gelegen van omliggende risicobronnen. Het voorgaande betekent dat noch het plaatsgebonden risico, noch het groepsrisico van de omliggende bronnen een belemmering vormen voor het plan.

Resumé

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de regelen van het voorliggend plan.

5.7 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen. Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Vaals is het overgrote deel van het plangebied aangewezen als gebied met een zeer hoge trefkans. Derhalve is het plangebied in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. In gebieden met deze dubbelbestemming die gelegen zijn buiten de bebouwde kom, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem over een oppervlakte van 100 m² meer tot een diepte van meer dan 0,30 meter wordt verstoord. Een deel van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'; dit zijn zones met een hoge trefkans. Hier geldt een ondergrens van 500 m² voor archeologisch onderzoek en een diepte van 0,50 meter binnen de bebouwde kom en 0,30 meter buiten de bebouwde kom. Tenslotte valt een gedeelte van het plangebied in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Dit gebied is aangewezen als middelhoge verwachting. Hier zal archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden op percelen die buiten de bebouwde kom liggen wanneer de bodem over een oppervlakte van 1.000 m² meer tot een diepte van meer dan 0,40 meter wordt verstoord.

Aangezien dit plan strekt tot het vastleggen van de huidige planologisch-juridische (bebouwde en onbebouwde) situatie is geen sprake van versterking van de bodem. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de regeling van het plan.

5.8 Kabels en leidingen

Uit het vigerende bestemmingsplan volgt dat in het plangebied geen kabels en leidingen zijn gelegen die van een planologisch-juridische regeling dienen te worden voorzien.



6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

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 aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels 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 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 aangegeven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan-IDN is NL.IMRO.0981.BPDomeinHolset3436-VO01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en 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 overgenomen (SVBP2012).

6.2.3 Regels

De juridische regeling bestaat uit 19 artikelen. Onderstaand is de hoofdopzet van deze juridische regeling aangegeven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 10)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde bestemmingen en functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of



wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgescreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een bouwvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 11 t/m 17)

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 (art.11): deze regel zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (art.12): deze regel bevat algemene bepalingen omtrent het ondergronds bouwen;
- algemene gebruiksregels (art.13): hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels (art.14): gebiedsaanduidingen die opgenomen zijn in de aanduidingsregels betreffen hoofdzakelijk zonerings die vanuit bepaalde wet- of regelgeving op de verbeelding moeten worden opgenomen.
- algemene afwijkingsregels (art.15): hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan, voor zover deze niet in de afzonderlijke bestemmingen zijn opgenomen; het betreft bepalingen die voor het gehele plangebied gelden;
- algemene procedureregels (art.16): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van nadere eisen;
- overige regels (art.17): hierin is de rangorde van dubbelbestemmingen vastgelegd en is een verwijzing opgenomen naar andere wettelijke en gemeentelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 18 en 19)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstellen, 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 planregels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels 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 'Agrarisch met Waarde – Landschap'

Op deze gronden geldt de agrarische bestemming. Hiermee is onder meer de wijngaard planologisch geregeld. Bebouwing anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan. Er is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die het roeren van de grond, anders dan regulier agrarisch gebruik, betreffen. Rondleidingen in de wijngaard zijn gecategoriseerd als 'extensieve dagrecreatie' en deze vorm van recreatie mag binnen deze bestemming worden uitgeoefend.

Artikel 4: Enkelbestemming 'Recreatie – Wijndomein'

Deze bestemming vormt de hoofdbestemming van dit bestemmingsplan. Hierin zijn de functies geregeld die direct of indirect verbonden zijn met het 'Wijndomein Holset'. Het betreft de reeds bestaande functies alsmede de nieuwe functies die door middel van dit bestemmingsplan worden toegevoegd/toegestaan. Om het specifieke karakter van deze recreatieve bestemming ten opzichte van de algemenere recreatieve bestemmingen in het buitengebied te duiden is gekozen voor de specifieke benaming 'Recreatie – Wijndomein'. Binnen de bestemming zijn twee aanduidingen opgenomen die de functionaliteit van het wijndomein omvatten, te weten:



- de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – wijndomein 1' (hoofdgebouw), waarbinnen een proeflokaal en de landwinkel zijn toegestaan;
- de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – wijndomein 2' (veldschuur).

Binnen beide aanduidingen zijn kleinschalige workshops en kleinschalige zakelijke bijeenkomsten toegestaan.

De zes bestaande vakantielodges zijn door middel van de aanduidingen 'horeca van categorie 5' (horeca in de vorm van verblijfsaccommodaties) aangeduid op de verbeelding met het bijbehorende aantal per aanduiding. De twee recreatiewoningen zijn door middel van de aanduidingen 'recreatiewoning' weergegeven op de verbeelding. Onder een van de recreatiewoningen is een ondergrondse opslag mogelijk gemaakt ten behoeve van de opslag van bedrijfsartikelen en -producten. Daarnaast zijn het bestaande terras aan de voorzijde van het hoofdgebouw alsmede het nieuwe terras op het centrale binnenplein door middel van de aanduiding 'terras' op de verbeelding weergegeven.

Naast de recreatieve aspecten van het wijndomein zijn ook de bestaande twee reguliere woningen aangeduid (een grondgebonden woning met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-woning 1' tegen het hoofdgebouw aan en een bovenwoning met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-woning 2' in de veldschuur).

Bij de gebruiksbepalingen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarbij is aangegeven dat het gebruik van het 'nieuwe' terras dat gelegen is tussen de twee reguliere woningen, pas als zodanig kan plaatsvinden indien de oostgevel van de woning Holset 36 en de westgevel van de woning op de verdieping in de veldschuur als 'dove gevel' zijn uitgevoerd. Dit is een bepaling die vanwege de resultaten van het akoestisch onderzoek is opgenomen.

Bij de gebruiksbepalingen is onder meer opgenomen dat kamperen, permanente bewoning buiten de twee reguliere woningen alsmede horeca en detailhandel, anders dan specifiek aangegeven in de bestemmingsomschrijving, niet is toegestaan (deze gebruiksvormen zijn aangemerkt als strijdig gebruik).

De bebouwing ten behoeve van deze bestemming is conform de bestaande bebouwing opgenomen (zoals tevens opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied 2013').

Artikel 5: Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

Met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' wordt het gemeentelijk archeologiebeleid in het bestemmingsplan geïmplementeerd. In het gemeentelijk archeologiebeleid wordt deze dubbelbestemming onderverdeeld in de categorieën 1 t/m 7. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor beschermde archeologische monumenten. Bouwen dan wel aanleggen is in dergelijke gronden niet zonder meer mogelijk.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt voor zones met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Hier geldt een ondergrens van 100 m² voor archeologisch onderzoek en een diepte van 0,50 meter binnen de bebouwde kom en 0,30 meter buiten de bebouwde kom.

Artikel 6: Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt voor zones met een hoge trefkans. Hier geldt een ondergrens van 500 m² voor archeologisch onderzoek en een diepte van 0,50 meter binnen de bebouwde kom en 0,30 meter buiten de bebouwde kom.



Artikel 7: Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' geldt voor zones met een middelhoge trefkans. Hier geldt een ondergrens van 1.000 m² voor archeologisch onderzoek en een diepte van 0,50 meter binnen de bebouwde kom en 0,40 meter buiten de bebouwde kom.

Artikel 8: Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' geldt voor zones met een lage trefkans. Hier geldt een ondergrens van 25.000 m² voor archeologisch onderzoek en een diepte van 0,50 meter binnen de bebouwde kom en 0,40 meter buiten de bebouwde kom.

Artikel 9: Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende cultuurhistorische elementen zoals beeldbepalende (karakteristieke) panden. Het betreft in voorliggend plan het centrale hoofdgebouw. Nieuwe ontwikkelingen kunnen slechts dan plaatsvinden (indien passend binnen de geldende enkelbestemming én) indien het stedenbouwkundig beeld en de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Dit dient vervolgens te worden aangetoond door middel van een bouwhistorisch onderzoek.

Artikel 10: Dubbelbestemming 'Waarde – Kwetsbaar reliëf'

De voor 'Waarde – Kwetsbaar reliëf' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en/of herstel van de in het landschap aanwezige hoogteverschillen in de vorm van holle wegen en graften. In delen van het buitengebied van Vaals geldt deze dubbelbestemming, zo ook op een gedeelte van het voorliggende plangebied. Door middel van deze dubbelbestemming worden werkzaamheden als ontginnen, bodemverlagen, ophogen en egaliseren of het graven van poelen als strijdig gebruik verklaard. Er is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om deze werkzaamheden mogelijk te maken.



7 Handhaving en uitvoerbaarheid

7.1 Handhavingsbeleid

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

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

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de 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 omgevingsvergunning 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.

7.2 Economische 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). Conform deze lijst wordt het voorliggende plan niet gezien als een bouwplan omdat het niet voorziet in de bouw van nieuwe woning of ander hoofdgebouw, dan wel in pandige verbouwing van minimaal 1.500 m². Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. Wel zal door de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst worden gesloten om eventuele planschade af te kunnen wikkelen op de initiatiefnemer. Voor de gemeente verloopt de planontwikkeling derhalve budgettair neutraal.



8 Procedure en overleg

8.1 Procedurestappen

Voorontwerp

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, mits noodzakelijk, in verband met het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd. Bij voorliggend plan zijn echter geen belangen van andere instanties betrokken, waardoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Wel is het voorontwerpstadium van dit bestemmingsplan gebruikt voor het voeren van een inspraakprocedure (zie paragraaf 8.2 van deze toelichting).

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voorafgaand aan de procedure behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders en dient vervolgens te worden vrijgegeven voor de bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor eenieder tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Vaststelling

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp. Het college van burgemeester en wethouders stelt vervolgens de raad voor het bestemmingsplan vast te stellen.

Beroep

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat, uitsluitend voor belanghebbenden, de mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Inspraak en overleg

Aangezien er bij dit plan geen belangen van provincie, andere gemeenten of instanties betrokken zijn is geen wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd. Wel heeft een inspraakprocedure plaatsgevonden. De ingekomen reacties en de reactie daarop van de gemeente zijn gebundeld opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Vervolgens is het bestemmingsplan opgewerkt tot ontwerpbestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

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

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf (P.M.) tot en met (P.M.) ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Vaals. Gedurende deze periode zijn (P.M.) zienswijzen ingediend. De beantwoording van de ingekomen zienswijzen heeft (P.M.) wel/niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.



8.4 Vaststelling

Tijdens de raadsvergadering van (P.M.) is het bestemmingsplan (on)gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals.



Bijlage 1 Inspraakverslag



Bijlage 2 Ingekomen zienswijzen en beantwoording



Bijlage 3 Raadsbesluit

