



Bestemmingsplan 'Watertoren Schimmert'

- onderdeel Toelichting -

Gemeente Nuth

Bestemmingsplan 'Watertoren Schimmert'

De Bockhofweg 1 te Schimmert

Gemeente Nuth

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0951.BPWatertoren-VA01
Rapportnummer:	M170754.003/FSC
Opdrachtgever:	Prolaton BV, de heer N.F.M. Eurelings
Opsteller:	ing. F.H.M. Schreurs
Status:	vastgesteld
Datum:	27 november 2018

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Plangebied	9
2.1.1	Ligging.....	9
2.1.2	Kadastraal	10
2.1.3	Bestaande situatie	10
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	14
2.2.1	De bedrijfswoning.....	14
2.2.2	De watertoren	14
2.2.3	Inrichting buitenterrein	17
2.3	Ruimtelijke effecten	18
3	Planologisch-juridische situatie	19
3.1	Bestemmingsplan ‘Kern Schimmert’	19
3.2	Strijdigheid planvoornemen.....	20
3.3	Medewerking gemeente	20
4	Beleid	21
4.1	Rijksbeleid.....	21
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
4.1.2	Conclusie Rijksbeleid	22
4.2	Provinciaal beleid	22
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	22
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	23
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	24
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	24
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	25
4.3	Regionaal beleid	25
4.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	25
4.3.2	Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg	26
4.3.3	Conclusie regionaal beleid	28
4.4	Gemeentelijk beleid	28
4.4.1	Strategische Visie Nuth 2025).....	28
5	Milieutechnische aspecten	31
5.1	Bodem	31

5.1.1	Conclusie bodem	31
5.2	Geluid	31
5.2.1	Algemeen.....	31
5.2.2	Geluidgevoelige objecten en terreinen	31
5.3	Milieuzonering.....	32
5.3.1	Algemeen.....	32
5.3.2	Bestaande bedrijvigheid	32
5.3.3	Nieuwe bedrijvigheid.....	33
5.3.4	Conclusie milieuzonering.....	33
5.4	Luchtkwaliteit	33
5.4.1	Algemeen.....	33
5.4.2	Het besluit NIBM	34
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	34
5.4.4	Conclusie	34
5.5	Externe veiligheid	35
5.5.1	Beleid.....	35
5.5.2	(Beperkt) kwetsbare objecten	35
5.5.3	Conclusie externe veiligheid	36

6 Overige ruimtelijke aspecten 37

6.1	Archeologie.....	37
6.1.1	Algemeen.....	37
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	37
6.1.3	Conclusie archeologie	38
6.2	Kabels en leidingen.....	39
6.3	Verkeer en parkeren.....	39
6.3.1	Verkeersstructuur.....	39
6.3.2	Parkeren	39
6.3.3	Conclusie verkeer en parkeren	40
6.4	Waterhuishouding.....	40
6.4.1	Nationaal waterplan	40
6.4.2	Provinciaal beleid	40
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	41
6.4.4	Afval- en hemelwater	41
6.4.5	Conclusie	41
6.5	Natuur en landschap	42
6.5.1	Kernkwaliteiten	42
6.5.2	Natura2000.....	42
6.5.3	Inpassingsplan	42
6.6	Flora en fauna.....	42
6.6.1	Algemeen.....	42

6.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg	43
6.6.3	Conclusie flora en fauna	44
6.7	Duurzaamheid	44
7	Uitvoerbaarheid	45
7.1	Grondexploitatie.....	45
7.1.1	Algemeen.....	45
7.1.2	Exploitatieplan.....	45
7.2	Planschade.....	45
8	Planstukken	47
8.1	Algemeen.....	47
8.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	47
8.2.1	Toelichting	48
8.2.2	Regels	48
8.2.3	Verbeelding	49
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	51
9.1	Inleiding.....	51
9.2	Vooroverleg	51
9.3	Inspraak	51
9.4	Formele procedure	52
9.4.1	Algemeen.....	52
9.4.2	Zienswijzen	52
10	Bijlagen.....	53

1 Inleiding

De watertoren te Schimmert, ook bekend onder naam 'De Reus van Schimmert' is een Rijksmonument, gelegen aan de Bockhofweg 1 (6333 AZ) te Schimmert. De 38 meter hoge toren dateert uit 1927 en ligt in het gehucht Klein Haasdalen. De toren vormt het hoogste punt van plateau Schimmert en biedt een prachtig uitzicht over de wijde omgeving.

De locatie omvat de watertoren en de bijbehorende bedrijfswoning. De monumentale watertoren betreft ook een IBA project.

Prolaton B.V is in 2015 eigenaar geworden van de locatie en is voornemens om de watertoren te herontwikkelen met behoud van de karakteristieke eigenschappen en met als doel de watertoren van Schimmert duurzaam te behouden voor Schimmert en omstreken.

Prolaton B.V. wenst derhalve de watertoren te exploiteren met diverse activiteiten. De intentie is om de toren toegankelijker te maken voor toerisme en culturele evenementen. Hiertoe dient de locatie een bestemming te krijgen die het de ondernemers uit de omgeving mogelijk maakt om met name hun eigen ambachtelijke activiteiten, diensten en producten aan te kunnen bieden in een bijzondere en karakteristieke omgeving. Ook het geven van educatie, het aanbieden van arrangementen en workshops alsook het houden van culturele evenementen moet hierbij tot de mogelijkheden behoren. Verder is het de wens om te voorzien in een buitenterras. Bij dit alles blijft de huidige bedrijfswoning dienst doen als woning.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied.

Het beoogde gebruik ter plekke van het plangebied is op grond van het momenteel van kracht zijnde bestemmingsplan niet toegestaan. De gemeente Nuth heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het voornemen. Hiertoe dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

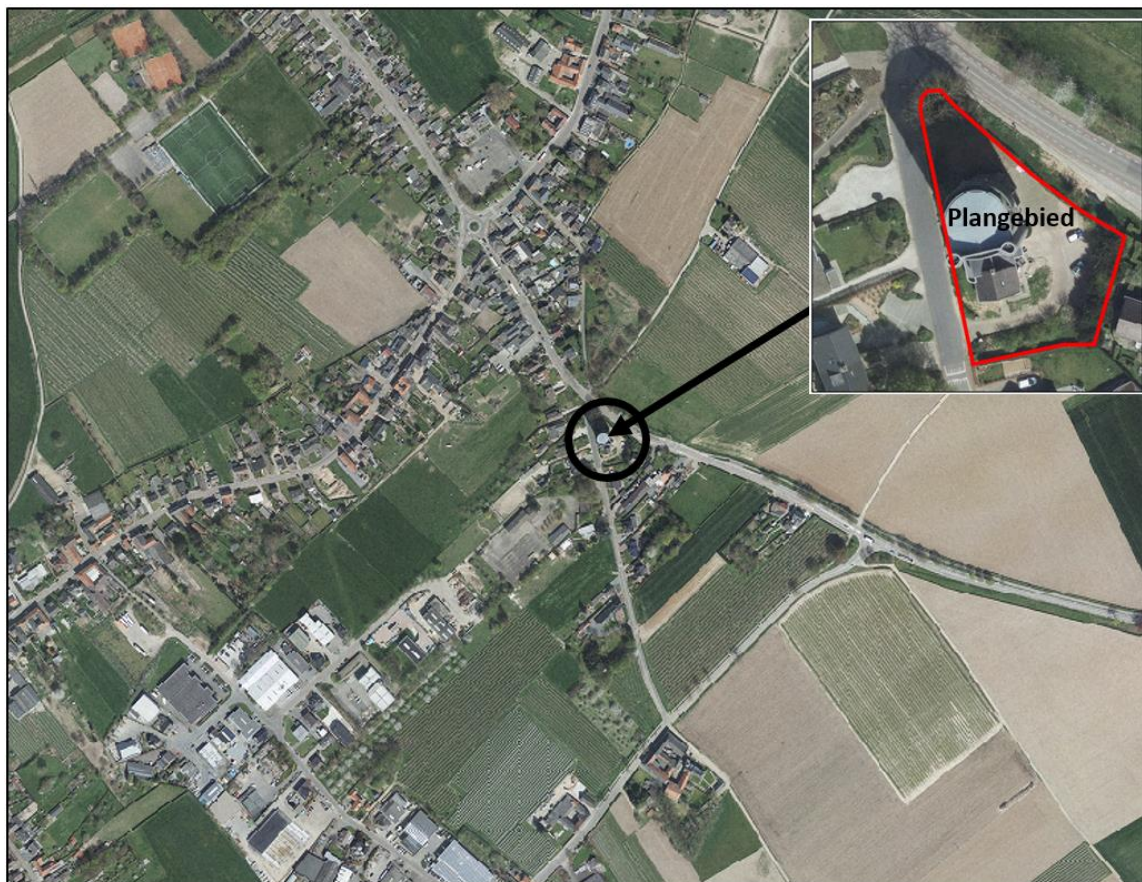
2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Plangebied

2.1.1 Ligging

Onderhavig plangebied is gelegen aan De Bockhofweg 1 (de watertoren)- 3 (de bedrijfswoning), bij het kruispunt Torenstraat/ Hagensweg/Achter Schimmert/De Bockhofweg. De Bockhofweg loopt in zuidelijke richting over in Billich en kruist de weg Groot Haasdal welke het gehucht Groot Haasdal ontsluit op de Hagensweg. Het plangebied grenst aan de noord/noordoostzijde aan deze Hagensweg. De Hagensweg loopt in oostelijke-/zuidoostelijke richting over in de Provinciale weg richting Aalbeek en de Diepestraat richting Hulsberg. Ter plaatse van het plangebied en aan de overzijde van de Hagensweg is richting het oosten/noordoosten sprake van een open agrarisch gebied met zeer weinig bebouwing. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de percelen van Hagensweg 1a en De Bockhofweg 7, beide burgerwoningen. Aan de west-zuidwestzijde liggen enkele burgerwoningen (Bockhofweg 2,4,en 6 en Torenstraat 30).



Luchtfoto met aanduiding plangebied.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de dorpskern Schimmert, ten oosten/noordoosten van het gehucht Klein Haasdal en ten noorden van het gehucht Groot Haasdal.

2.1.2 Kadastraal

Onderhavig plangebied betreft kadastraal de percelen gemeente Nuth – sectie D – nummers 3476 en 3477. Het totale oppervlak bedraagt 1.592 m².



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied.

2.1.3 Bestaande situatie

De eerste steen van de 'Reus van Schimmert', zoals de monumentale watertoren in de volksmond wordt genoemd, werd in 1926 gelegd. De toren staat op 170 meter boven NAP en ligt centraal op het plateau van Schimmert. De watertoren werd tot 2014 door Waterleiding Maatschappij Limburg (WML) gebruikt als drinkwaterreservoir en om voldoende druk op de waterleidingen in de omgeving te zetten.

Nu is de watertoren en de naastgelegen bijbehorende woning in eigendom van Nico en Janet Eurelings uit Schimmert. Zij kochten het Rijksmonument in 2015 van de WML om te zorgen dat de

watertoren behouden blijft als icoon voor Schimmert.

De toren is 38 meter hoog en is voorzien van 2 trappenhuizen met elk 156 treden. Men kan vanuit de uitzichtruimte op de bovenste verdieping van een prachtig uitzicht over Zuid-Limburg genieten. Bij helder weer kan een gebied van ruim duizend vierkante kilometer worden overzien. De toren is voorzien van een 5-tal verdiepingen. De inhoud van het betonnen waterreservoir bedraagt 1.150 kubieke meter (1.150.000 liter), is 7,90 meter diep en heeft een doorsnede van 13,5 meter.

In verband met de strenge voorschriften werd in het verleden het bezoek in de watertoren zoveel mogelijk beperkt. Af en toe mochten bezoekers nog wel eens naar binnen en naar boven, zoals tijdens de jaarlijkse Open Monumentendag in de gemeente Nuth.

Tijdelijke vestiging IBA Werkhuis in de Watertoren.

In april 2015 is in de watertoren als IBA project aangemeld. Anno 2018 is 'De Reus van Schimmert' een van de 15 sleutelprojecten van de Internationale Bau Ausstellung (IBA) Parkstad.

De watertoren is in de jaren '70 en '90 van de twintigste eeuw en eind 2008 opgeknapt.

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



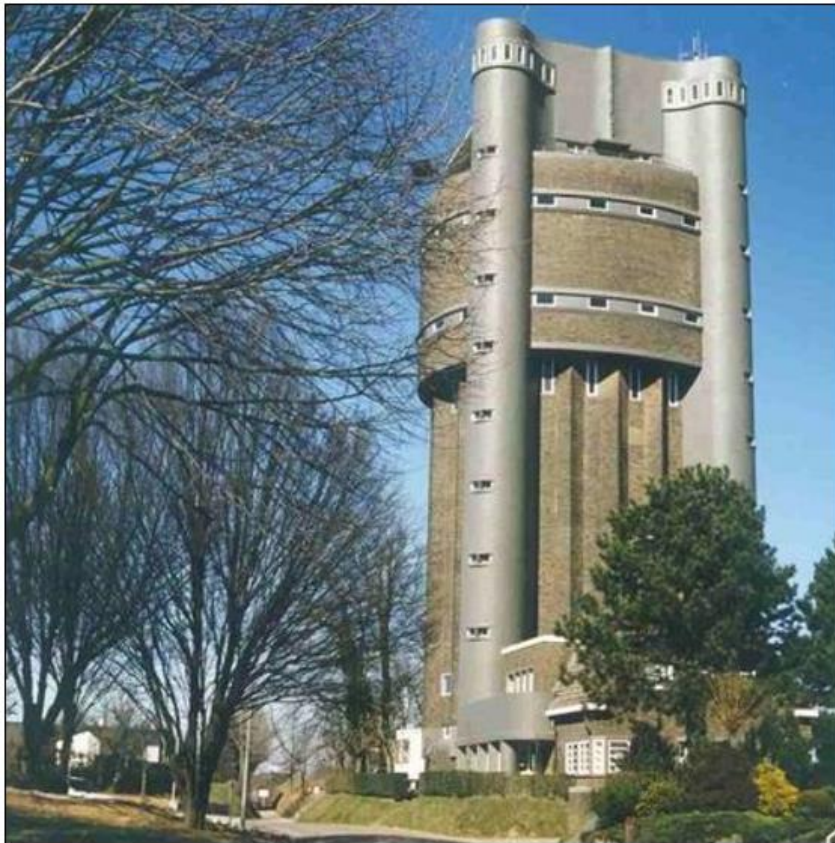
Zicht naar het zuidoosten met op de voorgrond de bestaande watertoren met aangrenzende woning.



Zicht op de watertoren/plangebied vanuit het oosten richting het westen.



Zicht op de watertoren/plangebied vanuit het oosten richting het westen.



De watertoren gezien vanaf het zuiden richting het noorden met op de voorgrond de bijbehorende woning



De bestaande bedrijfswoning bij de watertoren.

2.2 Beoogde planontwikkeling

Het voornemen van Prolaton B.V. is om het complex te herbestemmen, waarbij het behoud van het monument voorop staat. Het bieden van een brede bestemming met bijbehorende veelheid aan mogelijke gebruiksfuncties staat voorop. Op die wijze bestaat de mogelijkheid om onderhavige locatie duurzaam te herbestemmen.

2.2.1 De bedrijfswoning

De huidige bedrijfswoning met aangrenzende tuin blijft in gebruik als woning. Hieraan wijzigt verder niets. De woning en aangrenzende tuin zijn niet toegankelijk voor het publiek.

2.2.2 De watertoren

De watertoren is een Rijksmonument, hetgeen betekent dat slopen geen optie is. Daarnaast is de watertoren een icoon voor Schimmert en de omgeving. Het gebouw verkeert in goed staat en is in 2008 nog opgeknapt. Aangezien het gebruik als watertoren niet meer mogelijk is, is herbestemming en het in gebruik nemen van het monumentale gebouw de enige optie. Om die reden is het initiatief om de watertoren een nieuwe en duurzame functie te geven van groot belang. De nieuwe, met name in pandige, aan te brengen voorzieningen zijn noodzakelijk voor de verwezenlijking van de nieuwe bestemming.

De intentie van Prolaton B.V. is om de toren toegankelijker te maken voor toerisme en culturele evenementen. Het wordt een kennisinstituut en marktplaats voor streekproducten. In de toren komt onder andere een smaaktheater, een proef- en 4D-belevingsruimte, een verkooppunt en een brasserie. Tevens worden er arrangementen en workshops aangeboden.

Regionale productie en verkoop van voedsel is cruciaal in een duurzame en waardevolle voedingsketen. Toch kent het geen voelbare logica en begrenzing, waardoor het voor mensen niet echt tastbaar wordt.

De Reus van Schimmert wordt een platform voor consumenten en regionale producenten met als missie: **“Eten en drinken van zover je kunt kijken, maar niet verder...”**

In de Reus van Schimmert komt alles bij elkaar en wordt lokale voeding toegankelijk, inspirerend en beschikbaar voor iedereen. Daarbij is het uitzicht vanaf de top van de watertoren een fysieke 'begrenzing' van lokaliteit. Bij goed weer is het hooggelegen Ardennengebied rond Baraque Michel te zien. Dat is in vogelvlucht 46 kilometer van de toren, deze afstand wordt genomen als grens. Zo wordt een nieuwe en begrijpelijke logica voor 'lokaal produceren en consumeren' gemaakt.

Een en ander wordt gerealiseerd door:

- een fysieke marktplaats, proef- en belevingsconcept en een brasserie met lokale producten
- arrangementen, workshops en educatie
- productieruimtes en voorzieningen voor lokale producenten en hun verhalen
- een bedrijven-ecosysteem en distributiesysteem voor externe producenten 'van zover je kunt kijken', met een continue samenwerking en (door)ontwikkeling van de deelnemers
- een digitaal platform en app, waarop verhalen 'levend' worden gemaakt en producten uit de regio te koop zijn

Verder is het de wens om te voorzien in een buitenterras ten behoeve van de horeca activiteiten welke ook in de watertoren ontplooid zullen worden.

Op deze manier krijgt De Reus van Schimmert weer een spilfunctie in zijn omgeving en kan hij weer als volwaardig herbestemd gebouw de toekomst tegemoet gaan.

Geïnteresseerde ondernemers kunnen ruimten in de watertoren huren en inrichten volgens een concept waarbij uitstraling, sfeer en gastvrijheid hoog in het vaandel staan, bijvoorbeeld zoals met onderstaande impressies wordt weergegeven:

Restaurant of eetcafé



‘Congresruimte’



Winkels met streekproducten



Bakkerij (ambachtelijk brood bakken) - workshops



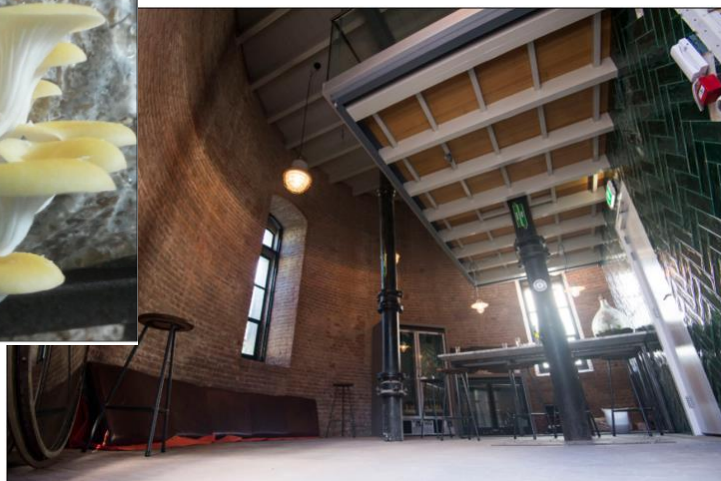
Ambachtelijke bier brouwen

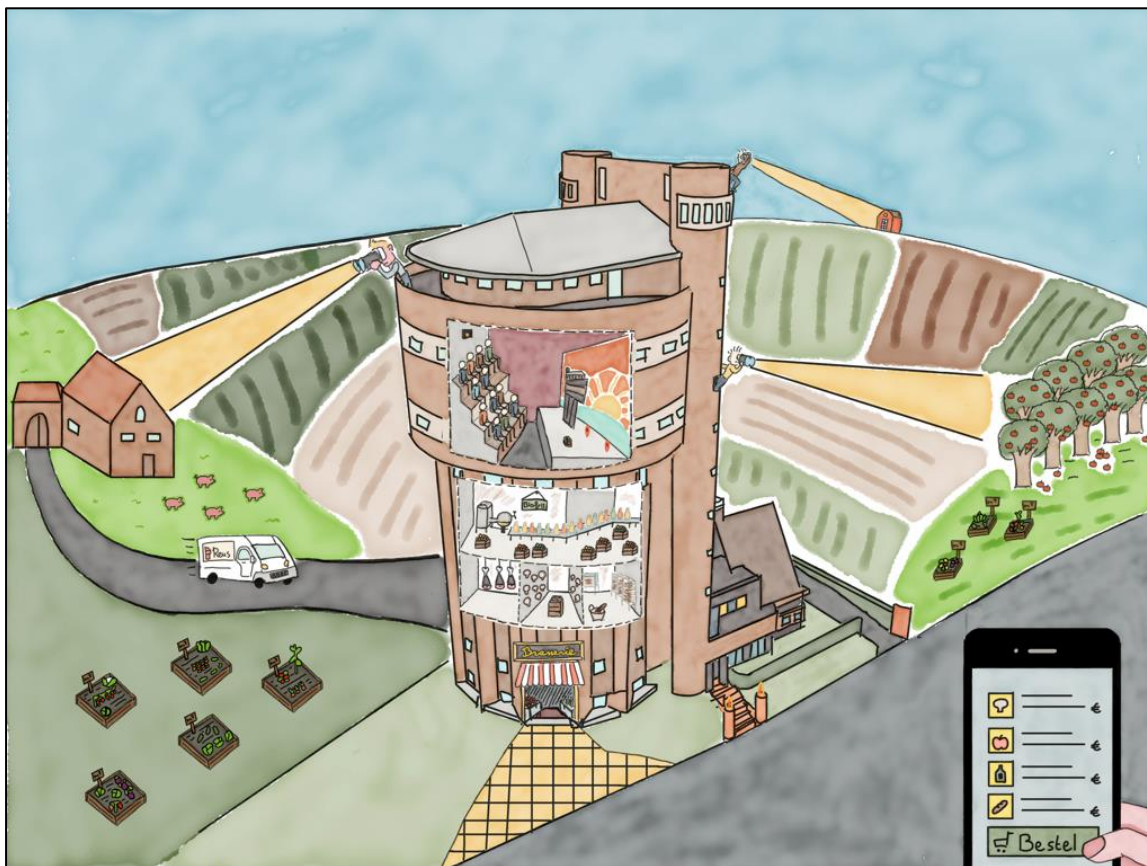


Kleinschalige paddenstoelenkwekerij



Vrijtijdsruimte, etc.





Impressie van de invulling van de watertoren en de relatie met de omgeving

Om een en ander mogelijk te maken is het de bedoeling om de watertoren, naast de bestaande 5 verdiepingen, nog te voorzien van 3 halve 'open' verdiepingen. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. De bestaande verdiepingen hebben een bruikbare oppervlakte van ca. 125 m². De halve 'open' verdiepingen krijgen een oppervlakte van ca. 100 m². Verder zullen alle benodigde voorzieningen en installaties gerealiseerd worden welke nodig zijn ten behoeve van de diverse functies die in de watertoren ontplooid zullen worden. Tevens zal zorg worden gedragen voor toetreding van voldoende daglicht, waarbij rekening moet worden gehouden met de uitstraling van het monumentale pand, maar ook met de privacy van de burens. Een en ander zal in de benodigde vergunningen en in goed overleg met betrokken instanties uitgewerkt worden.

2.2.3 Inrichting buitenterrein

Op het buitenterrein wordt een terras aangelegd. Op korte afstand (ca. 50 meter) en op gronden in eigendom van initiatiefnemer, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de bezoekers van de watertoren, zie paragraaf 6.3.2.

Bestaand groen wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Nieuw groen wordt aangelegd waar dit ten behoeve van de inrichting van het terras nog noodzakelijk wordt geacht.

Ten behoeve van de toegang tot de locatie wordt verder voorzien in een nieuwe toegang vanaf De Bockhofweg.

2.3 Ruimtelijke effecten

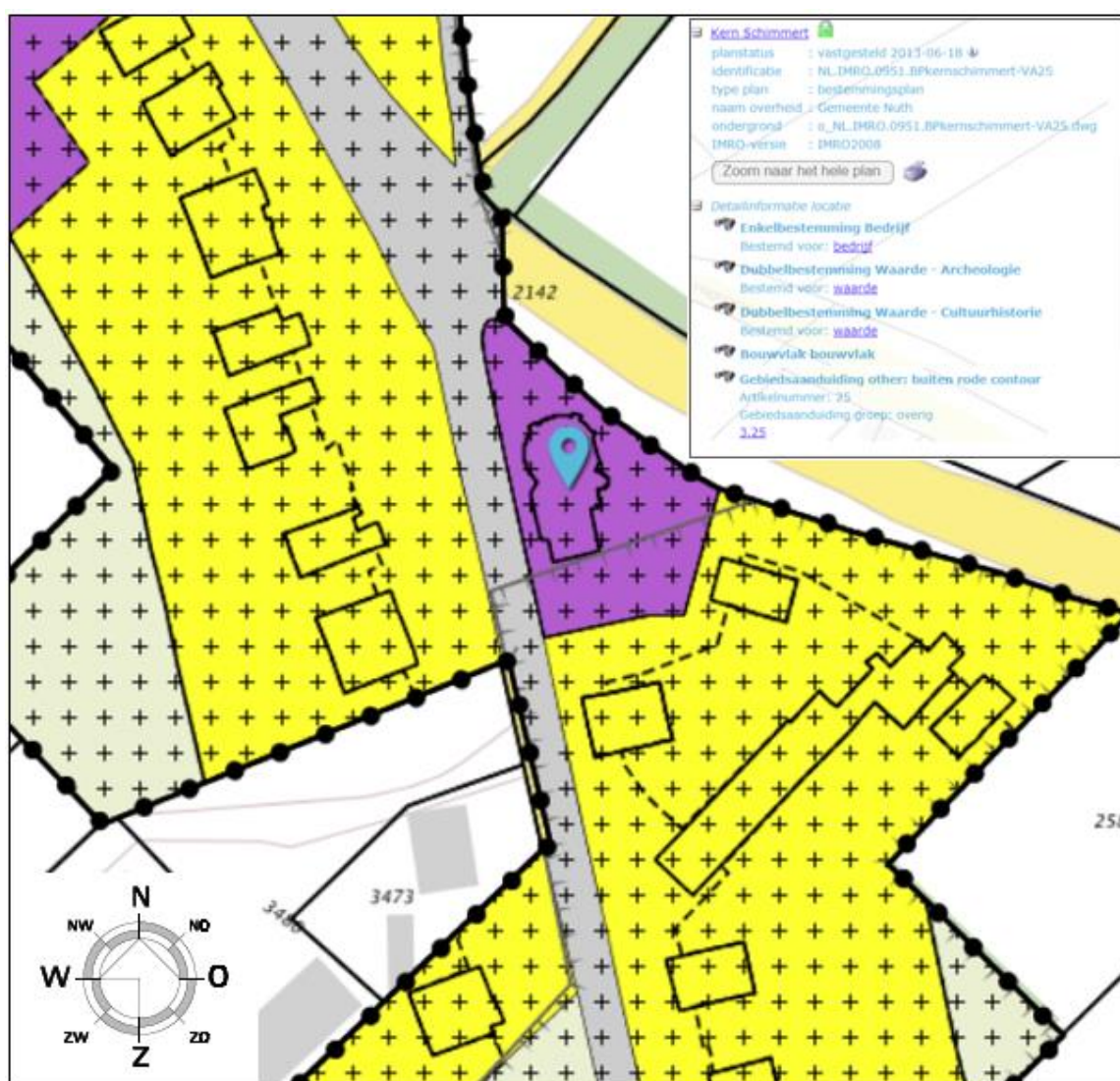
Voorliggende planontwikkeling betreft in beginsel een primaire herbestemming van de locatie De Bockhofweg 1 - 3. De monumentale watertoren blijft in volle vorm en omvang het icoon van de omgeving. Aan de buitenzijde van de toren worden geen bouwkundige voorzieningen aangebracht. De planologische gebruikswijziging van de watertoren zelf gaat dus niet gepaard met ruimtelijk-visuele effecten. Het bestaand buitterrein wordt ingericht als terras. Ten aanzien van de bedrijfswoning wijzigt er niets en is er ook dus geen sprake van een ruimtelijke – visueel effect.

Het doel is om in de Rijksmonumentale watertoren nieuwe economische dragers te huisvesten. Een opwaardering van het gebouw en bijbehorende grond impliceert enkel een duurzame kwaliteitsverbetering en vooral het behoud van 'Het icoon' van Schimmert en omgeving.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Kern Schimmert'

Ter plekke van onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Kern Schimmert' van kracht, vastgesteld door de gemeenteraad van Nuth op 18 juni 2013. Op grond van dit bestemmingsplan vigeert ter plekke van voorliggend plangebied de bestemming 'Bedrijf'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Schimmert' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plekke van de planlocatie De Bockhofweg 1-3 is een bouwvlak vastgelegd, waarbinnen gebouwd mag worden ten behoeve van de bedrijfsbestemming. Dit bouwvlak omsluit precies de huidige bebouwing.

Naast de enkelbestemmingen is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie' van toepassing voor het gehele plangebied. Dit ter bescherming van eventuele archeologische waarden en vanwege de Rijksmonumentale status.

Voorts is ter plekke van zuidelijk deel van onderhavig plangebied sprake van de gebiedsaanduiding 'overig – buiten de rode contour'. Deze aanduiding ligt in het gedeelte (privéterrein bij de bedrijfswoning) waar verder geen andere wijzigingen plaatsvinden dan alleen de planologische gebruikswijziging.

3.2 Strijdigheid planvoornemen

Gelet op het beoogde planvoornemen wordt voorzien in bredere gebruiksmogelijkheden ter plekke van onderhavig plangebied. De in casu van toepassing zijnde bestemmingsplanregels zijn in beginsel gericht op gevestigde bedrijven of industriële en ambachtelijke bedrijven zoals opgenomen in categorie 1, 2 en 3.1 van de toegesneden lijst van bedrijfstypen (bijlage 1 bij de planregels), alsmede bedrijven die daarmee gelijk te stellen zijn. Er is dus al veel mogelijk op basis van de huidige bestemming.

De strijdigheid in het beoogde gebruik zit echter in het gaan gebruiken van de grond en de watertoren voor o.a. horeca en detailhandel. Dergelijk gebruik is niet toegestaan binnen de huidige van toepassing zijnde bestemmingsregels.

3.3 Medewerking gemeente

In het belang van het behoud van een belangrijk monumentaal icoon voor Schimmert en omgeving en de aanwijzing van de watertoren als IBA project, verleent de gemeente Nuth alle medewerking aan het planvoornemen. Door dit planvoornemen van initiatiefnemers blijft de watertoren bovendien een duurzaam en levensvatbaar monument, met een positieve invloed op zijn omgeving en de (plaatselijke) economie.

Teneinde het planvoornemen daadwerkelijk te kunnen realiseren, dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan (reeds behandeld onder hoofdstuk 3) en aan de Strategische Visie Nuth 2025.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie wordt de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening weergegeven.

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

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

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

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

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

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

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het Rijksbeleid is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake van strijdigheden met dit beleid. Er is geen sprake van rijksverantwoordelijkheid als bedoeld in de structuurvisie.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006.

In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Overig bebouwd gebied'.



Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' POL 2014 met ligging plangebied (omkaderd gebied).

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Het zuidelijke gedeelte van het onderhavig plangebied is gelegen binnen het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

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

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. In paragraaf 6.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt¹:

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

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

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

Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) blijkt dat voorliggende planontwikkeling niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggende planontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Nuth beschikt niet over een eigen gemeentelijk kwaliteitsmenu. Bij ontwikkelingen

¹ Met ingang van 1 juli 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' in werking getreden. Dit besluit heeft tot doel een vereenvoudiging van de ladder door te voeren, waarbij de treden van de ladder is komen te vervallen en dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'.

buiten de rode contour binnen de gemeente wordt de beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu 2012' als uitgangspunt gehanteerd.

Zoals uit het vigerende bestemmingsplan blijkt ligt het zuidelijke gedeelte van het plangebied (privéterrein) buiten de rode contour. In dit gedeelte vindt echter geen andere wijziging plaats dan alleen de planologische gebruikswijziging. Dit blijft privéterrein behorende bij de woning en er worden geen nieuwe bouwwerken opgericht of parkeervoorzieningen aangelegd ten behoeve van de primair gemengde (recreatieve en zakelijke) bestemming met daarbij behorende gebruiksvormen in de watertoren. Het LKM is derhalve niet van toepassing.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Voor wat betreft de zijnde provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' is geconcludeerd dat het LKM niet van toepassing is.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 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, 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.

De Zuid-Limburgse transformatieopgave op de woningmarkt is groot, complex en kosten- en arbeidsintensief. Door de interacties tussen gemeenten en regio's zijn bindende beleidsafspraken en een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt noodzakelijk.

Basis voor de aanpak van de Zuid-Limburgse woningmarktopgave is de bestaande woningvoorraad centraal zetten. Dit betekent dat er confrontatie nodig is van de behoefte met het bestaande aanbod aan woningen en alleen nog maar woningen aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd die

echt van meerwaarde zijn.

Er is alleen sprake van een goed functionerende woningmarkt als vraag en aanbod in verhouding staan tot elkaar. Om dit te bereiken zullen gemeenten planologische-juridische, financiële en organisatorische kaders moeten bepalen, waarbinnen publieke en private partijen opereren. Op deze wijze kan de woningmarkt ook daadwerkelijk goed haar werk doen.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:

Compenseren met direct daaraan gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op het realiseren van een nieuwe woning. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is daarmee niet rechtstreeks van toepassing op dit plan. Wel is in de regels behorende bij dit nieuwe bestemmingsplan onder artikel 11. 'Algemene wijzigingsregels' opgenomen dat Burgemeester en Wethouders de bestemming kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Wanneer hiervan in de toekomst gebruik wordt gemaakt, zal het betreffende wijzigingsplan in overeenstemming moeten zijn met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

4.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg

Zuid-Limburg heeft te maken met een toekomst dat er een kwantitatief overschot aan winkels, kantoren en bedrijventerreinen is of dreigt. Daarnaast zijn er in alle segmenten kwalitatieve uitdagingen in het versterken van de ruimtelijke deelmarkten en het vernieuwen van de markt voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Dit als gevolg van demografische ontwikkelingen en veranderende behoeftevoorzieningen als ook bedrijfsmatige ontwikkelingen.

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) is een gezamenlijke ruimtelijk-economische visie en handelingskader voor de winkel-, kantoren en bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg in de drie subregio's Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg. De SVREZL heeft een looptijd tot 2030 en geeft een globale ontwikkelrichting aan, waarbinnen het belangrijk is flexibel in te kunnen spelen op verwachte en onverwachte

ontwikkelingen aan de vraagkant.

De gemeente Nuth heeft samen met 17 andere Zuid-Limburgse gemeenten de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg (SVREZL) opgesteld, welke ook door al de 18 Zuid-Limburgse gemeenteraden is vastgesteld en daarmee bindend is voor die gemeenten. Gemeenten spreken elkaar aan op uitvoering en naleving van de SVREZL. De werking van de structuurvisie wordt gewaarborgd in de provinciale verordening (de provinciale omgevingsverordening, nadat de Omgevingswet van kracht zal zijn. De provincie zal op basis van die verordening optreden tegen gemeenten die zich niet aan de beleidsafspraken uit de SVREZL houden.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) staat versterking van de hoofdstructuur van de winkelmarkt, de kantorenmarkt en de bedrijventerreinenmarkt centraal. Deze versterking heeft tot doel te komen tot de verbetering van de leefbaarheid, het vestigingsklimaat en de transformatieopgave van deze drie segmenten. Wanneer in de SVREZL gesproken wordt over winkels, gaat het over winkels maar ook over consumentgerichte dienstverlening of andere functies die kunnen voorkomen in gebieden en panden met een winkelbestemming. De SVREZL sluit aan op de contouren van het POL2014, en de bestuurlijke afspraken op Zuid-Limburgse schaal. De 18 Zuid-Limburgse colleges van B en W hebben daarin besloten te komen tot een gezamenlijke structuurvisie op de thema's winkels, kantoren en bedrijventerreinen. De transformatieopgave heeft betrekking op de opgave om in de toekomst te komen tot een sterke markt in de drie segmenten, rekening houdend met de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in relatie tot het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod. De regio wil een kwalitatief hoogwaardig leef-, werk- en vestigingsklimaat bieden, nu en in de toekomst, en de economische kracht van Zuid-Limburg in brede zin zoveel mogelijk versterken.

Belangrijk is dat de SVREZL aan de ene kant rekening houdt met de demografische transitie en wat dit betekent voor de toekomstige vraag aan winkel- en werkgebieden. Daarnaast biedt de SVREZL rechtszekerheid voor 'wat kan waar' aan ondernemers en burgers. Tegelijkertijd moet er voldoende flexibiliteit zijn om strategische projecten binnen Zuid-Limburg te kunnen faciliteren en ruimte te kunnen bieden aan nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen om de gewenste transformatie en nieuw ondernemerschap mogelijk te maken. Uitgangspunt is telkens dat toevoeging van functies en gebruiksmogelijkheden moet leiden tot vernieuwing en niet tot 'meer van hetzelfde', waardoor een betere balans ontstaat tussen de kwalitatieve vraag en het kwalitatieve aanbod. Toevoeging van aanbod is alleen wenselijk wanneer deze leidt tot een kwalitatieve verbetering, die de vitaliteit van de gewenste winkelconcentraties niet aantast en daarnaast netto in beginsel geen uitbreiding van de winkelmeters betekent.

Het planvoornemen van de Watertoren van Schimmert sluit goed aan bij enkele belangrijke principes in het POL die in de SVREZL verder worden vertaald binnen de schaal en maat van Zuid-Limburg, namelijk:

- Prioriteit voor hergebruik van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Vestiging van functies in kerken, kloosters, monumenten en andere beeldbepalende panden en panden op beeld- bepalende locaties verdient de voorkeur boven andere locaties. Onder de voorwaarde dat ligging en gebouw geschikt zijn voor de betreffende functies en de herbestemming past in lokaal beleid.
- Meer-stad-meer-landprincipe: in de kern gaat het om het versterken van hoogwaardige

steden en het versterken van hoogwaardig landschap in Zuid- Limburg. De stedelijkheid met een mix aan kennis, cultuur en voorzieningen is steeds belangrijker voor de regionale economie en een goed woon- klimaat. Het Zuid-Limburgse landschap met haar Nationaal Landschap is in ieder opzicht hooggewaardeerd en is vanuit haar groene ontwikkeling een trekker voor de regio als geheel.

In de SVREZL zijn door de 18 betrokken gemeenten afspraken gemaakt over initiatieven tot 2030. Fundament onder de afspraken is dat het zwaartepunt van de aandacht uitgaat naar de bestaande voorraad in de drie segmenten en dat alleen toevoegingen in deze segmenten plaatsvinden die een kwalitatieve versterking betekenen in de daartoe afgebakende concentratie- en balansgebieden. Toevoegingen zijn in principe alleen mogelijk onder de voorwaarde van onder andere de kaders van de structuurvisie, het salderingsbeleid en de procesbomen.

Onder de afspraken die de 18 Zuid-Limburgse gemeenten hebben gemaakt wordt ook aangegeven dat de herinvulling van waardevol bestaand vastgoed, zoals monumenten en/of cultureel erfgoed, in de eerst plaats geprioriteerd moeten worden in concentratie- en balansgebieden.

De kern Schimmert wordt in de SVREZL aangeduid als een balansgebied.

4.3.3 Conclusie regionaal beleid

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is niet rechtstreeks van toepassing op dit plan.

De herbestemming van de Watertoren van Schimmert past binnen de kaders en afspraken van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. Het betreft een vernieuwend en kwalitatief versterkend initiatief voor het gehele gebied. Door dit planvoornemen blijft de Watertoren een duurzaam en levensvatbaar monument, met een positieve invloed op zijn omgeving en de (plaatselijke) economie. De Watertoren van Schimmert is trouwens niet voor niets aangewezen als een IBA project. En juist dit initiatief is daarbij van groot belang.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische Visie Nuth 2025)

Op 20 oktober 2015 heeft de gemeenteraad van Nuth de 'Strategische Visie Nuth 2025 – Poort van Parkstad' vastgesteld. In de strategische visie wordt een beeld gegeven van de ambities en de richting waarin gekoerst wordt door de gemeente. De visie geeft een leidraad voor de veranderende rol die voor burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties is uitgestippeld. Initiatieven en ontwikkelingen worden door de gemeente in het licht van de ambities uit de strategische visie beoordeeld. De gemeente gaat uit van flexibiliteit om de mogelijkheid te behouden om in te kunnen spelen op onvoorziene maatschappelijke ontwikkelingen.

De koers van de gemeente is in de strategische visie uitgewerkt in vier perspectieven met eigen ambitie:

1. Poort van Parkstad:
in 2025 staat Nuth stevig op de kaart als Poort van Parkstad;
2. Vitale kernen:
in 2025 onderscheiden Hulsberg, Nuth, Schimmert, Vaesrade en Wijnandsrade zich regionaal in

woonaantrekkelijkheid;

3. Zorgzame en zelfredzame gemeenschappen:

in 2025 is de transformatie van het sociaal domein afgerond en liggen de scores van de kernen op sociaal-maatschappelijke indicatoren boven het Zuid-Limburgse gemiddelde;

4. Overheidsparticipatie en samenwerking:

in 2025 is de zorg voor de naaste woon- en leefomgeving in handen van de inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Regionale gemeentelijke samenwerking draagt duurzaam bij aan de uitvoeringskracht en het realiseren van onze ambities uit de strategische visie.

Bij ieder perspectief worden in de strategische visies concrete acties genoemd. Onderhavige planontwikkeling past binnen navolgende in de visie genoemde punten:

- Om grip te krijgen op het aanbod en de kansen maken we een quick scan van de aanwezige ruimte (aanbod, leegstand, beschikbare kavels) en worden enkele aansprekende ideeën geëtaleerd ter inspiratie. Daar waar leegstand een probleem dreigt te worden werken we in samenwerking met ondernemers aan concrete oplossingen. Wij faciliteren met kennis, acquisitie, (toegang tot) investeerders of eigen budgetten. We sluiten aan bij het initiatief van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om synergie te bewerkstelligen tussen cultuurhistorie en toerisme in de regio (perspectief Poort van Parkstad);
- We ondersteunen particuliere initiatieven die bijdragen aan het in stand houden van de vele monumentale panden binnen onze gemeente. Het IBA project *Reus van Schimmert* is een schoolvoorbeeld van een icoonproject tot behoud van ons monumentale erfgoed (perspectief Vitale kernen).

5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Bodem

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

Gelet op het voormalige gebruik van de Watertoren; drinkwatervoorziening voor menselijke consumptie en gebruik, is niet te verwachten dat ter plaatse van de Watertoren activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijke bodemverontreiniging tot gevolg hebben gehad.

Verder wijzigt de bestaande functie (wonen) van de bedrijfswoning niet als gevolg van het planvoornemen. Dit blijft een bedrijfswoning

Een bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht..

5.1.1 Conclusie bodem

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen directe belemmeringen aanwezig voor onderhavige planontwikkeling. Er bestaat geen aanleiding vanuit de Wet bodembescherming (Wbb) om nader onderzoek uit te voeren.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï. Onderhavig plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een industrieterrein (met geluidzone) en/of spoorweg. Zodoende kan enkel sprake zijn van wegverkeerslawaaï.

5.2.2 Geluidgevoelige objecten en terreinen

In het kader van de Wet geluidhinder worden navolgende objecten beschermd tegen geluid:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen;
- geluidsgevoelige terreinen.

Een 'ander geluidsgevoelig gebouw' is conform artikel 1 van de Wet geluidhinder aangewezen in het Besluit geluidhinder (Bgh). Als 'ander geluidsgevoelig gebouw' zijn in artikel 1.2 Bgh aangewezen:

- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Een 'geluidsgevoelig terrein' is conform artikel 1 Wet geluidhinder aangewezen in het Besluit geluidhinder (Bgh). Als 'geluidsgevoelig terrein' zijn in artikel 1.2 Bgh aangewezen:

- woonwagenstandplaatsen;
- ligplaatsen voor woonschepen.

Op basis van vorenstaande (limitatieve) lijst is geen sprake van het realiseren van een (nieuw) geluidgevoelig object/gebouw/terrein. De huidige bestaande bedrijfswoning blijft bedrijfswoning en de mogelijke functies (waaronder géén verblijfsrecreatieve functies vallen) en activiteiten in de watertoren vallen niet onder een geluidgevoelig object.

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

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.2 Bestaande bedrijvigheid

In de nabijheid van onderhavig plangebied is sprake van diverse bestaande bedrijvigheid.

Bedrijventerrein De Steeg

Op ca. 52 meter ten zuiden van de bouwvlak (bestaande bedrijfswoning) in het plangebied ligt het meest nabijgelegen bouwvlak van het bedrijventerrein De Steeg. Aldaar zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.1. Mede gelet op de bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Steeg' behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, bedraagt de grootste milieuaafstand 50 meter. Gelet op de afstand tussen de bouwvlakken, het feit dat alleen binnen de bouwvlakken gebouwd mag worden en

het feit dat de andere woningen (gevoelige objecten) aan De Bockhofweg dichterbij dit bedrijventerrein zijn gelegen, is geen sprake van belemmeringen vanuit de gevestigde bedrijfstypen ter plekke van het bedrijventerrein.

Torenstraat 18 -20

Op ca. 90 meter afstand ten noordwesten van het plangebied is aan de Torenstraat 18 -20 eveneens een bedrijf (Pierre's Cuisine Culinaire) gevestigd. Gelet op de afstand tot onderhavig plangebied, is geen sprake van belemmeringen vanuit de gevestigde bedrijfstypen ter plekke Torenstraat 18-20.

5.3.3 Nieuwe bedrijvigheid

Ter plekke van onderhavig plangebied worden diverse functies beoogd. In z'n algemeenheid zijn deze met name gericht op een recreatieve en zakelijke markt.

Gelet op de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' kunnen deze functies worden geschaard onder de categorie 'Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren' (SBI-2008: 47, 4722, 4723, 4724, 4773, 4774, 952) en 'congrescentra' (SBI-2008: 5510), restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen (SBI-2008: 561), kantines (SBI-2008: 5629), bibliotheken, musea, ateliers (SBI-2008: 9101, 9102), kappersbedrijven en schoonheidsinstituten (SBI-2008: 9602). De hiertoe te hanteren grootste richtafstand ten opzichte van gevoelige objecten is 10 meter (vanwege de aspecten geur, geluid en gevaar).

De woningen in de omgeving mogen alleen maar gebouwd worden binnen de bouwvlakken. De bouwvlakken van de meest nabijgelegen woningen aan de De Bockhofweg en Torenstraat liggen op meer dan 10 meter van het plangebied en met de voortuinen naar deze wegen. De woning aan de Hagensweg 1a ligt op minder dan 10 meter van het plangebied, maar meer dan 10 meter van het gedeelte van het plangebied waarbinnen de voorziene functies plaats gaan vinden. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied, grenzend aan Hagensweg 1a en De Bockhofweg 7, betreft het privéterrein van de woning en daar worden geen van de voorziene functies ontplooid.

5.3.4 Conclusie milieuzonering

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

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

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

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

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen

in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wmb:

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

5.4.2 Het besluit NIBM

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

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

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggende planontwikkeling staat niet in verhouding tot een plan van 1.500 woningen.

Tevens leidt voorliggende planontwikkeling niet tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen (zie paragraaf 6.3) dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.504 extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dus, bij 1.504 extra voertuigen wordt de grens voor 'Niet In betekende Mate', zijnde 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2, niet overschreden. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling NIBM is.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Hiervan is geen sprake. Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing op onderhavige planontwikkeling.

5.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd beperkt kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.5.1 Beleid

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

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

Groepsrisico

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

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

5.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig beperkt kwetsbaar object mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1000 meter van het plangebied is geen sprake van een zogenaamde Bevi / risicovolle inrichtingen. Hierin liggen wel 2 inrichtingen (ca. 650 meter en ca. 760 meter afstand) met een propaantank, Beide inrichtingen zijn geen Bevi/ risicovolle inrichtingen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Situatie plangebied inzake transportroutes gevaarlijke stoffen

Binnen een straal van 1000 meter van het plangebied is geen sprake van transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

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

Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

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

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Op circa 560 meter ten zuidoosten van het plangebied is sprake van een tweetal ondergrondse buisleidingen van de Nederlandse Gasunie NV. De te hanteren veiligheidsafstand ten opzichte van deze leidingen, waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd, is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nuth'. Deze zone loopt niet door onderhavig plangebied.

5.5.3 Conclusie externe veiligheid

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

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6 Overige ruimtelijke aspecten

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

6.1 Archeologie

6.1.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

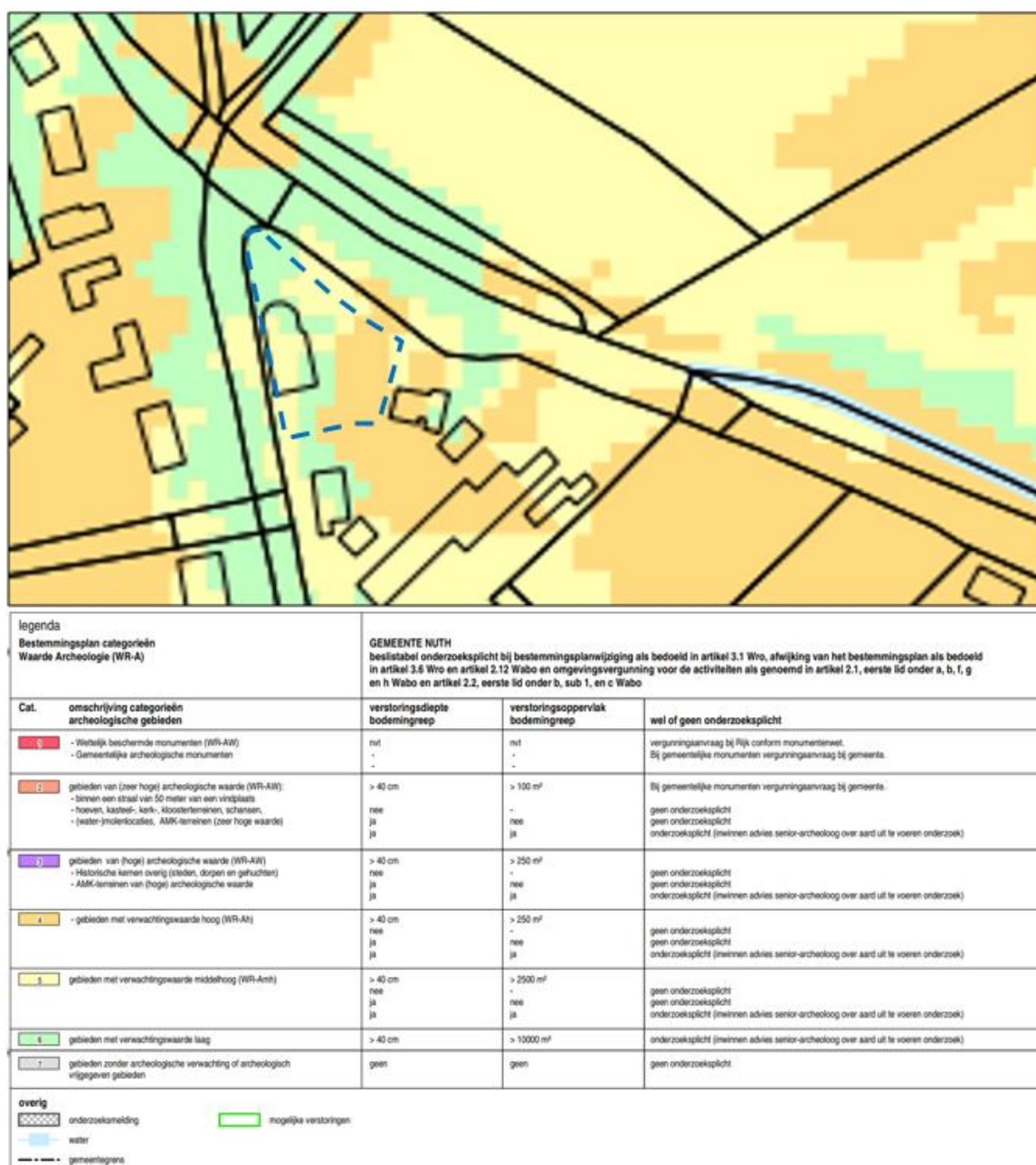
Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Nuth beschikt over archeologisch beleid en daarbij behorende archeologische verwachtingskaart (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 september 2009). Uit bestudering van de kaart (zie onderstaande figuur) is gebleken dat het plangebied deels gelegen is in 'waarde categorie 6' (lage verwachtingswaarde), 'waarde categorie 5' (middelhoge verwachtingswaarde) en in 'waarde categorie 4' (hoge verwachtingswaarde).

Het gebied met hoge verwachtingswaarde (cat. 4) ligt in dat deel van het plangebied waar zeker geen bodemingrepen plaats gaan vinden. Daar waar in het plangebied mogelijke bodemingrepen plaats gaan vinden (aanleg terras en aanleg nieuw inrit) is sprake van een lage- (cat. 6) en hooguit middelhoge (cat. 5) verwachtingswaarde. Bij waarde cat. 6 moet een archeologisch onderzoek worden verricht indien de bodemverstoring dieper reikt dan 40 centimeter én het te verstoren oppervlak groter is dan 10.000 m². Bij waarde cat. 5 moet een archeologisch onderzoek worden verricht indien de bodemverstoring dieper reikt dan 40 centimeter én het te verstoren oppervlak groter is dan 2.500 m². Het plangebied is ca. 1.600 m² groot. Een archeologisch onderzoek is niet nodig.



Uitsnede archeologische kaart gemeente Nuth met aanduiding plangebied (blauw omkaderd).

6.1.3 Conclusie archeologie

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling vinden geen bodemingrepen plaats in het deel met archeologische waarde cat. 4. In het overige deel van het plangebied vinden geen bodemingrepen plaats die de ondergrenzen voor de archeologische onderzoeksplaat overschrijden.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

6.2 Kabels en leidingen

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

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

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Verkeersstructuur

Het plangebied is goed bereikbaar via De Bockhofweg. Het planvoornemen zal, gelet op de mogelijk te maken gebruiksfuncties, een verkeersaantrekkende werking hebben. Ten behoeve van voorgenomen plan wordt aan De Bockhofweg een nieuwe toegang aangelegd. De Bockhofweg is geen drukke verkeersweg en er geldt een maximale toegestane snelheid van 30 km/uur. Het extra verkeer als gevolg van het voorgenomen plan zal naar verwachting niet tot verkeerstagnatie leiden, aangezien de weg breed genoeg is en het verkeer snel via de Hagensweg en Torenstraat zijn weg kan vinden. Ten behoeve van het planvoornemen behoeft de bestaande verkeersstructuur niet aangepast te worden.

6.3.2 Parkeren

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling ontstaat een parkeerbehoefte vanwege de beoogde functies. Parkeren dient op eigen terrein te kunnen plaatsvinden, om zodoende de parkeerbalans in de openbare ruimte niet onnodig te verstoren.

Voor de parkeerbehoefte als gevolg van voorliggende planontwikkeling is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Op basis van die cijfers kan globaal de parkeerbehoefte van het concreet voorliggende (bouw)plan als volgt worden opgebouwd:

1. Restaurant/brasserie (14 pp/100 m ² BVO)	circa 28 parkeerplaatsen;
2. Bijeenkomstruimte (9 pp/ 100 m ² BVO)	circa 22 parkeerplaatsen;
3. winkels/boodschappen en overig (2,8 pp/ 100 m ² BVO)	circa 17 parkeerplaatsen;

Vorenstaande zou een totale parkeerbehoefte opleveren van circa 67 parkeerplaatsen. Het plangebied zelf is niet groot genoeg voor dit aantal parkeerplaatsen. Daarom wordt ervoor gekozen om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen op het bedrijventerrein 'De Steeg' en dus op korte afstand van het plangebied. Prolaton B.V. heeft daar gronden in eigendom. Binnen het aanwezige stratenplan en de bestaande aangelegde pleinen worden hier 110 parkeerplaatsen gerealiseerd, incl. 4 invalidenplaatsen, zie **bijlage 1 en 2**. Er wordt dus ruimschoots voorzien in voldoende

parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen voldoen met een breedte van 2,50 meter en een lengte van 5,00 meter aan de benodigde oppervlakenorm. De invalideplaatsen worden 3,50 meter breed. De ruimte tussen de parkeervakken is minimaal 5 meter.

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Ten gevolge van voorliggende planontwikkeling vindt geen verandering plaats in de bestaande verkeersstructuur. Voorts wordt binnen korte afstand van het plangebied, op het terrein aan 'De Steeg' en binnen de bestaande structuur voorzien in afdoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Er treden geen belemmeringen op met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal waterplan

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

6.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van het Nationaal Waterplan om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied. Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

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

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

Uit raadpleging van de digitale watertoets blijkt dat het plangebied niet is gelegen in waterschapsbelangen. Binnen het plangebied wordt overigens geen nieuwe verharding gerealiseerd. Een watertoets is derhalve niet uitgevoerd.

6.4.4 Afval- en hemelwater

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

Afvalwater

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

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

Aan de afvoer en opvang van het hemelwater dat valt op de bestaande (dak)verharding wijzigt als gevolg van dit planvoornemen niets.

Voorkomen van wateroverlast

Ten aanzien van wateroverlast voor derden kan worden gesteld dat hiervan geen sprake is.

6.4.5 Conclusie

Onderhavige planontwikkeling hoeft niet voor advies voorgelegd te worden aan het waterschap. Er is geen sprake van nieuw verhard oppervlak binnen het plangebied. Zowel het plangebied als derden zullen bij extreme omstandigheden geen hinder ondervinden van wateroverlast ter plaatse.

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het aspect waterhuishouding wordt geconcludeerd dat bij voorliggende planontwikkeling geen (hemel)waterproblemen behoeven te worden verwacht.

6.5 Natuur en landschap

6.5.1 Kernkwaliteiten

Onderhavig plangebied is niet gelegen in een gebied met een primaire natuurdoelstelling.

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied ligt in het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Voorliggende planontwikkeling dient daarom eigenlijk te worden getoetst aan de kernkwaliteiten:

- Schaalcontrast van zeer open naar besloten.
- Het groene karakter.
- Reliëf en ondergrond.
- Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed.

Echter, omdat binnen dat gedeelte van het plangebied geen activiteiten en andere gebruiksfuncties zoals voorzien in deze planontwikkeling gerealiseerd worden, is toetsing aan de kernkwaliteiten niet aan de orde.

Voorziene planontwikkeling betreft een planologisch wijziging van het gebruik waarbij de monumentale uitstraling van de watertoren een belangrijke rol speelt in de beoogde (bedrijfs)activiteiten van de nieuwe functies.

6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op circa 880 meter zuid/zuidoostelijk gelegen 'Geuldal'. Vanwege deze afstand en vanwege het feit dat bij voorliggende planontwikkeling geen sprake van is ammoniakemissie heeft voorliggende planontwikkeling geen invloed op de doelstellingen in het Natura2000-gebied 'Geuldal'.

6.5.3 Inpassingsplan

Een inpassingsplan t.b.v. dit planvoornemen is niet van toepassing, zie ook paragraaf 4.2.4. De verbrede gebruiksfuncties en activiteiten vinden allen plaats binnen het deel van het plangebied dat gelegen is binnen de 'rode contour'

6.6 Flora en fauna

6.6.1 Algemeen

Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden.

De wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Zowel in de Flora- en Faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten zijn nauwelijks gewijzigd. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Verstoren zonder dat vooraf goed onderzoek is uitgevoerd naar beschermde soorten, blijft strafbaar. Met de nieuwe wet is ook de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Waar de Flora- en Faunawet nog uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

1: strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn en

2: andere beschermde soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 is vervallen.

Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder ook soorten die eerder niet beschermd werden. De bescherming van mieren is vervallen. Ook blijven vrijwel alle zoogdieren beschermd en worden nu ook meer soorten libellen en vlinders beschermd.

Vrijstelling van Flora- en Faunawetverboden door gebruik van goedgekeurde gedragscodes wordt in de Wet natuurbescherming voortgezet.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Daarmee is er weinig verandert in vergelijking met toepassingspraktijken onder de oude Flora- en Faunawet.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in het realiseren van nieuwe bebouwing of slopen van bouwwerken. Alleen de watertoren wordt in pandig aangepast t.b.v. de in de planontwikkeling voorziene gebruiksfuncties en activiteiten en het buitenterrein wordt voorzien van een terras.

Van natuurwaarden is, gezien het regulier gebruik en beheer, in de huidige situatie geen sprake. De kans op aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten wordt dan ook klein geacht. Gezien het huidige gebruik en het ontbreken van enige natuurlijke waarden is nader onderzoek niet noodzakelijk. Tevens is er geen sprake van het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

6.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Ter plekke van onderhavig plangebied zijn – gelet op de gekarteerde vegetatie, flora en broedvogels – geen beschermde broedvogels aangetroffen. Wel wordt in de rand van het plangebied onder de gekarteerde vegetatie aangegeven dat dit een graft betreft (0,13 ha) met een grazige vegetatie die voor meer dan 75% uit Lage – kwaliteit – indicerende soorten bestaat met enkele aandachtsoorten.

Een klein gedeelte van de graft (0,039 ha) ten zuiden langs De Bockhofweg bevat alleen Lage - kwaliteit – indicerende soorten.



Provinciale natuurgegevens provincie t.p.v. van het plangebied (v.l.n.r.: vegetatie, flora, broedvogels)

6.6.3 Conclusie flora en fauna

Te allen tijde geldt de algemene zorgplicht. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied eventuele voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven.

6.7 Duurzaamheid

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

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Onderhavig planvoornemen betreft met name de wijziging en uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden en activiteiten van de watertoren. Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de inpandige bebouwing. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van authentieke bouwmaterialen. Verder is de inbouw van de watertoren energieneutraal uit te voeren m.b.v. o.a. infraroodtechniek, warmtepomp(en) en zonne-energie afkomstig van zonnepanelen op bestaande daken in de directe nabijheid.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van een vergunningaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.4 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Artikel 6.12, lid 2, sub c Wro bepaalt dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst. In casu is tussen de initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling en de gemeente Nuth een zogenaamde 'anterieure overeenkomst' gesloten.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt. De planschadeovereenkomst zal worden behandeld in de procedure voor de benodigde vergunning(en) ten behoeve van de beoogde activiteiten in de Watertoren.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Watertoren Schimmert' van de gemeente Nuth bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Daarbij is qua inhoud en opzet mede gebruik gemaakt van de bestemmingssystematiek conform het bestemmingsplan 'Kern Schimmert'.

8.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal [1:1000

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties.

Van de Provincie Limburg zijn een drietal opmerkingen binnengekomen. Deze hebben betrekking op een aanvulling in de toelichting en op een tweetal aanvullingen in de regels. Deze zijn allen verwerkt in de toelichting en de regels.

9.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Nuth heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, géén voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen.

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 16 juli 2018 tot en met 27 augustus 2018 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingekomen.

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzenverslag. Dit zienswijzenverslag met bijlagen is toegevoegd als **bijlage 3**.

Het zienswijzenverslag met bijlagen wordt samen met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

10 Bijlagen

1. Parkeerterrein Watertoren overview met Watertoren.
2. Parkeerterrein Watertoren.
3. Zienswijzenverslag met bijlagen