

Bestemmingsplan Lemiers Rijksweg 8 t/m 8c

Gemeente Vaals



Bestemmingsplan Lemiers Rijksweg 8 t/m 8c

Gemeente Vaals

Status bestemmingsplan:

- ✓ concept-ontwerp bestemmingsplan (d.d. 18-10-2021)
- ✓ ontwerp bestemmingsplan (besluit door college van burgemeester en wethouders, d.d. 14-12-2021)
- ✓ vastgesteld bestemmingsplan (besluit door de gemeenteraad van Vaals, d.d. 30-5-2022)

Opdrachtgever: Jansen VOF
Project: R2020-016-01
Dossier: 2020-016
Omvang rapport: 44 pagina's
Auteur: drs. L.E.J De Loo
Datum: 7 februari 2022
Status: Definitief
Naam/Paragraaf: LDL

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	4
1. DOEL EN AANLEIDING	6
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1 Beschrijving huidige situatie plangebied	8
2.2 Vigerend planologisch regime	10
2.3 Beschrijving toekomstige situatie plangebied	13
4. TOETSING AAN BELEIDSKADER.....	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	20
4.3 Regionaal beleid.....	25
4.4 Gemeentelijk beleid.....	27
5. TOETSING AAN MILIEUHYGIËNISCHE BELEMMERINGEN EN RANDVOORWAARDEN.....	29
5.1 Bodem.....	29
5.2 Archeologie	30
5.3 Water	30
5.4 Natuur.....	31
5.5 Landschap en cultuurhistorie.....	32
5.6 Milieuzonering	34
5.7 Verkeer	35
5.8 Geluid.....	36
5.8 Luchtkwaliteit	37
5.8 Externe veiligheid	38
6. UITVOERBAARHEID	42
6.1 Economische uitvoerbaarheid	42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7. JURIDISCHE PLANOPZET	43
7.1 Algemeen	43
7.2 Opzet van de regels	43

Separate bijlagen:

- Rapportage verkennend asbest-, asfalt- en bodemonderzoek (incl. PFAS) Rijksweg 8B te Lemiers, Econsultancy, Swalmen, 30 november 2021
- Archeologisch bureauonderzoek en booronderzoek Lemiers-Rijksweg 8B te Lemiers, Econsultancy, Swalmen 7 juni 2021
- Rapportage watertoets Rijksweg 8B te Lemiers, Econsultancy, Boxmeer, 1 december 2021
- Onderzoek stikstofdepositie Jansen Amusement Rijksweg 8-8C te Lemiers, Kragten, Herten, 30 juli 2021
- Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Lemiers-Rijksweg 8 te Lemiers, Ecolybrum, Weert, 13 mei 2021
- Landschapsplan Jansen Amusement Rijksweg 8 - Lemiers, Bureau Verbeek, Maastricht, 20 juli 2021
- Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai Jansen Amusement Rijksweg 8-8C te Lemiers, Kragten, Herten, 16 november 2021
- Toets EV Rijksweg 8 te Lemiers, RUD Zuid-Limburg, Maastricht, 31 juli 2018

1. DOEL EN AANLEIDING

Doel

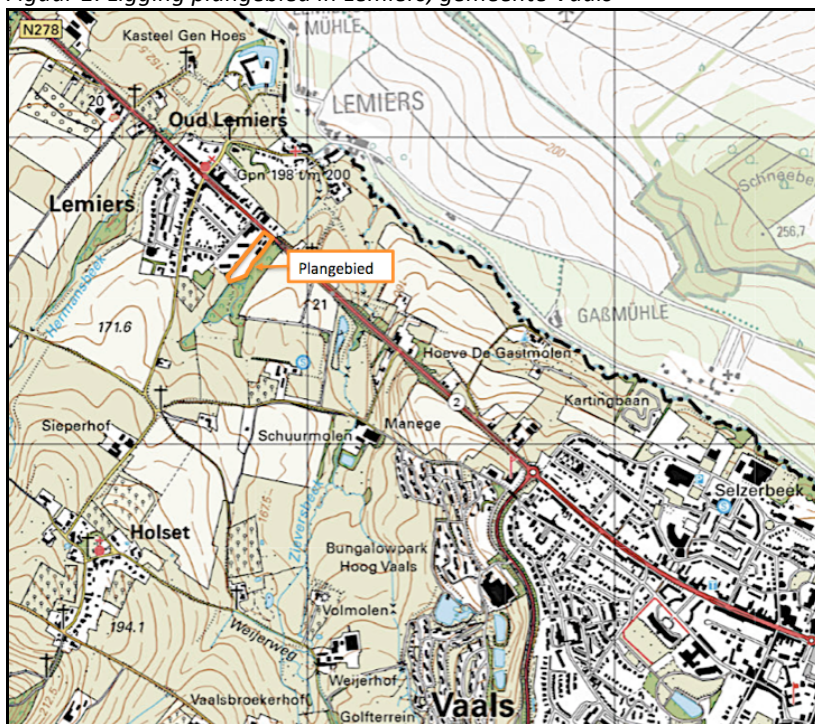
Het bestemmingsplan 'Lemiers Rijksweg 8 t/m 8c', gelegen in de kern Lemiers van de gemeente Vaals, regelt een partiële wijziging van zowel het bestemmingsplan 'Kern Lemiers' (2008) als van 'Buitengebied 2013' (2015) voor het bedrijfsperceel van het kermisattractiebedrijf van de firma Jansen VOF aan de Rijksweg 8 t/m 8c in Lemiers. Primaire aanleiding is een wijziging en herschikking van de bouwvlakken op de verbeelding. Tegelijkertijd wordt in dit nieuwe bestemmingsplan een aantal omissies gerepareerd uit met name het bestemmingsplan 'Kern Lemiers'. Een van die omissies is dat binnen dit bedrijfsperceel de Claasvelderbeek is gelegen, maar dat in het verleden daaraan niet de bestemming 'Water' is toegekend. Het nieuwe bestemmingsplan regelt ook een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

In dit nieuwe bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk regels overgenomen van beide eerdere bestemmingsplannen, daarbij rekening houdend met gewijzigde locatiespecifieke omstandigheden, geactualiseerde beleidskaders en actuele wet- en regelgeving.

Ligging plangebied

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1. Het plangebied ligt aan de rand van de kern Lemiers, wordt aan de noordzijde ontsloten via de N278 en aan de oostzijde begrensd door de Claasvelderbeek.

Figuur 1: Ligging plangebied in Lemiers, gemeente Vaals



Aanleiding

Aan Lemiers Rijksweg 8 t/m 8C is sinds 2008 het bedrijf Jansen VOF gevestigd. Dit is een 'kermisattractiebedrijf', een onderneming in de amusementssector, in het bijzonder gericht op verhuur en verkoop van kermisattracties en (pop)podia, inclusief (om)bouw- en reparatiewerkzaamheden. Voor het uitoefenen van deze bedrijfsactiviteiten bevinden zich op het perceel van de firma Janssen een bedrijfsloods, een drietal bedrijfswoningen en een buitenruimte voor de stalling van voertuigen en attracties.

Het bedrijf heeft moderniserings- en verbouwingsplannen, die niet geheel passen binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Kern Lemiers' en 'Buitengebied 2013'. Enerzijds betreft dit de bouw van een nieuwe bedrijfsloods op een andere plek op het perceel. Deze plek heeft reeds de bestemming 'Bedrijf', maar hier ontbreekt een bouwvlak. De toevoeging van dit bouwvlak wordt geregeld in dit nieuwe bestemmingsplan. De huidige sterk verouderde bedrijfsloods wordt gesloopt en het betreffende bouwvlak komt in zijn geheel te vervallen. In dit nieuwe bestemmingsplan vindt zodoende een uitruil plaats van beide bouwvlakken. Deze uitruil aan bouwvlakken levert per saldo minder vierkante meters aan bebouwingsmogelijkheden op dan thans is toegestaan. Sloop van de bestaande bedrijfsloods vindt plaats binnen 1 jaar na realisatie van de nieuwe bedrijfsloods.

Anderzijds gaat het om de vervangende nieuwbouw en vergroting van een van de bedrijfswoningen met bijbehorende kantoorruimte (huisnummers 8b en 8c). De vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning vindt plaats op dezelfde plek, waarbij het bouwvlak wordt verbreed. Het kantoor verhuist dan naar de nieuwe plek van de bedrijfsloods en maakt onderdeel uit van dit nieuwe bedrijfsgebouw.

Om deze wijziging van bouwvlakken juridisch te regelen, is een partiële herziening van beide bestemmingsplannen noodzakelijk. Er is ervoor gekozen om één nieuw bestemmingsplan te maken voor het gehele plangebied, waarbij de vigerende regels van beide bestemmingsplannen zoveel mogelijk in stand blijven.

Een andere aanleiding is dat de ligging van de Claasvelderbeek binnen het plangebied ten onrechte niet is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kern Lemiers'. Deze omissie is hersteld in dit nieuwe bestemmingsplan. De ligging van de beek is in 2021 opnieuw ingemeten door Waterschap Limburg. Dit meetresultaat is verwerkt in dit nieuwe bestemmingsplan. Dit heeft tot gevolg dat binnen het plangebied de enkelbestemming 'Water' is opgenomen en de daarbij horende dubbelbestemming 'Water - Beschermingszone watergang'.

Tenslotte is in dit bestemmingsplan nog een aantal andere omissies hersteld. Deze worden verderop in deze toelichting besproken.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige en toekomstige situatie van plangebied.

2.1 Beschrijving huidige situatie plangebied

De huidige inrichting van het van het plangebied is weergegeven in figuur 2. Het plangebied wordt gevormd door de eigendomsgrens van de firma Jansen. De totale oppervlakte van het plangebied is 6.246 m², waarvan 60% een bedrijfsmatige bestemming heeft.

Het plangebied is aan de noordzijde direct ontsloten via de N278. Aan de westzijde liggen verspreid woningen, horeca- en detailhandelfuncties en een drietal flatgebouwen. Aan de oostzijde stroomt de Claasvelderbeek, die deels is gelegen binnen het plangebied en op het eigendom van de firma Jansen. Het plangebied wordt verder aan de oost- en zuidzijde omringd door het buitengebied. Het plangebied is grotendeels omzoomd met dichte beplanting en hoog opgaande bomen en is daardoor visueel-ruimtelijk afgescheiden van zijn directe omgeving.

Figuur 2: Huidige inrichting plangebied



In het plangebied bevinden zich op het voorste deel van het perceel een bedrijfsloods, drie bedrijfswoningen en een kantoor. Op het geasfalteerde terrein vindt stalling en opslag plaats van voertuigen en bedrijfsmaterieel. Dat gebeurt deels ook op het verharde achterterrein. Het achterste deel van het perceel bestaat uit een weide, paden en groenvoorzieningen. Aan de achterzijde van het plangebied staat een tuinhuis.

De bedrijfsloods is sterk verouderd. Die is deels gebouwd in de oever van de Claasvelderbeek en deels over de beek heen. De Claasvelderbeek is een primaire watergang met een ecologische functie (SEF-beek). Waterschap Limburg streeft naar behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische functie van de oevers van deze beek. De positionering van de loods vormt hierin een knelpunt, ook voor de waterafvoer van de beek bij hoog water.

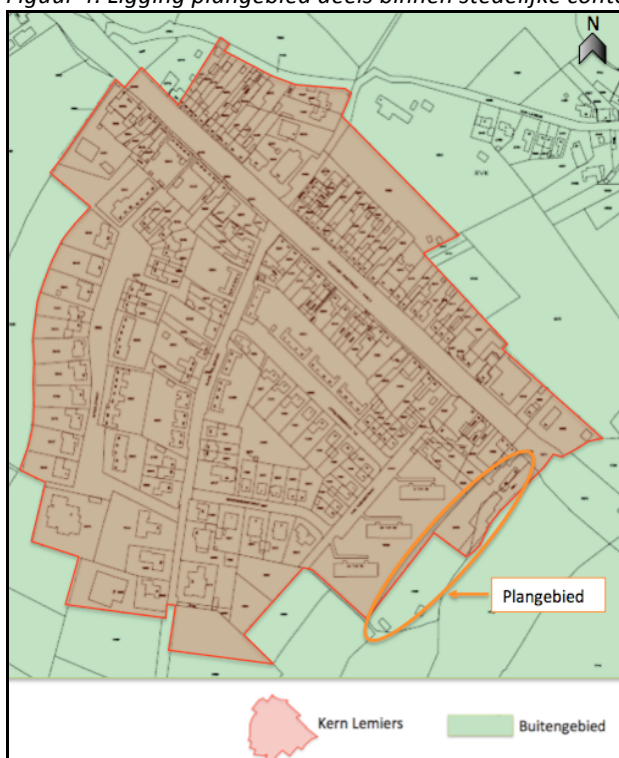
Ook is een van de bedrijfswoningen met aangebouwd kantoor verouderd en voldoet niet meer aan de wensen van deze tijd. Dit betreft het geschakelde gebouw op huisnummer 8b en 8c. Figuur 3 geeft de situatie weer.

Figuur 3: Foto's huidige bebouwing



Het plangebied ligt deels binnen de stedelijke contour van de kern Lemiers en deels in het buitengebied, zie figuur 4. Dit maakt dat ook twee bestemmingsplannen van toepassing zijn op voor het plangebied.

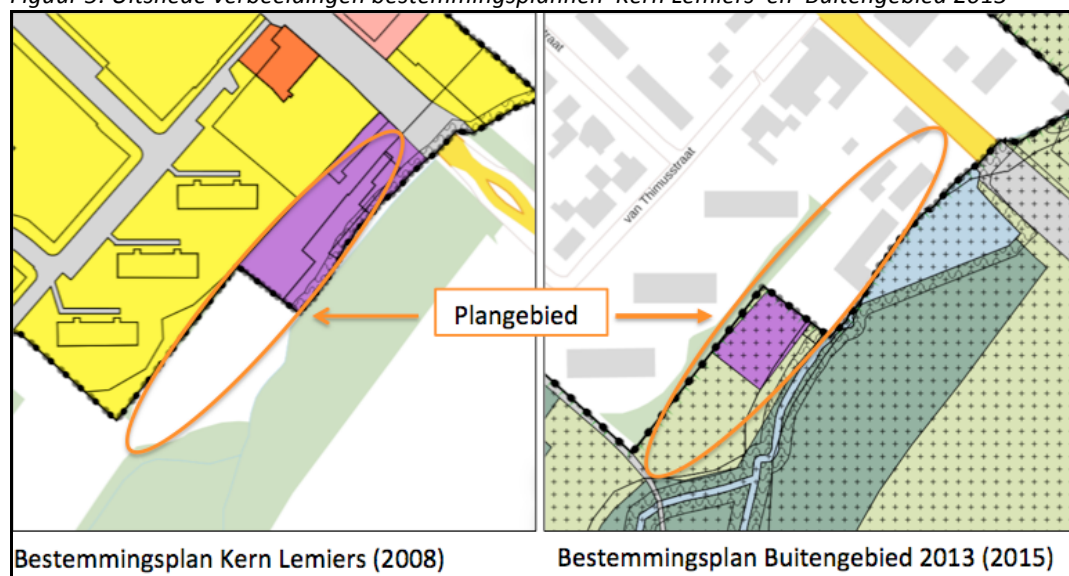
Figuur 4: Ligging plangebied deels binnen stedelijke contour kern Lemiers en deels in buitengebied



2.2 Vigerend planologisch regime

Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Kern Lemiers' (2008) en 'Buitengebied 2013' (2015) van toepassing. De verbeeldingen van beide bestemmingsplannen staan aangegeven in figuur 5.

Figuur 5: Uitsnede verbeeldingen bestemmingsplannen 'Kern Lemiers' en 'Buitengebied 2013'



Bestemmingsplan Kern Lemiers

Voor het plangebied in het bestemmingsplan 'Kern Lemiers' geldt vlakdekkend de enkelbestemming 'Bedrijf B', waarbij de grond is bestemd voor:

- de uitoefening van bedrijfsactiviteiten op de begane grond, behoudens ter plaatse waar op het moment van de ter visie legging van het ontwerp van dit plan, bedrijfsactiviteiten op de verdieping(en) plaatsvinden en voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals deze zijn aangegeven in de tot de voorschriften behorende Bedrijvenstaat zoals die is opgenomen in bijlage 1 van dit bestemmingsplan;
- de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, welke niet genoemd worden in deze Staat bij de categorieën 1 en 2, maar naar de aard, de omvang en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten bedoeld in de categorieën 1 en 2;
- tevens voor een pallet- en tuinhoutbedrijf;
- bedrijfswoningen;
- tuinen en erven;
- bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het vasthouden vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van water.

De huidige bedrijfsactiviteiten passen binnen opgenomen bedrijfsactiviteiten uit de Bedrijvenstaat.

Daarnaast is binnen deze bestemming de functieaanduiding 'bouwvlak' opgenomen. De regels van het bestemmingsplan schrijven daarbij onder andere voor dat binnen de bestemming 'Bedrijf B' uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag daarbij volledig worden bebouwd. Het aantal bouwlagen mag niet meer dan twee bedragen, de goothoogte maximaal 6,5 meter.

Voorts mag binnen het aangegeven bouwvlak maar één bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen worden gebouwd. Binnen een van de bouwvlakken bevinden zich echter twee bedrijfswoningen, zie daartoe figuur 6. Die twee bedrijfswoningen waren ruim vóór de vaststelling van het bestemmingsplan in 2008 aanwezig. Om onbekende redenen zijn hiervoor in het verleden geen twee bouwvlakken aangegeven op de verbeelding. Daarnaast is het bouwvlak bij de bedrijfswoning op huisnummer 8 niet rondom de bestaande bebouwing getrokken. In onderhavig bestemmingsplan worden beide omissies hersteld.

Figuur 6: Omissie in weergave bouwvlak rondom 2 bedrijfswoningen op verbeelding Kern Lemiers



Tenslotte geldt de dubbelbestemming 'Beschermszone primair water'. Deze is van toepassing voor oeverstrook van de Claasvelderbeek. In deze beschermingszone ligt ook een gedeelte van het bouwvlak van de huidige bedrijfsloods. De gronden waarop deze dubbelbestemming rust, zijn tevens bestemd voor beheer en onderhoud van de betreffende watergang en voor bescherming van de ecologische waarden. Er mag in deze zone alleen worden gebouwd ten behoeve van deze dubbelbestemming, niet zijnde gebouwen. De bedrijfsloods is echter halverwege de vorige eeuw opgericht, ruim voor de vaststelling van het bestemmingsplan uit 2008. Vervangende nieuwbouw van de loods op deze plek is volgens de regels van dit bestemmingsplan niet toegestaan.

Zoals hiervoor reeds aangegeven, is gebleken dat de Claasvelderbeek is gelegen binnen het plangebied, op het eigendom van de firma Jansen VOF. In het bestemmingsplan 'Kern Lemiers' is echter aan het profiel van deze beek, voor zover gelegen binnen het plangebied, niet de bestemming 'Water' gegeven. In onderhavig bestemmingsplan wordt ook deze omissie hersteld.

Bestemmingsplan Buitengebied 2013

Voor het plangebied in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' gelden de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap', 'Natuur' en 'Water' en de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - beschermingszone watergang', 'Waarde - archeologie 4' en 'Waarde - archeologie 6'. Over het gehele plangebied rust nog de functieaanduiding 'Milieuzone - Bodembeschermingsgebied Mergelland'.

Voor de grond met de bestemming 'Bedrijf' geldt dat hier onder andere bedrijfsactiviteiten mogen worden verricht behorende in de milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij het bestemmingsplan horende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met parkeer- en groenvoorzieningen. Op deze bestemming rust ter plaatse geen bouwvlak, waardoor hier geen gebouwen mogen worden opgericht.

Voor het gedeelte van het plangebied met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' geldt dat de gronden onder andere zijn bestemd voor behoud en/of herstel van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, behoud en ontwikkeling natuurlijke waarden, tevens voor de bescherming van de waarden van het aangrenzende natuurgebied, voor agrarisch grondgebruik en behoud van cultuurhistorische en archeologische waarden.

Op een gedeelte van deze gronden rust een bouwvlak, waarbinnen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht. Dit bouwvlak ligt tevens in de dubbelbestemming 'Waterstaat - beschermingszone watergang'.

Deze dubbelbestemming regelt dat de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (basisbestemming), met voorrang mede bestemd zijn voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang of regenwaterbuffer. Hierbinnen geldt een bouwverbod, behoudens indien wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

De bestemming 'Natuur' is onder andere gericht op behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, opbouw van de potentiële landschappelijke en natuurlijke waarden, behoud van cultuurhistorische en archeologische waarden, voor water en waterhuishoudkundige doeleinden en extensieve dagrecreatie. Er mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, tot een hoogte van 2,00 meter.

De bestemming 'Water' regelt dat de betreffende gronden mogen worden gebruikt voor onder andere de berging en/of afvoer van water, het opvangen, vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, de ontwikkeling van natuurlijke oevers, en voor infiltratievoorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, zoals bruggen, dammen en/of duikers.

Voorts geldt nog een tweetal archeologische dubbelbestemmingen, namelijk 'Waarde - archeologie 4' en 'Waarde - archeologie 6'.

Voor Waarde - archeologie 4 geldt dat deze gronden mede bestemd zijn voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een hoge archeologische verwachtingen. Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom van Lemiers ligt (artikel 20a Wegenverkeerswet), gelden ter plaatse van deze dubbelbestemming de volgende bouwregels:

- als voor het oprichten van een bouwwerk meer dan 0,5 meter onder het maaiveld de grond wordt verstoord, dient - in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 500 m² - aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hieruit moet de eventuele noodzaak blijken voor een inventariserend veldonderzoek;
- als voor het oprichten van een bouwwerk een wijziging bestemmingsplan conform art. 3.6 lid 1 onder a Wro noodzakelijk is, waarbij voor meer dan 0,3 meter onder het maaiveld zal worden verstoord, dient - in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² - aan Burgemeester en Wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

Voor Waarde - archeologie 6 geldt dat deze gronden mede bestemd zijn voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met lage archeologische verwachtingen maar met een kans op een bijzondere dataset.

Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom van Lemiers ligt (artikel 20a Wegenverkeerswet), gelden ter plaatse van deze dubbelbestemming de volgende bouwregels:

- als voor het oprichten van een bouwwerk voor meer dan 0,5 meter onder het maaiveld de grond wordt verstoord, dient - in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² - aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Leidraad voor beekdalen (Rensink 2008). Hieruit zal moeten blijken of, en zo ja in welke vorm, inventariserend veldonderzoek noodzakelijk is;
- als voor het oprichten van een bouwwerk een wijziging bestemmingsplan conform art. 3.6 lid 1 onder a Wro noodzakelijk is, waarbij de grond voor meer dan 0,4 meter onder het maaiveld wordt verstoord, dient - in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 2.500 m² - aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Leidraad voor beekdalen (Rensink 2008).

Tenslotte geldt nog de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - Bodembeschermingsgebied Mergelland'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat deze gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - dienen voor de bescherming de kwaliteit van de bodem, van het grondwater en de waarden daarvan. De regels ter bescherming van de bodem, zoals vermeld in hoofdstuk 2, paragraaf 3 van de Omgevingsverordening Limburg, zijn daarbij van toepassing.

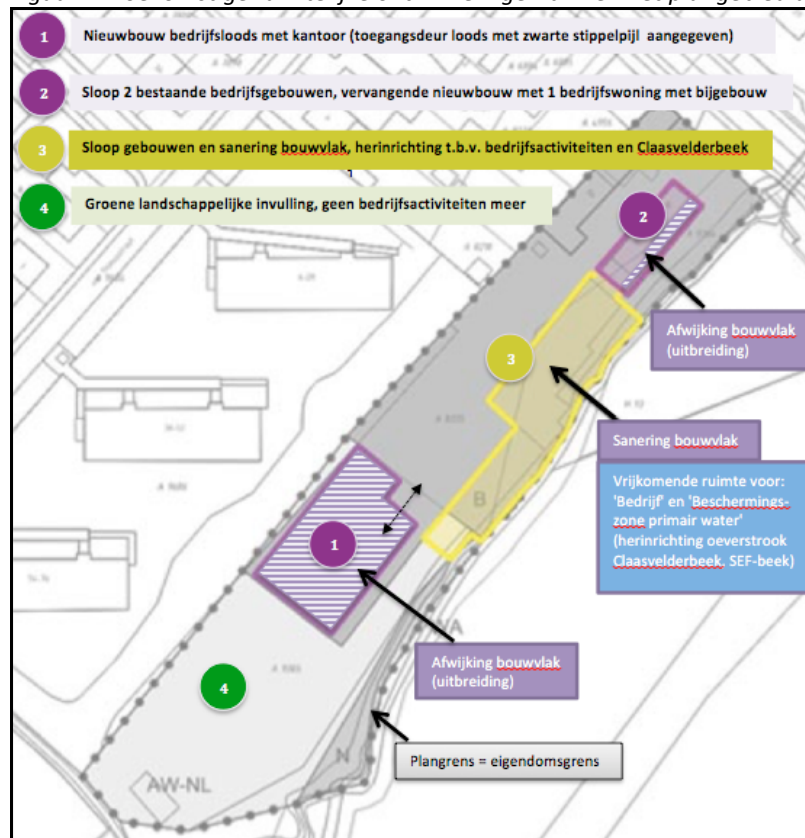
2.3 Beschrijving toekomstige situatie plangebied

De toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied staan aangegeven in figuur 7. Ze betreffen:

1. de sloop van de verouderde bedrijfsloods en vervangende nieuwbouw op een andere plek op het perceel, waarbij de nieuwe locatie reeds de bestemming 'Bedrijf' heeft;
2. de sloop en vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning (huisnummer 8c), met verplaatsing kantoor (huisnummer 8b) naar de plek van de nieuwe bedrijfsloods;
3. de sanering van het bestaande bouwvlak rondom huidige bedrijfsloods en van bouwvlak dat is gelegen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap', waardoor ruimte vrijkomt voor de herontwikkeling van Claasvelderbeek en de herinrichting van de oeverzone conform beleid van Waterschap Limburg;
4. de herinrichting van het onbebouwd deel van het bedrijfsterrein en landschappelijke herinrichting en kwaliteitsverbetering van het achterste deel plangebied in relatie tot buitengebied. Het verouderde tuinhuis wordt ter plaatse herbouwd.

Deze ontwikkelingen worden hieronder verder toegelicht.

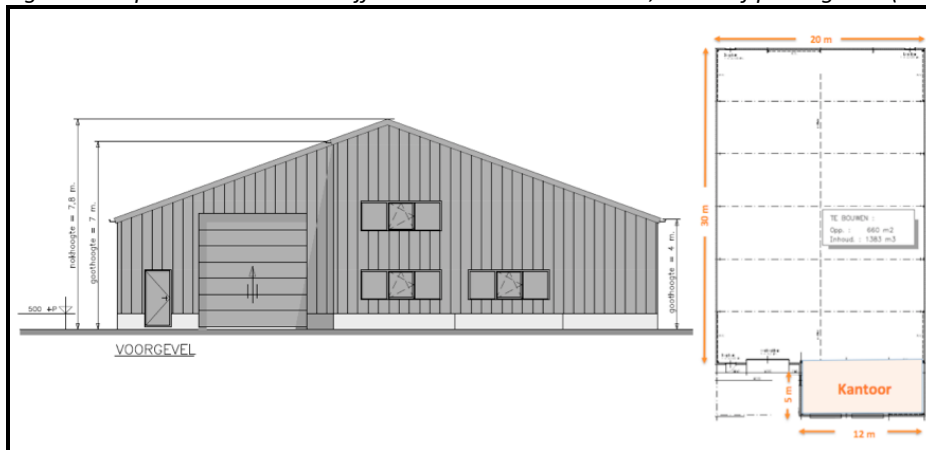
Figuur 7: Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied door herschikking bouwvlakken



Vervangende nieuwbouw en verplaatsing bedrijfsloods

De huidige bedrijfsloods is sterk verouderd en deels gebouwd in de oever van de Claasvelderbeek en over de beekloop heen. De Claasvelderbeek heeft een speciaal ecologische functie (SEF-beek). Vervangende nieuwbouw vindt plaats op de plek waaraan reeds in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' de bestemming 'Bedrijf' is toegewezen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt aan deze bedrijfsbestemming een bouwvlak toegevoegd. Het bouwvlak van de te slopen loods komt daarbij te vervallen. In de nieuwe bedrijfsloods vindt onderhoud, reparatie, opbouw en afbouw plaats van voertuigen en attracties. Figuur 7 geeft de plek aan van de nieuwe bedrijfsloods met kantoor. Figuur 8 geeft een impressie van de nieuwbouw.

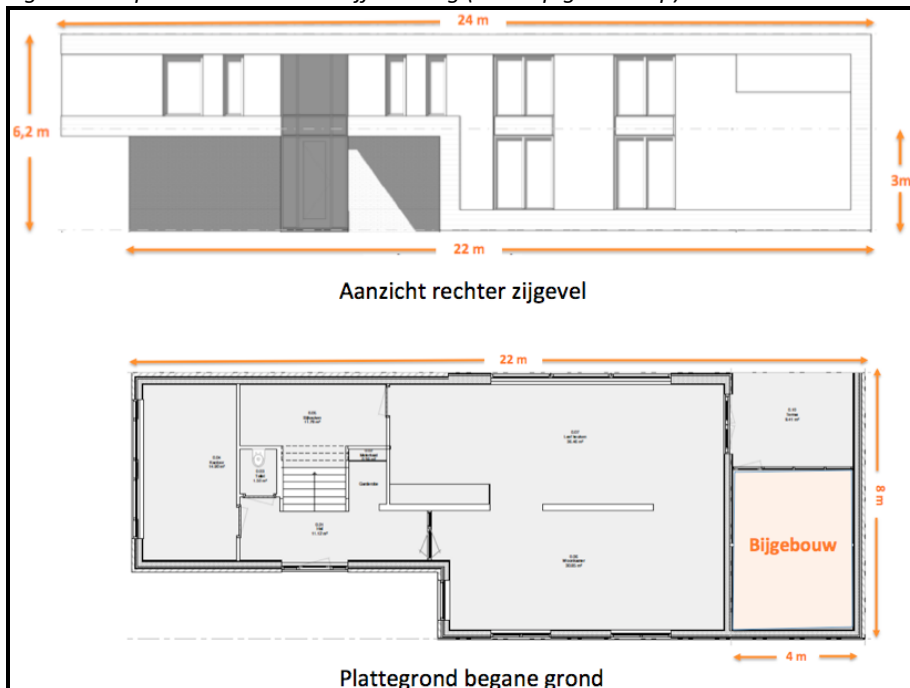
Figuur 8: Impressie nieuwe bedrijfsloods met kantoorruimte, inclusief plattegrond (bron: Huisman Gemert)



Vervangende nieuwbouw bedrijfswoning en verplaatsing kantoor

Daarnaast wordt één van de drie bedrijfswoningen gesloopt, met inbegrip van de bijbehorende kantoorruimte. Beide zijn gelegen op het noord-oostelijk deel van het perceel. Ter plaatse vindt vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning plaats. Het bestaande bouwvlak wordt daarbij iets verruimd. De vigerende bouwregels worden daarbij zoveel mogelijk gehandhaafd. Figuur 9 geeft een impressie van de nieuwe bedrijfswoning.

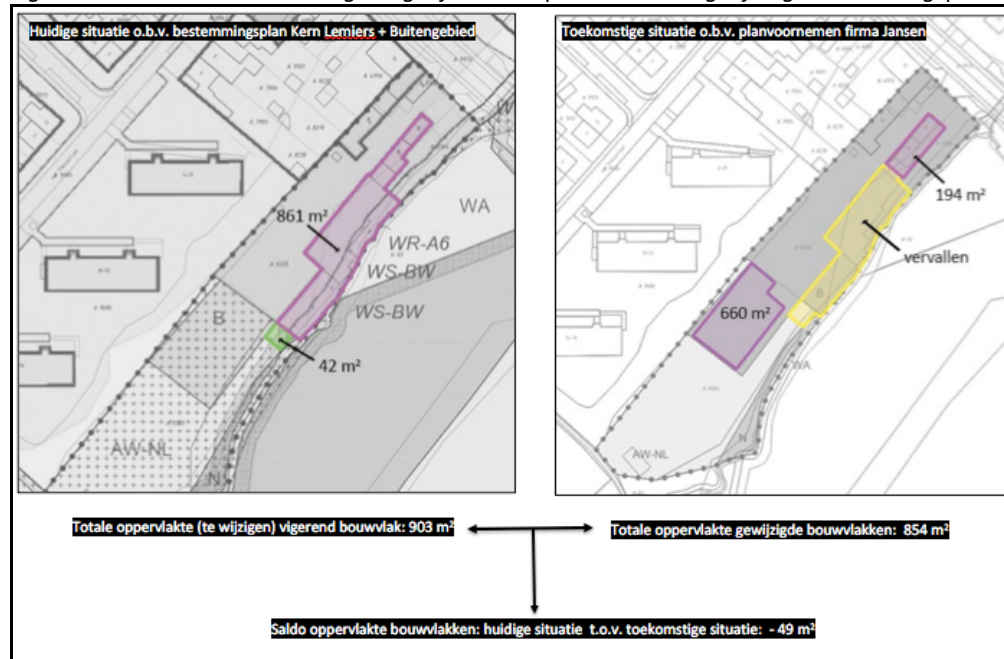
Figuur 9: Impressie nieuwe bedrijfswoning (voorlopig ontwerp)



Herschikking en sanering bouwvlakken

Het vigerende bouwvlak rondom de bestaande bedrijfsloods komt in zijn geheel te vervallen (861 m²). Dit geldt ook voor het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' (42 m²). Bebouwing is op deze plekken dan in de toekomst geheel uitgesloten. Het geheel aan uitrui en sanering aan bouwvlakken levert per saldo 49 m² minder aan toekomstige bouw mogelijkheden op, zie figuur 10. Hierdoor vindt 'ontstening' van het plangebied plaats, aan de rand van het buitengebied.

Figuur 10: Saldo aan bebouwingsmogelijkheden op basis van vergelijking bestemmingsplannen



Herinrichting onbebouwd deel bedrijfsperceel en verbetering landschappelijke kwaliteit

Door herschikking en sanering van bouwvlakken ontstaat ruimte voor een efficiëntere inrichting van het bestaande bedrijfsperceel. Dit voorkomt verdere verrommeling van het bedrijfsperceel. Er komt ook ruimte vrij voor de ecologische ontwikkeling van de oevers van de Claasvelderbeek en krijgt de beek meer ruimte om bij hogere waterstanden het water te kunnen afvoeren. In dat kader worden binnen het plangebied aanvullende maatregelen getroffen ter voorkoming van overstromingsgevaar. In het onderhavige bestemmingsplan krijgt de beek over de volle lengte in het plangebied de bestemming 'Water', met een aanvullende dubbelbestemming 'Waterstaat - beschermingszone watergang' ter plaatse van de oever. Door de nieuwe bestemming 'Water' vervalt een oppervlakte van 139 m² waaraan in het bestemmingsplan 'Kern Lemiers' de bestemming 'Bedrijf' is toegekend. Ten derde zit in het plan opgenomen de verbetering landschappelijke kwaliteit van het achterste deel van het perceel (met bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap'). Daarvoor is een landschapsplan opgesteld (zie paragraaf 5.9). De uitvoering van het landschapsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het nieuwe bestemmingsplan.

Planologische reparaties

Tot slot vindt in dit bestemmingsplan een tweetal planologische reparaties plaats:

1. het beekprofiel van de Claasvelderbeek krijgt over de gehele lengte, voor zover gelegen binnen het plangebied, de bestemming 'Water'. Het areaal met de bestemming 'Bedrijf' wordt daarmee naar rato verkleind;
2. het bouwvlak rondom de twee, in paragraaf 2.2. en figuur 5, aangegeven bedrijfswoningen (huisnummers 8 en 8a) wordt aangepast. In de verbeelding van dit nieuwe bestemmingsplan wordt het betreffende bouwvlak gesplitst in twee bouwvlakken, met in ieder bouwvlak één bedrijfswoning. Daarnaast wordt het bouwvlak rondom de bedrijfswoning op huisnummer 8 volledig rondom de bestaande bebouwing getrokken.

Kwaliteitsbijdrage planwijzigingen

Dit bestemmingsplan regelt de herontwikkeling van het plangebied, zowel ten aanzien van de bedrijfsbebouwing als van de Claasvelderbeek en de landschapswaarden. Deze herontwikkeling levert daarmee een aantal kwaliteitsverbeteringen op:

- verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit, doordat overtollige en verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en wordt vervangen door nieuwbouw op een betere plek op het perceel (zoals goedgekeurd door de stadbouwmeester);
- een totale afname op van 49 m² aan bebouwingsmogelijkheden, waardoor sprake is van ontstening aan de rand van het buitengebied. Daarnaast is sprake van een areaalafname van de bedrijfsbestemming, die enerzijds bestaat uit een reductie van 45 m² van de bedrijfsbestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' en anderzijds 139 m² vanwege de nieuw opgenomen bestemming 'Water' in het plangebied;
- verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het plangebied, doordat zoveel mogelijk reparatie- en onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden binnen de nieuwe bedrijfsloods, waardoor minder omgevingshinder optreedt;
- verbetering van de natuurwaarden, doordat de huidige bedrijfsloods wordt gesloopt en de vrijkomende de beekoever ecologisch kan worden ingericht (beleid Waterschap Limburg). Door de sloop van de bestaande bedrijfsloods wordt een obstakel in en naast de beek weggenomen, dat ook de afvoercapaciteit van de Claasvelderbeek ten goede komt bij hoog water;
- verbetering van de landschappelijke kwaliteit in de overgangszone naar het buitengebied, gebaseerd op het landschapsplan. Uitvoering van het landschapsplan is opgenomen als een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit nieuwe bestemmingsplan. Een verdere verrommeling van plangebied wordt daarmee voorkomen.

4. TOETSING AAN BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Die visie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de ontwikkeling van de leefomgeving van Nederland in 2050. Aanleiding daarvoor is dat Nederland voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven staat, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Het gaat dan om grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, die Nederland flink zullen doen veranderen.

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. In de toelichting van de NOVI zijn de volgende nationale belangen beschreven:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland en van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk, maar een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, waarbij in onderlinge samenhang keuzes moeten worden gemaakt.

De uitvoeringsagenda beschrijft vier prioriteiten waarop het Rijk wil sturen. Dit zijn: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Het Rijk heeft voorlopig acht NOVI-gebieden benoemd. Dit zijn gebieden waar grote en urgente ruimtelijk-fysieke opgaven uit de NOVI samenkomen en waarvoor een meerjarige en vernieuwende aanpak nodig is. Een van de acht gebieden is het grensoverschrijdend gebied Zuid-Limburg, waar de (grensoverschrijdende) opgaven groot zijn en de context moeilijk. De huidige aanpak is gefragmenteerd. Een duurzame toekomst voor Zuid-Limburg met brede welvaarts groei vraagt om meerjarige brede samenwerking tussen Rijk en (EU)regio, waarbij het verzilveren van (grensoverschrijdende) economische kansen, wegnemen van knelpunten in regelgeving en het wegwerken van achterstanden in de steden leidend zijn. Het gaat er om een nieuw perspectief te bieden (deuren te openen, samenwerking te organiseren) voor grensoverschrijdende ontwikkeling: versterking agglomeratievorming (verstedelijking, mobiliteit, (energie/ grondstoffen) infrastructuur, campussen, verduurzaming, landschap). Dit door vanuit een aanpak van de fysieke opgaven een impuls te geven aan het wegwerken van sociale- en gezondheidsachterstanden (onder andere ten gevolge van bevolkingskrimp, battle for talent en onderwijs) in samenhang met transformatie en verduurzaming stedelijk en industrieel gebied (Chemelot).

Toetsing

Het plangebied is in formele zin gelegen in het NOVI-gebied Zuid-Limburg, maar onderhavige planwijziging betreft geen ontwikkeling van euregionaal of nationaal. In lijn met de NOVI is in dit bestemmingsplan een aantal van de nationale belangen lokaal vertaald naar de herontwikkeling van het plangebied, te weten:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Voor de uitwerking wordt verwezen naar de uitgevoerde (milieu)onderzoeken en het landschapsplan, zoals die zijn beschreven in hoofdstuk 5. In het bestemmingsplan heeft een integrale en ruimtelijke afweging van belangen plaatsgevonden, zoals de NOVI beoogt met haar afwegingsprincipes. De herontwikkeling van het plangebied is daarmee in lijn met de uitgangspunten van de NOVI.

Conclusie

De Nationale Omgevingsvisie levert derhalve geen belemmering op voor de planontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het 'Barro' genoemd, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Met het in werking treden van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Artikel 3.1.6 Bro voorziet hierin.

Op 1 juli 2017 is dit artikel, na veel onduidelijkheid in de praktijk, gewijzigd. Sindsdien geldt volgens lid 2 de verplichting dat "de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving moet bevatten 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 daarbij horende definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip 'bestaand stedelijk gebied' is in artikel 1.1.1 onder h van het Bro beschreven als: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op de betreffende grond een niet-agrarische functie dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

Toetsing

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de 'Ladder van duurzame verstedelijking'. De bestemmingen blijven gehandhaafd. Er vindt uitsluitend op delen van het perceel, die reeds een bedrijfsbestemming hebben, een uitruil en sanering van bouwvlakken plaats, waarbij de hoeveelheid te ontwikkelen bedrijfsbebouwing afneemt ten opzichte van de bestaande bouwmogelijkheden.

Conclusie

De 'Ladder van duurzame verstedelijking' vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Nationaal Waterplan 2016-2021 (2016)

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vormt voor de ruimtelijke aspecten een structuurvisie. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich uitsluitend op de rijksbelangen, zoals de bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk een aantal principes, zoals:

- afwenteling voorkomen: waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen mogen niet worden afgewenteld in de ruimte en de tijd. Het Rijk blijft vasthouden aan de trits "vasthouden-bergen-afvoeren" en "schoonhouden-scheiden-schoonmaken";
- ruimte en water verbinden: bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied.

Ook houdt het Rijk vast aan het instrument van de watertoets. Het Rijk zorgt ervoor dat de watertoets behouden blijft als wettelijk procesinstrument in de nieuwe Omgevingswet, om klimaatbestendig en waterrobuust inrichten vroeg in het ruimtelijk proces mee te laten wegen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing

Het plan wordt uitgevoerd conform het rijksbeleid. Het plan voorziet onder andere in afkoppeling van schoon hemelwater, dat wordt gebufferd en zoveel mogelijk wordt geïnfiltreerd in de bodem. Vuil water wordt afgevoerd via de riolering. Er is een watertoets uitgevoerd en het plan is voorbesproken met Waterschap Limburg.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied is in lijn met het nationale waterbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg (2021)

Provinciale Staten van Limburg hebben op 1 oktober 2021 de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld (hierna te noemen: POVI). De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). De POVI bouwt deels voort op de gemaakte beleidskeuzes in het POL2014, op andere onderdelen zijn nieuwe keuzes gemaakt. De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

In de POVI geeft de provincie aan wat de belangrijkste hoofddopgaven voor de komende jaren zijn:

- het realiseren van een aantrekkelijke, sociale gezonde en veilige leefomgeving in zowel stedelijk/bebouwd gebied als het landelijk gebied;
- een toekomstbestendige innovatieve en duurzame economie en landbouwtransitie;
- klimaatadaptatie en energietransitie.

Daarbij hanteert de provincie een aantal Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers en er is dus ruimte voor maatwerk;
- meer stad, meer land. Variatie in gebieden moet gekoesterd worden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukke stedelijke gebieden ontwikkeld;
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Inzetten op sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar volgende generaties (voorzorgsbeginsel).

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

1. een thematisch deel, waarin wordt ingegaan op de provinciale belangen voor de diverse thema's;
2. een gebiedsgericht deel, waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

Ad 1: In de POVI is een aantal provinciale belangen gedefinieerd, waaronder de volgende die van belang zijn voor dit bestemmingsplan.

Economie:

- Een excellent vestigingsklimaat met een sterke economische structuur.
- Innovatiekracht en bloeiende innovatie ecosystemen op basis van triple helix-samenwerking.
- Een circulaire economie.
- Een goede kennis- en onderwijs(infra)structuur.
- Een wendbare en inzetbare arbeidsmarkt, waarin talent op elk niveau tot zijn recht komt.

Werklocaties

- Genoeg en kwalitatief goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven: werklocaties voor bedrijven, kantorenlocaties en winkelgebieden.

Water

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

Natuur

- Het in stand houden en waar mogelijk versterken van de biodiversiteit.
- Het realiseren van een robuust natuur-, bos- en waternetwerk en een groen dooraderd landelijk gebied.
- De maatschappelijke verankering en beleefbaarheid van natuur.

Landschap

- Het behouden en versterken van kenmerkende kwaliteiten en afwisseling van het Limburgse landschap, waaronder de groenblauwe mantel, (verbrede) Nationale Parken, Nationaal Landschap-Zuid Limburg en stad-landzones.

Ad 2: Voor de regio Zuid-Limburg onderscheidt de provincie een opgave in vier lagen, elk met verschillende opgaven. Deze vier lagen zijn:

1. Landelijk gebied;
2. Duurzame mobiliteit;
3. Regionale centra en grote werklocaties;
4. Stedelijk gebied.

Tot de opgaven voor het landelijk gebied behoren: kwaliteiten buitengebied uitbouwen en versterken landschap en natuur. Tot de opgaven duurzame mobiliteit worden gerekend: versterken multimodale bereikbaarheid economische centra en selectieve bereikbaarheid van het buitengebied. De opgaven voor regionale centra en grote werklocaties zijn: versterken ruimtelijke kwaliteit en multimodale bereikbaarheid. Voor het stedelijk gebied vormen levendige steden en groene suburbane gebieden de opgaven. Deze opgaven staan verder uitgewerkt in de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen worden verankerd in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie. Tot die tijd worden de bestaande zoneringen gehanteerd conform POL2014/Omgevingsverordening 2014. Die staan verderop in deze paragraaf aangegeven.

Toetsing

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening is gehouden met de POVI. De provinciale belangen zijn verwerkt en ruimtelijk afgewogen, zowel met betrekking tot economie en werklocaties als met de belangen van water, natuur en landschap. De wijze waarop dat is gebeurd, staat beschreven in hoofdstuk 5 en is vertaald in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Provinciale Omgevingsvisie Limburg levert geen belemmering op voor de planontwikkeling.

Omgevingsverordening (2021)

Op 17 december 2021 stellen Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg vast. Deze Omgevingsverordening is een beleidsneutrale en op de nieuwe Omgevingswet gebaseerde omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014, inclusief alle aanvullingen en wijzigingen die sinds 2014 zijn besloten en doorgevoerd. De nieuwe Omgevingsverordening treedt pas in werking op de datum dat Omgevingswet van kracht wordt. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening nog van kracht. Hieronder wordt voor het plangebied volledigheidshalve een doorkijk gegeven naar de nieuwe Omgevingsverordening en de consequenties die dit heeft voor dit bestemmingsplan.

Bij de nieuwe Omgevingsverordening horen zoneringskaarten. Het komt voor dat zones zijn geprojecteerd over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan is bedoeld. Ook komt het voor dat de begrenzing van zones, bijvoorbeeld bufferzones rondom beken, dwars over percelen zijn geprojecteerd. Het precieze begrenzen van alle gebruiksfuncties hoort thuis op het niveau van de gemeentelijke omgevingsplannen. Voor de bestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen (onder de Omgevingswet: omgevingsplannen) heeft de Omgevingsvisie geen directe gevolgen. De daarin vastgelegde bestemmingen blijven staan zolang er zich geen nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Een doorkijk naar de nieuwe zoneringskaarten uit de Omgevingsverordening leert dat op het plangebied vrijwel in zijn geheel is gelegen in 'Landelijke Kern'. Daarnaast maakt het zuidelijk deel van het plangebied ook deel uit van het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Dit is waar in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' geldt. Na de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is hierop het landschapstype 'Groenblauwe mantel' van toepassing, deze vervangt de 'Bronsgroene landschapszone' en de 'Zilvergroene natuurzone'. De kernkwaliteiten in de 'Groenblauwe mantel' zijn: het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed, het reliëf en ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdalen. Op deze kernkwaliteiten heeft in dit bestemmingsplan reeds een afweging plaatsgevonden. De nieuwe omgevingsverordening leidt derhalve niet tot een andere afweging.

Daarnaast kent de Omgevingsverordening voor het onderdeel 'Natuur' nog een nieuwe aanduiding, dit is de 'Natuurbeekzone'. Die wordt van toepassing verklaard op het stroomgebied van de Claasvelderbeek. De wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurbeekzone zijn: het beschermen, behouden en verder ontwikkelen van de ecologische doelen, de daarvoor benodigde waterkwaliteit en ruimte voor natuurlijke hydrologische processen zoals meanderen en inundaties, en het realiseren van de benodigde zo natuurlijk mogelijke waterpeilen in de natuurbeek en de aangrenzende natuurbeekzone. De instructieregel hierbij is bij een omgevingsplan, dat betrekking heeft op een gebied in de natuurbeekzone, wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de toekomstige inrichting van de zone, gericht op de realisatie van de wezenlijke kenmerken en waarden daarvan, hoe nieuwe activiteiten of wijziging van bestaande activiteiten die afbreuk kunnen doen aan de realisatie van de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurbeekzone worden tegengegaan en hoe nieuwe activiteiten of wijziging van bestaande activiteiten waardoor de omvang van schade als gevolg van meanderen, inundaties of waterpeilen toeneemt, worden tegengegaan. Dit bestemmingsplan houdt expliciet rekening met een dergelijke afweging en motivering. De nieuwe omgevingsverordening leidt derhalve niet tot een andere afweging.

Voorts is in de Omgevingsverordening een nieuwe waarde opgenomen, die ook van toepassing is op het plangebied: 'Omgevingswaarden wateroverlast'. Een groot gedeelte van het plangebied krijgt de aanduiding 'Overstromingskansgebied E - 1:100 jaar'. Dit betekent dat, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, hiervoor een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde geldt. Dit geldt voornamelijk daar waar de bestemming 'Bedrijf' van toepassing is. Daarnaast is nog een tweetal andere overstromingskansgebieden aangeduid, te weten voor het meest zuidelijk deel van het plangebied, daar waar hoofdzakelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' geldt: 'Overstromingskansgebied A' (hiervoor geldt geen gemiddelde overstromingskans per jaar als omgevingswaarde) en 'Overstromingskansgebied B - 1:10 jaar' (een gemiddelde overstromingskans van 1:10 per jaar als omgevingswaarde). Dit bestemmingsplan houdt expliciet rekening met een mogelijke overstromingskans. De nieuwe omgevingsverordening leidt niet tot een nieuwe afweging.

Toetsing

De nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) treedt in werking gelijktijdig met de nieuwe Omgevingswet. Tot die tijd is de Omgevingsverordening 2014 nog van kracht. Uit een doorkijk naar de nieuwe Omgevingsverordening volgt dat de gemaakte afwegingen in dit bestemmingsplan niet behoeven te worden herzien.

Conclusie

De nieuwe Omgevingsverordening, die gelijktijdig in werking zal treden met de nieuwe Omgevingswet, levert geen belemmering op voor dit nieuwe bestemmingsplan.

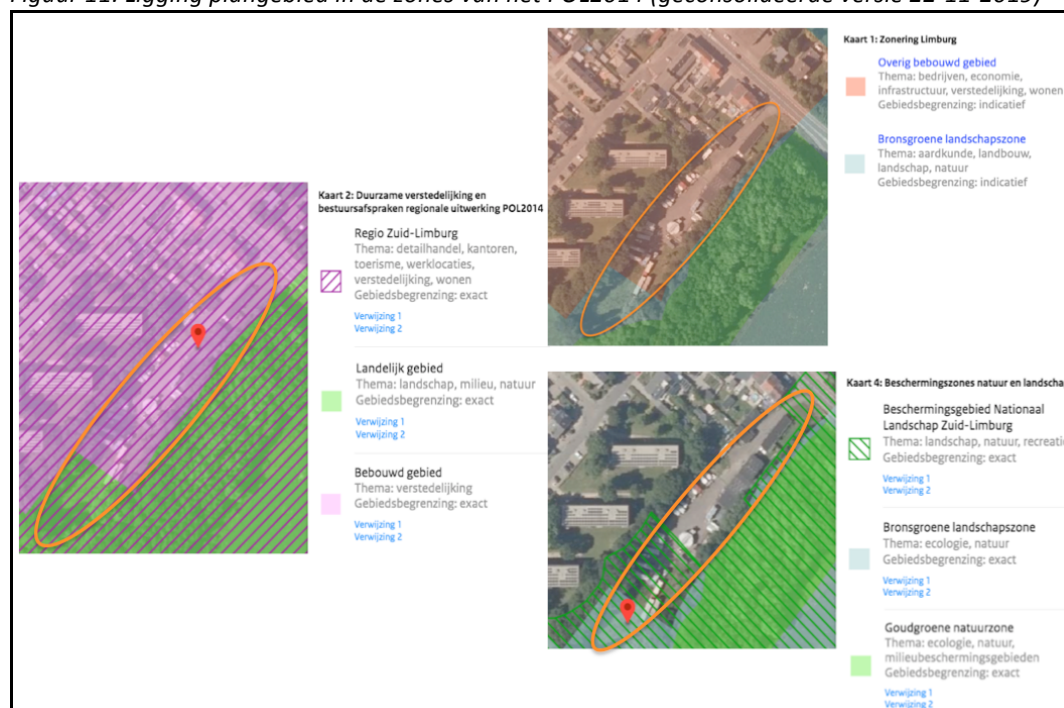
Omgevingsverordening 2014 (2014)

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten van Limburg het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het POL2014 is inmiddels vervangen door de POVI, maar de Omgevingsverordening 2014 blijft vigerend totdat de nieuwe Omgevingsverordening van kracht wordt. Omdat de regels uit de Omgevingsverordening 2014 onder andere toezien op de zoneringskaarten uit het POL2014, worden volledigheidshalve de betreffende zoneringen uit het POL2014 hieronder aangegeven.

Zoneringen uit POL2014

Tot het POL2014 behoorde een aantal zoneringskaarten. De voor het plangebied van toepassing zijnde kaarten zijn opgenomen in figuur 11.

Figuur 11: Ligging plangebied in de zones van het POL2014 (geconsolideerde versie 22-11-2019)



Op de eerste plaats maakte het POL2014 een onderscheid in bebouwd en landelijk gebied.

- Het (bestaand) bebouwd gebied betreft de huidige situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en plattelandskernen en bedrijventerreinen in Limburg. Het (bestaand) bebouwd gebied wordt vervolgens onderverdeeld naar drie zones: stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied. Het plangebied valt grotendeels in de zone 'overig bebouwd gebied'. Deze zone omvat het resterende gedeelte van het bestaand bebouwd gebied, gelegen buiten de bedrijventerreinen en de stedelijke centra. Een deel ligt in stedelijke invloedssfeer, deels gaat het om grotere en kleinere dorpen, buiten de steden of de stedelijke invloedssfeer.

- Het landelijk gebied is het gebied buiten de steden, plattelandskernen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied wordt op hoofdlijnen en indicatief onderverdeeld in 4 zones: 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone', 'Bronsgroene landschapszone' en 'Buitengebied'. Het plangebied valt deels in de 'Bronsgroene landschapszone' en voor een klein deel in 'Goudgroene natuurzone'. Daarvoor geldt het volgende beleid:
 - 'Bronsgroene landschapszone': basis voor deze zone wordt gevormd door de rivier- en beekdalen en de steilere hellingen, voor zover die niet reeds onderdeel uitmaken van de goudgroene of zilvergroene natuurzones, én de relatieve rijkdom aan cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen deze zone mogelijk, mits de kernwaarden behouden blijven of versterkt worden.
 - 'Goudgroene natuurzone': dit vormt het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk. Binnen deze zone streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur en naar ontwikkeling van nieuwe natuur. Daarnaast gelden als accenten: kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem, landbouw in balans met omgeving, versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Daarnaast maakt een gedeelte van het plangebied onderdeel uit van het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid Limburg'. Het omgevingsbeleid is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten als onderdeel van de kernwaarden van het Nationaal Landschap te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Het POL onderscheidt daarbij tien kernwaarden, vier landschappelijke kernkwaliteiten (reliëf, groen karakter, cultuurhistorisch erfgoed en open-besloten) aangevuld met zes sociaal-economische (bereikbaarheid, grondgebonden landbouw, metropolitane binnentuin, beleving, cultureel aanbod en leefbaarheid).

Omgevingsverordening 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 heeft de provincie regels vastgelegd op het gebied van milieu, wegen, water, grond, agrarische bedrijven, natuur, wonen en ruimte zoals die behoren bij het POL2014. Die regels zijn voor onderhavig bestemmingsplan nog steeds van toepassing, totdat de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treedt (waarschijnlijk op 1 juli 2022).

- Voor ontwikkelingen in bebouwd gebied geldt artikel 2.2 (duurzame verstedelijking), waarin is geregeld dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen de 'Ladder van duurzame verstedelijking' dienen te doorlopen.
- Voor een ruimtelijke ontwikkeling binnen de 'Bronsgroene landschapszone' geldt artikel 2.7. Daarin is opgenomen dat de toelichting bij een ruimtelijk plan, dat betrekking heeft op een gebied gelegen in 'Bronsgroene landschapszone', een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De kernkwaliteiten in de 'Bronsgroene landschapszone' zijn: het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Bij de compensatie van eventuele negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit "Groene karakter") dient het stappenplan te worden gevolgd uit het 'Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.
- Artikel 4.5 handelt over het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid Limburg'. Er gelden een aantal verbodsbepalingen voor grond- of ontwateringswerkzaamheden in een beekdal, bron of bronzones en grondwerkzaamheden in een graft en een holle weg, behoudens herstel of onderhoud.

Toetsing

De 'Ladder-toets' is in paragraaf 4.1 reeds doorlopen en vormt geen belemmering. Voor de planontwikkeling in de 'Bronsgroene landschapszone' en 'Nationaal Landschap Zuid Limburg' is een landschapsplan gemaakt, waarbij expliciet rekening is gehouden met het gestelde in de Omgevingsverordening (zie ook paragraaf 5.9). Realisatie van het landschapsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De Omgevingsverordening 2014 levert geen belemmering op voor de planontwikkeling.

Beleidsregel natuurcompensatie 2018 (2018)

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben op 15 februari 2018 de 'Beleidsregel natuurcompensatie 2018' vastgesteld. Dit betreft een verdere uitwerking van het compensatiebeleid zoals opgenomen in het 'POL2014' en de 'Omgevingsverordening Limburg 2014'. Deze beleidsregel is van toepassing indien voorafgaand aan de voorgenomen activiteit is vastgesteld dat (1) de wezenlijke kenmerken en waarden van de Goudgroene natuurzone worden vernietigd, verstoord en/of versnipperd en/of (2) dat de kernkwaliteiten van het 'groene karakter' van de Zilvergroene natuurzone, de Bronsgroene landschapszone en/of van het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg worden vernietigd, verstoord en/of versnipperd.

Wordt door een activiteit de wezenlijke kenmerken van de Goudgroene natuurzone aangetast, dan geldt in beginsel een financiële compensatieplicht. Als dit niet mogelijk is, of om andere redenen niet de voorkeur heeft, dan vindt compensatie in natura plaats. Indien door een activiteit in de Zilvergroene natuurzone, de Bronsgroene landschapszone en/of in het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg de kernkwaliteiten van het 'groene karakter' worden aangetast, dan dient compensatie in natura plaats te vinden. Er geldt in dat geval een één-op-één compensatie, zonder kwaliteitstoeslag.

Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een plangebied dat is gelegen in een van deze drie zones, dient een beschrijving te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Dit volgt uit de artikelen 2.7.2, eerste lid, 2.8.2, eerste lid, respectievelijk 2.13.2, eerste en tweede lid van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Indien sprake is van een wezenlijke aantasting, dan dient de compensatie vanwege een activiteit in de Goudgroene natuurzone binnen de provincie Limburg in de Goudgroene natuurzone (areaaluitbreiding) te worden uitgevoerd en onder de voorwaarde dat er een duurzame situatie ontstaat in de Goudgroene natuurzone. Vanwege aantasting van het 'groene karakter' door een activiteit in de Zilvergroene natuurzone of in de Bronsgroene landschapszone dient de compensatie in de Zilvergroene natuurzone of in de Bronsgroene landschapszone te worden gerealiseerd. Compensatie vanwege een activiteit in het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg dient in het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg te worden gerealiseerd.

Toetsing

Het plangebied is deels gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone', in het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en voor een klein gedeelte in de 'Goudgroene natuurzone'. De kernkwaliteiten van deze gebieden worden door het planvoornemen niet aangetast (zie paragraaf 5.5). Zodoende geldt voor het plan geen compensatieplicht zoals opgenomen in de 'Beleidsregel natuurcompensatie 2018'.

Conclusie

De 'Beleidsregel natuurcompensatie 2018' levert derhalve geen belemmering op voor de planontwikkeling.

4.3 Regionaal beleid

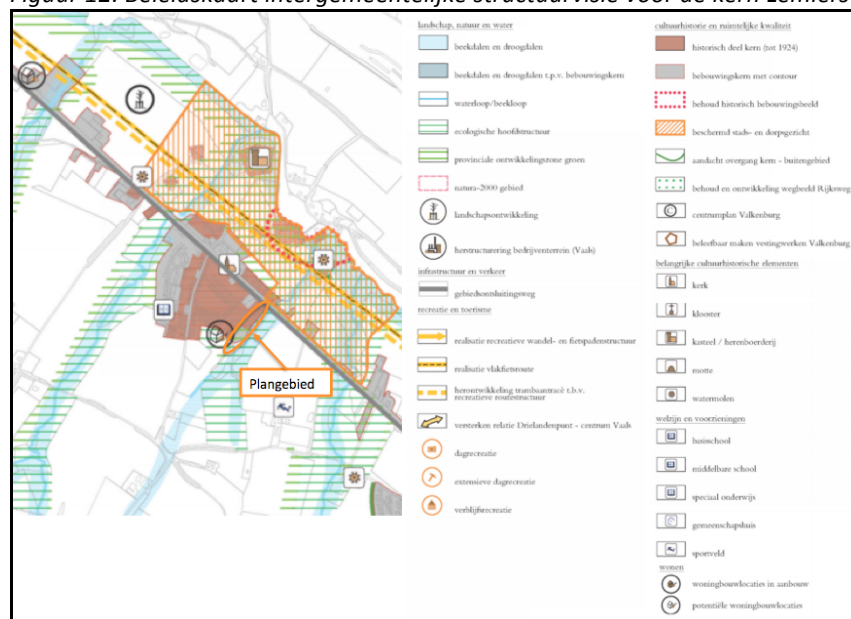
Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul (2012)

De gemeenteraad van Vaals heeft in samenwerking met de gemeenteraden van Gulpen-Wittem en Valkenburg aan de Geul op 27 februari 2012 een gemeenschappelijke structuurvisie vastgesteld, een ruimtelijke visie voor de termijn van 15 jaar. De beleidskaart van deze visie is opgenomen in figuur 12, zoals van toepassing voor de kern Lemiers.

Het gehele plangebied valt binnen de aanduiding 'bebouwingskern met contour', dit is de zogenoemde rode contour van verstedelijkt gebied. Daarbinnen maakt het noordelijk deel van het plangebied deel uit van het 'historisch deel van de kern (tot 1924)' en het zuidelijk deel van de 'provinciale ontwikkelingszone groen' (thans: Bronsgroene landschapszone). Het totale plangebied maakt op basis van deze intergemeentelijke structuurvisie geen deel uit van het buitengebied. In de intergemeentelijke structuurvisie is overigens geen specifiek (regionaal) beleid geformuleerd voor de kern Lemiers noch voor het plangebied.

Belangrijk element in deze intergemeentelijke structuurvisie is het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GMK), dat de lokale uitwerking vormt van het provinciale LKM-beleid (Limburgs Kwaliteitsmenu). Bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn onder voorwaarden toegestaan, ook al leiden die tot een afname van de omgevingskwaliteit, mits daar een passende kwaliteitsbijdrage (compensatie) tegenover staat. Die kan fysiek van aard zijn of financieel.

Figuur 12: Beleidskaart intergemeentelijke structuurvisie voor de kern Lemiers



Toetsing

Het plangebied ligt vanuit de intergemeentelijke structuurvisie in zijn geheel binnen de 'bebouwingskern met contour', niet in het buitengebied. Het gkm-beleid is derhalve niet van toepassing op de planontwikkeling.

Conclusie

De intergemeentelijke structuurvisie vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (2017)

De gemeenteraad van Vaals heeft op 11 december 2017 de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) vastgesteld, in samenwerking met 17 andere gemeenten in Zuid-Limburg. Aanleiding tot deze intergemeentelijke structuurvisie is dat Zuid-Limburg te maken heeft 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. Dat is de reden dat alle gemeente gezamenlijk hiertoe een beleidskader hebben ontwikkeld, als uitwerking van het POL2014.

Belangrijke principes uitgewerkt naar Zuid-Limburg zijn:

- Meer stad, meer land: waar het gaat om de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt betekent dit dat grootschalige ontwikkelingen zoveel mogelijk geclusterd worden in de steden/stedelijke gebieden;
- Dynamisch Voorraadbeheer: focus op de bestaande voorraad, vanuit het perspectief dat verreweg het merendeel van wat er in 2030 aan vastgoed in de drie segmenten staat er nu ook al is. Daarnaast gaat het erom kwalitatieve verbeteringen door te voeren die complementair zijn aan dat wat er is.
- Van Rijksweg geldt de Ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste voor het faciliteren van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toevoeging van nieuwe plannen moet aantoonbaar nodig zijn, op schaal van de relevante marktregio. Daarin worden allereerst de mogelijkheden van bestaand vastgoed meegenomen.
- Saldering van meters: het POL verankert dat er op Zuid-Limburgse schaal naast een kwalitatieve verbeteringslag sprake is van een noodzakelijke saldering van meters: toevoeging in de vorm van nieuw vastgoed in de drie ruimtelijke segmenten gaat in principe gepaard met een onttrekking.

De hierbij horende beleidsopgave is vijfledig:

1. Behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels en kantoren.
2. Het verdunnen van de bestaande vastgoedvoorraad in de segmenten winkels, kantoren en bedrijventerreinen, daar waar sprake is van een overschot.
3. Het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur in winkels en kantoren tot er op subregioniveau sprake is van frictieleegstand.
4. Het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.
5. Het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied). Overigens kan het gaan om bebouwde of onbebouwde bestemmingen.

Toetsing

Het plangebied valt qua aard en omvang buiten de scope van deze SVREZL, het is geen bedrijventerrein en valt niet binnen de plancapaciteit waarop de SVREZL zich richt. Het plangebied is niet opgenomen in het REBIS vanuit de provincie Limburg. Ongeacht dit gegeven, worden door de planontwikkeling geen nieuwe vierkante meters bedrijfsareaal toegevoegd bovenop de bestaande plancapaciteit. Er vindt alleen uitruil en herschikking van bouwvlakken plaats op delen van het plangebied die reeds de bestemming 'Bedrijf' hebben, waarbij tevens de toekomstige bebouwingsmogelijkheden worden gereduceerd.

Conclusie

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Gemeentelijk beleid

Visie Vaals Verbind(t)! (2020)

Op 29 juni 2020 heeft de gemeenteraad van Vaals de 'Visie Vaals Verbind(t)!' "omarmd". De visie is niet formeel vastgesteld, zoals gebruikelijk is in de traditionele bestuurlijke procesgang, maar omarmd. Dit volgt enerzijds als uitkomst, resultaat van een proces vanuit de samenleving, en anderzijds als vertrekpunt en tevens horizon voor de toekomstige werkwijze, in cohesie met de samenleving, voor een gemeente die het nemen van initiatief en verantwoordelijkheid van en door mensen uit de gemeenschap mogelijk maakt. Omarmen betekent in dezen niet alles letterlijk nemen zoals in het visie-rapport is verwoord (dus geen letterlijke opdrachten), maar om de strekking/geest van het document te zien als een aanzet/aanpak om de gemeente/gemeenschap Vaals op een hoger plan te brengen.

Het betreft een zogenoemde transitievisie, in de zogenaamde transitiepaden. Een transitiepad is bedoeld als een mogelijke weg om vanuit de huidige situatie naar een wenselijk toekomstbeeld te komen. De visie onderkent anno 2020 een 10-tal transitiepaden, te weten:

1. mensen van buiten aantrekken: jongeren en mensen/gezinnen uit de zogenaamde 'middenklasse', o.a. met behulp van passende woonmilieus, winkels, restaurants, openbaar vervoer, evenementen maar vooral ook verbindingen maken met jongeren/nieuwkomers;
2. duurzaam kapitaal aantrekken: zowel kapitaal in financiële zin (investeerders, subsidies) als ook duurzame verbindingen, ondernemers met hart voor de samenleving, mensen die duurzaam blijven meedoen;
3. levenslang leren & ontwikkelen: cultuur ontwikkelen, waarin 'zoeken-leren-experimenteren' tot gemeengoed wordt in de gehele gemeenschap, onderwijs, kennis en economie verbindend is (zelfs over landsgrenzen heen);
4. ontmoetingsplaatsen creëren: ondersteunen dat mensen zich (spontaan) kunnen ontmoeten helpt verbindingen tot stand te brengen, o.a. middels ontmoetingsruimten, delen van werkplekken, thema-bijeenkomsten;
5. armoede bestrijden: Integrale aanpak van armoede vanuit sociaal-economische maar ook educatieve invalshoek, begeleiding in opleiding en ontwikkeling;

6. mobiliteit verduurzamen: (eu-)regionale aanpak van de vraag naar verduurzaming van de mobiliteit en Vaals als proeftuin voor elektrisch vervoer, auto's, fietsen etc.;
7. nieuwe bestuursstijl aanwenden: zowel besturen vanuit regionaal perspectief als ook de schakel naar wijk- en buurtniveau vanuit gemeentelijk perspectief, met een wendbare en lerende bestuursstijl en gemeentelijke organisatie;
8. impulsen op het gebied van wonen, leefbaarheid en veiligheid: woonaanbod en –milieus in samenspraak met de inwoners afstemmen op de behoeften;
9. werken en ondernemen vernieuwen: mogelijk maken van nieuwe vormen van (digitaal) werken en ondernemerschap, ondersteund door een ecosysteem van netwerken en voorzieningen;
10. ontspannen en gezond leven stimuleren: Vaals als een omgeving waar je energie van krijgt, recreatie en vitaliteit hand in hand gaan.

Toetsing

De nieuwe gemeentelijke visie vormt een ontwikkelingskader voor de gehele gemeenten, langs een aantal transitiepaden. Het betreft een plan op hoofdlijnen, het biedt daardoor geen nieuwe of andere uitgangspunten voor de voorgenomen planontwikkeling. De strekking van deze visie verzet zich anderzijds ook niet tegen deze planontwikkeling.

Conclusie

De 'Visie Vaals Verbind(t)!' vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5. TOETSING AAN MILIEUHYGIËNISCHE BELEMMERINGEN EN RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk vindt de toetsing van het plan plaats op diverse milieuaspecten en op de inpasbaarheid in de omgeving. Beoordeeld wordt of er sprake is van een onevenredige nadelige aantasting van de milieusituatie en/of van het bestaande woon- en leefklimaat. Kortom: is er sprake van een goede ruimtelijke ordening?

5.1 Bodem

Voor het plangebied is in een verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek¹ uitgevoerd (conform NVN 5725 en NEN 5740), inclusief het voorkomen van eventuele verontreinigingen met PFAS en asbest (NEN 5707). Ook is onderzoek gedaan naar de milieuhygiënische kwaliteit van de asfaltverharding.

Toetsing

Op basis van het verrichtte vooronderzoek is geconcludeerd dat het plangebied dient te worden onderzocht volgens de strategie voor een 'verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig' (VED-HE-NL). Voor wat betreft het onderzoek naar PFAS is aangesloten bij de strategie 'onverdacht' (ONV-NL). Omdat de asfaltverharding is aangebracht vóór 1995 is de aanname gedaan dat teerhoudende lagen in het asfaltpakket zouden kunnen voorkomen. Aangezien het grondwater zich dieper bevindt dan 5,0 m onder maaiveld, is er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek uitgevoerd.

Op basis van het vooronderzoek is het verkennend veldonderzoek uitgevoerd. Uit het vlakdekkend veldonderzoek is naar voren gekomen dat:

- lokaal in de bovengrond lichte verontreinigingen voorkomen met diverse zware metalen (kobalt, nikkel, koper, zink, cadmium, kwik en lood), PAK en minerale olie. Omdat alle waarden van deze stoffen zich onder de tussenwaarden bevinden, is vervolgonderzoek niet noodzakelijk en voldoet de milieuhygiënische bodemkwaliteit voor de uitoefening van de bedrijfsbestemming;
- centraal op het perceel onder het asfaltdek één lokale sterke verontreiniging met minerale olie voorkomt. Die verontreiniging is bepaald op circa 3 m³. Omdat het hier gaat om een lokale verontreiniging geringer dan 25 m³ en ter plaatse geen bouw- en/of grondwerkzaamheden gaan plaatsvinden, is hier geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming. Hierdoor vormt deze lokale verontreiniging geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling;
- zich plaatselijk in de bovengrond hechtgebonden asbest bevindt, waarbij in een tweetal boringen het asbestgehalte de interventiewaarde overstijgt. Dit maakt op termijn nader asbestonderzoek noodzakelijk is op deze twee specifieke plekken. Echter, omdat de bestemming ter plaatse niet wijzigt en in de te wijzigen bouwvlakken (uitbreidingen) geen asbestverontreinigingen zijn aangetoond, wordt in het kader van het nieuwe bestemmingsplan een nader asbestonderzoek niet noodzakelijk geacht en vormen deze lokale verontreinigingen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging;
- op het perceel geen PFAS-verontreiniging voorkomt;
- het asfaltpakket niet teerhoudend is.

Conclusie

De bestaande milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de planrealisatie. Voor wat betreft het aspect bodem is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

¹ Rapportage verkennend asbest-, asfalt- en bodemonderzoek (incl. PFAS) Rijksweg 8B te Lemiers, Econsultancy, Swalmen, 30 november 2021

5.2 Archeologie

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in combinatie met inventariserend veldonderzoek².

Toetsing

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een middelhoge gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Paleolithicum tot Neolithicum en de Vroege Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd, een lage gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit de Bronstijd en IJzertijd en een hoge gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit de Romeinse tijd.

Uit het verkennend booronderzoek komt naar voren dat het plangebied ligt in een relatief nat deel van het landschap. Dit wordt veroorzaakt door de ligging naast een (periodiek overstromende) beek en in een voor kwel gevoelig gebied. De kwel wordt vermoedelijk veroorzaakt door uittredend water dat afkomstig is van het hoger gelegen gebied ten zuiden van het plangebied. Op basis van de aangetroffen grootschalige bodemverstoringen en de aanwijzingen van zowel kwelverschijnselen als de gevoeligheid voor periodieke overstromingen in het plangebied, komt naar voren dat het plangebied een minder geschikte vestigingslocatie is geweest dan in geschat op basis van het bureauonderzoek. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek daarom bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek is geadviseerd om het plangebied vrij te geven. Het bevoegd gezag voor de archeologie heeft daarop een selectiebesluit genomen waarbij dit advies is overgenomen. Daarmee is vast komen te staan dat geen archeologische waarden in de bodem voorkomen die bescherming behoeven. Op basis daarvan is in dit nieuwe bestemmingsplan de noodzaak tot handhaving van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' komen te vervallen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Vanuit archeologie is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.3 Water

Er is een watertoets uitgevoerd³. Daarover is tevens overleg gevoerd met Waterschap Limburg. Daarbij is ook aandacht besteed aan de ecologische en hydrologische belangen met betrekking tot het stroomgebied van de Claasvelderbeek.

Toetsing

Infiltratie

De bodem van het plangebied is onderzocht. De bodem van het plangebied is niet geschikt om hemelwater te laten infiltreren. Dit is gebleken uit de opbouw van de bodem, de textuur en de aanwezigheid van stoorlagen in de ondergrond. Het hemelwater dat op verhard oppervlak terecht komt, wordt daarom opgevangen in een vijftal bestaande regenwaterputten, die lozen op de naastgelegen beek. De planontwikkeling voorziet niet in een toename van verhard oppervlak, maar in een afname, waardoor de huidige situatie in stand zou kunnen blijven. Desalniettemin is initiatiefnemer voornemens om het hemelwater, dat op het dak valt van de nieuwe bedrijfsloods, te bergen en te infiltreren in het naastgelegen groengebied, waartoe een laagte c.q. poel wordt gemaakt zoals aangegeven in het landschapsplan. Vanuit de waterbergingsvoorziening kan water (langzaam) infiltreren in de bodem of vertraagd worden afgevoerd op de Claasvelderbeek.

Afvalwater

Het afvalwater vanuit de (nieuwe) gebouwen worden op de gebruikelijke wijze afgevoerd naar het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel. Door de planontwikkeling zal het aanbod aan vuilwater niet wijzigen.

² Archeologisch bureauonderzoek en booronderzoek Lemiers-Rijksweg 8B te Lemiers, Econsultancy, Swalmen 7 juni 2021

³ Rapportage watertoets Rijksweg 8B te Lemiers, Econsultancy, Boxmeer, 1 december 2021

Claasvelderbeek

De belangen van de Claasvelderbeek worden door dit nieuwe bestemmingsplan beter geborgd dan in de daaraan voorafgaande bestemmingsplannen. Op de eerste plaats gebeurt dit door de sloop van de bestaande bedrijfsloods in het stroomgebied van de beek en de sanering van het betreffende bouwvlak. Toekomstige bebouwing wordt daarmee uitgesloten. Daarnaast wordt in dit nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Water' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' opgenomen over de volle lengte van de beek in het plangebied, hetgeen in de daaraan voorafgaande bestemmingsplannen niet het geval was. Tenslotte is het Waterschap voornemens om in het plangebied maatregelen treffen om het overstromingsrisico van de beek te verminderen. Het Waterschap heeft een inspanningsverplichting om het perceel te beschermen tegen wateroverlast bij een maatgevend bui van T100. Het Waterschap voert daartoe een nadere studie uit, waarvan de resultaten in de loop van 2022 worden verwacht. Het resultaat hiervan kan zijn dat het aanbrengen van een waterkerende voorziening noodzakelijk is binnen de beschermingszone van de beek, ondanks het gegeven dat medio 2021 tijdens de langdurige periode met forse regenbuien het plangebied niet onder water heeft gestaan. Het bestemmingsplan houdt rekening met de mogelijkheid dat deze voorziening wenselijk is. Deze voorziening is daarom optioneel meegenomen in het landschapsplan. Omdat voor de realisatie van het landschapsplan in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting is opgenomen, is de uitvoering van de eventuele waterkering alsdan ook juridisch gewaarborgd.

Conclusie

Het plangebied wordt waterneutraal ontwikkeld. De waterbelangen van de Claasvelderbeek en het eventuele overstromingsrisico zijn door de planontwikkeling gewaarborgd. Vanuit de diverse waterbelangen is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.4 Natuur

Onderzocht is of de planontwikkeling leidt tot negatieve effecten op beschermde natuurwaarden, zowel op beschermde natuurgebieden als op beschermde flora- en faunasoorten.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura2000-gebied. Een klein deel van het plangebied maakt deel uit van de zogenoemde goudgroene natuurzone. Het planvoornemen voorziet niet in een aantasting van deze zone, daarin worden geen nieuwe bouwwerken opgericht en/of verhardingen aangebracht. Derhalve leidt de planontwikkeling niet tot het verlies aan oppervlak van beschermde natuurgebieden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Stikstofdepositie

Aanvullend is onderzocht of door de planontwikkeling een dusdanig stikstofdepositie-effect optreedt, dat daardoor de kwaliteit en duurzame instandhouding van de beschermde (stikstofgevoelige) habitattypes binnen de aangrenzende Natura2000-gebieden negatief worden beïnvloed.

Door de op 1 juli 2021 ingevoerde 'Wet stikstofreductie en natuurverbetering' geldt voor bouwactiviteiten een vrijstelling voor tijdelijke stikstofdepositie-effecten die mogelijk zou kunnen optreden op Natura2000-gebieden. Voor tijdelijke bouwactiviteiten behoeft derhalve geen stikstofdepositieberekening te worden uitgevoerd. Met behulp van het rekenprogramma Aeries Calculator (2020) is daarom de stikstofdepositiebijdrage op de nabij gelegen Natura200-gebieden berekend die wordt veroorzaakt door de bedrijfsactiviteiten in het plangebied gedurende de gebruiksfase⁴. Het Geuldal is daarbij het meest nabij gelegen Natura2000-gebied. De dichtstbijzijnde grens van het Geuldalgebied ligt op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied.

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat stikstofdepositie van de bedrijfsactiviteiten niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. De onderhavige ontwikkeling zal geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

⁴ Onderzoek stikstofdepositie Jansen Amusement Rijksweg 8-8C te Lemiers, Kragten, Herten, 30 juli 2021

In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Er is zodoende geen vergunning noodzakelijk vanuit de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Er is vanwege de voorgenomen planontwikkeling een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd⁵. Uit het onderzoek komt naar voren dat ter plaatse van de ingreep- en onderzoekslocatie geen broedvogels voorkomen met jaarrond beschermde nesten. Effecten hierop treden dan ook niet op. In de te slopen bebouwing zijn geen geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig en/of te verwachten voor vleermuizen. De ingreeplocatie zelf maakt ook geen onderdeel uit van essentieel foerageergebied van vleermuizen en maakt geen onderdeel uit van een primaire vliegroute. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand uit te sluiten. Ook het voorkomen van andere (zwaar) beschermde soorten zoals, planten, dagvlinders, reptielen, amfibieën, vissen, libellen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden valt geheel uit te sluiten. Effecten op deze soorten treden daarmee niet op.

In het kader van de Wet natuurbescherming kan worden geconcludeerd dat er geen knelpunten zijn in relatie tot het overtreden van verbodsbepalingen. Nader soortgericht onderzoek op locatie is derhalve niet noodzakelijk evenals het doorlopen van een procedure tot ontheffing Wet natuurbescherming. De sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden kunnen dan ook worden uitgevoerd zoals beoogd.

Omdat rondom het plangebied, met name aan de oostkant, zich een optimaal ontwikkeld broedgebied bevindt voor meerdere soorten vogels, wordt geadviseerd om de meest verstorende werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen, dat wil zeggen in de periode tussen half juli en half maart.

Conclusie

Natuurwaarden vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging. Voor de planontwikkeling is geen vergunning en/of ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk. Vanuit natuurbelangen is sprake van een goede ordening.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Voor het plangebied is een landschapsplan opgesteld⁶. Daarbij is ook onderzocht of en in hoeverre de planontwikkeling negatieve effecten heeft op de beschermde kernkwaliteiten van de drie aanwezige beschermingszones, te weten op de 'Bronsgroene Landschapszone', 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en op de 'Goudgroene natuurzone'.

Landschapsplan

In figuur 13 staan de maatregelen beschreven die zorg dragen voor een verbeterde landschappelijke inpassing van het plangebied. Die maatregelen dienen, gebaseerd op artikel 3.4.1 van de regels van dit bestemmingsplan, binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan te zijn gerealiseerd en in stand gehouden.

Toetsing

De beschermde kernkwaliteiten van de 'Bronsgroene Landschapszone' zijn gelijk aan die voor het 'Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg'. Ze worden gevormd door het relief, het open-besloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed. Behoud van deze kernkwaliteiten is het uitgangspunt. Uit de analyse die in het kader van het landschapsplan is opgesteld, komt naar voren dat het planvoornemen niet leidt tot een aantasting van deze kernkwaliteiten.

⁵ Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Lemiers-Rijksweg 8 te Lemiers, Ecolybrum, Weert, 13 mei 2021

⁶ Landschapsplan Jansen Amusement Rijksweg 8 - Lemiers, Bureau Verbeek, Maastricht, 20 juli 2021

De 'Goudgroene natuurzone' omvat de natuurgebieden binnen de provincie Limburg en de belangrijkste verbindingen daartussen. Ruimtelijke ingrepen in dit gebied zijn niet toegestaan, tenzij sprake is van een groot openbaar belang en alternatieven ontbreken. Voor kleinschalige ingrepen die leiden tot een kwaliteitsverbetering ter plekke geldt een uitzondering. Het plangebied ligt voor een klein deel in de 'Goudgroene natuurzone'. Dat deel van het plangebied blijft ongewijzigd, zodat van een ingreep in de 'Goudgroene natuurzone' geen sprake is.

Conclusie

De planwijzigingen leiden niet tot negatieve effecten op de beschermde kernkwaliteiten van de 'Bronsgroene Landschapszone', 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en 'Goudgroene natuurzone'. Het landschapsplan, in combinatie met de sloop en nieuwbouw van de bedrijfsloods op een andere plek op het perceel, zorgt voor een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Landschaps- en cultuurhistorische belangen vormen derhalve geen belemmering vormen voor de planontwikkeling. Vanuit landschap en cultuurhistorie is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.6 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Milieuzonering dient aldus twee doelen. Enerzijds het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, anderzijds het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Een belangrijk hulpmiddel hierbij is de publicatie van de VNG genaamd 'Handreiking bedrijven en milieuzonering' (2009). Bij deze publicatie zijn lijsten opgenomen met richtafstanden die gelden tussen gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen, scholen) en bedrijven of inrichtingen. Als sprake is van zogenoemde 'gemengde gebieden' kunnen de aangegeven richtafstanden die gelden voor het type 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' met één stap naar beneden worden bijgesteld.

Onder een 'gemengd gebied' wordt verstaan "een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

De richtafstanden zijn geen harde normen, hier kan gemotiveerd van worden afgeweken. Uit de jurisprudentie volgt dat het toepassen van deze richtafstanden in algemene zin wordt geaccepteerd en gezien kan worden als 'pseudo-wetgeving'.

Situatie plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gemengd gebied. Het is gelegen aan de druk bereden N278 (11.000 auto's/dag) en in een dorpskern waar meerdere functies zich naast elkaar bevinden. Bij een ligging van het plangebied in 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind.

Het gevestigde kermisattractiebedrijf (sbi-code 93212, versie 2019) komt als zodanig niet voor de VNG-Handreiking uit 2009. Voor het bepalen van de richtafstanden vanuit milieuzonering dient daarom te worden teruggegrepen naar bedrijfsactiviteiten die wel zijn opgenomen in de VNG-Handreiking en die het kermisattractiebedrijf het meest benaderen. Dat is 'groothandel in consumentenartikelen' (sbi-code 464) en/of 'verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.' (772). Daarnaast vindt (om)bouw, onderhoud en reparatie van deze attracties plaats, ook in opdracht van derden. Dit gebeurt in de werkplaats van de nieuwe bedrijfsloods (b.o. 600m²). Deze deelactiviteit kan het beste beschouwd worden als 'aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1.000m²'. Het bestemmingsplan laat ook andersoortige bedrijvigheid toe, in de milieucategorie 1 en 2 voor zover opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij de regels van dit bestemmingsplan.

Al deze bedrijfsactiviteiten vallen daarmee in de maximale milieucategorie 2. Vanwege de ligging in een gemengd gebied, geldt voor geluidhinder een richtafstand van 10 meter gemeten vanaf de grens van het plangebied en voor geur, stof en gevaar 0 meter.

Toetsing

De dichtstbijzijnde gevoelige functies zijn de drie flatgebouwen aan de Van Thimusstraat. De naar het plangebied gekeerde hoekpunt van de drie gebouwen liggen op een afstand variërend van 10,5 tot 13,5 meter vanaf de plangrens, zie figuur 13. Deze functies bevinden zich daarmee strikt genomen buiten de richtafstanden. Het is daarom aannemelijk dat geen nadelige (geluid)hindereffecten optreden naar omliggende appartementen. Echter, omdat de gebouwen net buiten de 10 meter contour liggen, wordt deze conclusie nog specifiek getoetst door middel van een geluidonderzoek (zie paragraaf 5.7)

Figuur 13: De nabijgelegen flatgebouwen liggen buiten de richtafstanden vanuit milieuzonering



Conclusie

Gevoelige functies liggen buiten de richtafstanden van milieuzonering en vormen daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Vanuit milieuzonering is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.7 Verkeer

De verkeersbewegingen van het kermisattractiebedrijf vinden hoofdzakelijk plaats buiten het plangebied. De voertuigen met attracties gaan namelijk van kermis naar kermis. Ze komen hoofdzakelijk in de winterperiode terug naar het plangebied, voor stalling en klein onderhoud. In de winter worden ook attracties verhuurd voor bijvoorbeeld kerstmarkten.

Het bestemmingsplan maakt ook andere bedrijfsactiviteiten mogelijk, vallend binnen de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan. Deze bedrijvigheid was ook al toegestaan bij beide de vigerende bestemmingsplannen uit 2008 en 2015. De planontwikkeling levert daarmee geen extra verkeersgeneratie op, noch een andere parkeerbehoefte. De verkeerseffecten wijzigen daardoor niet als gevolg van dit nieuwe bestemmingsplan. Doordat het areaal en bebouwingsoppervlak voor bedrijfsdoeleinden licht afneemt, zijn de effecten naar rato ook minder.

Voor de volledigheid zijn deze verkeerseffecten inzichtelijk gemaakt. Daarbij zijn de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte berekend aan de hand van de CROW-publicatie 317 (versie 2019 via ASVV-online).

Toetsing

Verkeersaantrekkende werking

Zoals hierboven is aangegeven, trekt een kermisattractiebedrijf van kermis naar kermis en/of van evenement naar evenement. Dit betekent dat op jaarbasis het aantal dagelijkse verkeersbewegingen van en naar het plangebied nihil is.

Het bestemmingsplan voorziet ook in de vestiging van andere (toekomstige) bedrijvigheid, zoals ook is toegestaan in het bestemmingsplan 'Kern Lemiers' en 'Buitengebied 2013'. Gezien de ligging in de bebouwde dorpskern van Lemiers en het relatief beperkte bedrijfsvloeroppervlak dat is toegestaan (maximaal 660 m² aan bedrijfsvloeroppervlak), kan bij de hanteren van de CROW-publicatie het beste worden uitgegaan van de verkeersgeneratie behorend bij de categorieën van een 'arbeids- en bezoekersextensief bedrijf' in 'rest bebouwde kom'. Volgens het VROW hoort hierbij een verkeersgeneratie tussen de 3,9 en 5,7 motorvoertuigbewegingen per 100 m² bvo, dit is inclusief vrachtverkeer.

De toegestane 660 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte in dit bestemmingsplan is minder dan toegestaan in het bestemmingsplan 'Kern Lemiers'. Volgens de landelijke kengetallen levert dit - bij een ander type bedrijvigheid dan een kermisattractiebedrijf - tussen de 25 en 38 ritten per etmaal op. Dit zijn gemiddeld zo'n 30 ritten per dag van en naar het plangebied, die worden uitgevoerd door 15 bezoekende en vertrekkende auto's per dag. Omgerekend naar een gemiddelde werkdag levert dat tussen 7.00 en 19.00 uur zo'n 3 ritten per uur op. Deze (potentiële) verkeersgeneratie levert geen doorstromingsprobleem op voor de N278.

Parkeren

Voor parkeernormen maakt de gemeente Vaals gebruik van de parkeerkencijfers van het CROW. Voor het plangebied geldt een parkeerkengetal tussen de 0,8 en 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo. Bij het toegestane bedrijfsvloeroppervlak van 660 m² en de maximale parkeernorm van 1,3 dient binnen het plangebied te worden beschikt over een parkeercapaciteit van 9 parkeerplaatsen.

Na de planrealisatie ontstaat tussen de nieuwe bedrijfsloods en achterzijde van de bedrijfswoningen een buitenruimte van circa 1.500 m². Die ruimte dient voor parkeren en opslag. Bij een bruto parkeercapaciteit van 1.500 m² en een norm van 25 m² bruto per parkeerplaats, is hier ruimte voor maximaal 60 parkeerplaatsen. Deze capaciteit is ruim voldoende om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm.

Met ingang van 1 juli 2018 dient een bestemmingsplan te voorzien in een planregeling waarin de parkeernormen voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn vastgelegd. Dit kan door in een planregel een expliciete verwijzing naar gemeentelijke parkeerbeleidsregels op te nemen. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

Conclusie

De verkeerseffecten veranderen niet door dit nieuwe bestemmingsplan. Het thema verkeer vormt daarmee geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging. Ook op gebied van verkeer is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.8 Geluid

Er is een gecombineerd geluidonderzoek uitgevoerd, voor zowel wegverkeerslawaaï als industrielawaaï⁷. Daarbij is getoetst of bij de bestemmingsplanwijziging sprake is van behoud van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en daarmee van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing

Wegverkeerslawaaï

Aanleiding voor het onderdeel wegverkeerslawaaï is de beoogde herbouw van de bedrijfswoning binnen een nog niet als zodanig bestemd bouwvlak. Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder dient in een dergelijk geval een akoestisch onderzoek naar wegverkeersgeluid (in dit geval de N278 Lemiers-Rijksweg) te worden verricht, waarbij op grond van artikel 76 van de Wet geluidhinder de geluidbelasting dient te worden getoetst aan de voorkeurswaarde (in dit geval 48 dB) en maximale ontheffingswaarden (in dit geval 53 dB).

⁷ Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaaï Janssen Amusement Rijksweg 8-8C te Lemiers, Kragten, Herten, 16 november 2021

De geluidsbelastingen zijn bepaald ter plaatse van de gevels waar zich in de nieuwbouw geluidgevoelige ruimtes bevinden, zoals woon- en slaapkamers. Direct achter de voorgevel van de nieuwbouw bevinden zich op de begane grond een kantoorruimte en op de 1e etage een opberg- en een fitnessruimte. Dit zijn geen geluidgevoelige ruimten. Om te voorkomen dat dit alsnog geluidgevoelige ruimtes worden, is in dit bestemmingsplan daartoe een specifieke gebruiksregel opgenomen, die ook is verwerkt op de verbeelding. Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting op de geluidgevoelige ruimten ten hoogste 48 dB bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Industrielawaai

Voor de planologische wijziging voor de (her)bouw van de bedrijfsloods is de Wet geluidhinder niet van toepassing, omdat het plangebied niet gelegen is op gezoneerd bedrijventerrein. Vanuit de invulling van 'een goede ruimtelijke ordening' vindt de toetsing aan het aspect geluid anderszins plaats. Daarbij is het stappenplan geluid gevolgd uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (bijlage 5) én de toetsingskaders uit de 'Activiteitenbesluit milieubeheer' (artikel 2.17). Daarbij is de geluidhinder van het gehele bedrijf naar de (woon)omgeving inzichtelijk gemaakt, dat wil zeggen de directe geluidimmissie veroorzaakt door de activiteiten in de nieuwe bedrijfsloods en indirecte immissie vanwege de (verkeers)activiteiten op het perceel en de vanwege de verkeersaantrekkende werking.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtwaarden van 50, 45 en 40 dB(A) conform stap 2 van de VNG-publicatie alsmede de geluidnormering conform het Activiteitenbesluit.

De maximale geluidniveaus bedragen ten hoogste 74, 59 en 59 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. In de dagperiode wordt het maximaal geluidniveau veroorzaakt door de vrachtwagens en het gebruik van de reachtruck. Volgens het Activiteitenbesluit vallen deze buiten de toetsing, waardoor de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit worden gerespecteerd.

Aan de richtwaarden uit stap 2 en 3 van de VNG-publicatie wordt ter plaatse van de appartementen aan de van Thimusstraat voor de dagperiode niet voldaan. De maximale geluidniveaus in de avond- en nachtperiode voldoen wel ruimschoots, waardoor eventuele slaapverstoring niet aan de orde is. Ervanuit uitgaande dat de appartementen aan de van Thimusstraat een gevelgeluidwering kennen van minimaal 20 dB conform Bouwbesluit, bedraagt het binnenniveau (L_{Amax}) ten hoogste 54 dB(A) in de dagperiode. Daarmee is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd. De geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking bedraagt daarnaast minder dan 50 dB(A).

Dit betekent dat de akoestische consequenties van de voorgenomen activiteiten geen belemmering vormen voor de planologische procedure alsmede voor de acceptatie van de melding in het kader van het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmering op voor de planontwikkeling. Akoestisch gezien is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.8 Luchtkwaliteit

Een goede luchtkwaliteit is van elementair belang voor de kwaliteit van de leefomgeving. Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Daarbij geldt dat luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid, indien minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Na de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (1 augustus 2009) geldt dat projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) 'niet in betekende mate' bijdragen. Deze 3%-norm komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀. In de betreffende Regeling zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvan vaststaat dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM-situatie en hoeft geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Toetsing

De ontwikkeling van het plangebied behoort niet tot deze aangewezen categorieën. De verkeerseffecten veranderen ook niet door dit nieuwe bestemmingsplan. De effecten op de luchtkwaliteit zijn daardoor hetzelfde. Desalniettemin zijn voor de volledigheid de luchtkwaliteitseffecten inzichtelijk gemaakt. Dit is gedaan met behulp van de NIBM-tool, die de bijdrage aan de luchtkwaliteit berekend van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen, uitgaande van de verkeersgeneratie zoals aangegeven in paragraaf 5.7. Het berekeningsresultaat en de conclusie staan vermeld in figuur 14.

Figuur 14: Effectberekening luchtkwaliteit m.b.v. NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Er is op dit onderdeel sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. In dat kader dient te worden onderzocht of in de omgeving risicobronnen aanwezig zijn, waardoor in het plangebied een veiligheidsrisico kan optreden. Dit is het geval als in de nabijheid opslag, overslag of andere werkzaamheden met gevaarlijke stoffen bij bedrijven plaatsvinden (Wm-inrichtingen), of vervoer van gevaarlijke stoffen via transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) plaatsvindt of door transport van gevaarlijke stoffen via ondergrondse buisleidingen. Als binnen het plangebied ook wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen, dan kan ook de veiligheid van bedrijven en personen in de omgeving nadelig worden beïnvloed. Beide wederzijdse invloeden zijn onderzocht.

Wettelijk kader

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Onder het PR wordt verstaan de kans per jaar dat één (fictief) persoon, die zich permanent en onbeschermd op dezelfde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kans per jaar, dat ten minste tien of meer personen komen te overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute, bij een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken. Bepaald is dat binnen een contour van 10^{-6} rond een risicobron in principe geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht. De objecten die als (beperkt) kwetsbaar worden aangeduid, staan aangegeven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- Het GR is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), dit is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve. De wetgeving verbindt geen harde normen aan de toelaatbaarheid van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen een invloedsgebied, zoals dat wel het geval is bij het PR. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Daarbij moet een vergelijking worden gemaakt met de oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar men mag hiervan wel goed onderbouwd afwijken. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgevingen:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.
2. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.
3. Basisnet. Het basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over de weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).
4. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is het Bevt opgesteld. Hierin zijn de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het basisnet wettelijk vastgelegd.
5. Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit). In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, Bevb en het Bevt is onder andere een verantwoordingsplicht voor het GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat in bepaalde gevallen planologische keuzes moeten worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Ten aanzien van de verantwoordingsplicht wordt onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

- Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen.
Een volledige verantwoording kan achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:
 - a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
 - b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
 - c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

- Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen. Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART, paragraaf 2.1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in een gebied dat op meer dan 200 meter van een transportroute of buisleidingtracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, behoeft geen berekening te worden uitgevoerd voor de (toename van) de hoogte van het groepsrisico. Een beperkte verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is wel aan de orde indien een plangebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van een risicobron. In de HART zijn per stofcategorie en per modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied.

Toetsing

Er is onderzoek uitgevoerd naar mogelijke externe veiligheidsrisico's⁸.

Plaatsgebonden risico

Uit de landelijke bron 'Risicokaart' (www.risicokaart.nl) is op te maken welke risicobronnen te vinden zijn in de nabijheid van het plangebied. Hieruit blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen een PR 10^{-6} - risicocontour van een risicovolle inrichting noch van vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, spoor, water en door buisleidingen. Daarmee is voor het plangebied het plaatsgebonden risico niet aan de orde.

Groepsrisico en verantwoordingsplicht

Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van 200 meter van de N278. Gelet op de zeer lage externe veiligheidsrisico's en de kleinschaligheid van de voorgenomen wijziging van het plan (verschuiving en sanering van bouwvlakken), is het niet noodzakelijk om de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze weg kwantitatief inzichtelijk te maken.

Het bevoegd gezag (gemeente Vaals) heeft een beperkte verantwoordingsplicht in het kader van de ruimtelijke procedure. In dit kader heeft de gemeente Vaals de Veiligheidsregio Zuid-Limburg in staat gesteld om een advies uit te brengen over de bestrijding van een ramp of zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen. DHet uitgebrachte advies heeft voornamelijk betrekking op te treffen technische maatregelen voor de te herbouwen gebouwen, op de toegankelijkheid van het terrein voor de hulpdiensten in geval van calamiteiten en op vluchtwegen voor de aanwezigen.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Over de N287 zijn geen telgegevens bekend van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Desondanks wordt aangenomen dat transport plaatsvindt van LPG en propaan (GF 3). Het BLEVE-scenario is daardoor maatgevend.

Een BLEVE is een afkorting voor "Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie). De effecten van een BLEVE zijn hittestraling, overdruk en scherfwerking. Binnen een afstand van 150 meter zijn personen (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een ('koude') BLEVE. Buiten de 150 meter is, in het geval van een BLEVE, schuilen in een gebouw in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Op een afstand van tenminste 325 meter zijn de effecten van een BLEVE verminderd tot 1% letaal. In het geval van schuilen is het zaak een veilige plek binnen een gebouw op te zoeken buiten het bereik van rondvliegend glas. Na afloop van de BLEVE dient het gebied ontvlucht te worden om effecten door de secundaire branden te vermijden.

Aandachtspunten voor de verantwoording van het groepsrisico zijn bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

⁸ Toets EV Rijksweg 8 te Lemiers, RUD Zuid-Limburg, Maastricht, 31 juli 2018

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid gaat uit van bestrijding van en bij de bron.

- **Beheersbaarheid:** de beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De veiligheidsregio moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende en adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen (bereikbaarheid) en bluswatervoorzieningen. Hierbij hanteert de veiligheidsregio's richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid".
- **Bereikbaarheid:** uit bovengenoemde handreiking volgt het advies dat de planlocatie goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. De planlocatie is vanuit twee zijden bereikbaar.
- **Bluswatervoorziening:** voor de bestrijding van een brand dienen voldoende bluswatervoorzieningen beschikbaar te zijn. Er zijn brandkranen aanwezig langs de Rijksweg. Open water is ook aanwezig. Een aanvullende niet-openbare bluswatervoorziening wordt geadviseerd op eigen terrein, die voldoet aan de gestelde capaciteitseisen als bedoeld in het document bluswater van de brandweer Zuid-Limburg.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht (zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten) in veiligheid te brengen door te vluchten of te schuilen in een gebouw. Van belang hierbij is onder andere:

- mogelijkheden voor ontvluchting van gebied;
- mogelijkheden voor ontvluchting van gebouwen;
- schuilmogelijkheden in gebouwen;
- de mobiliteit van de aanwezigen;
- communicatie en informatie/alarmering.

De aanwezige personen zijn zelfstandig in staat zijn de bedrijfsloods en bedrijfswoning te verlaten, mits tijdig gewaarschuwd, zonder hulp van de hulpverleningsdiensten. De nooduitgangen en vluchtroutes dienen van de risicobron afgericht te zijn. Voor de nieuwe bedrijfswoning en bedrijfsloods wordt geadviseerd om een vluchtmogelijkheid te creëren naar de achterzijde van het perceel. Bij een toxische wolk is schuilen in het gebouw het advies, waarbij technische maatregelen worden getroffen om het binnendringen van toxische gassen te voorkomen.

Daarnaast dient aandacht te zijn voor risicocommunicatie. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringsinstallatie en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op eerder genoemd scenario). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de bevolking tijdig gewaarschuwd wordt. Ook zal de invulling van de risicocommunicatie door de gemeente moeten worden uitgevoerd in het kader van de gemeentelijke informatieplicht over de voorbereiding op en alarmering bij rampen.

Toetsing op omgevingsrisico's vanuit het plangebied

Tot slot geldt dat in het plangebied zelf ook niet wordt gewerkt met opslag, bewerking of vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat het planvoornemen naar de omgeving toe zelf ook geen extern veiligheidsrisico veroorzaakt. De bedrijvigheid ter plaatse valt bovendien in de lichtste milieucategorie, dit is milieucategorie 1 of 2. Voor gevaar geldt in dit geval een afstandscontour 0 meter, zie paragraaf 5.6.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. Vanuit externe veiligheid is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle investeringen worden bekostigd door de initiatiefnemer. De investeringen worden gedekt uit de exploitatie van het project. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning bij de herziening van het bestemmingsplan moeten, op grond van de Grondexploitatiewet, worden verhaald via een anterieure overeenkomst. De vergoeding van de kosten van eventueel optredende planschade, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro, maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst dient gesloten te zijn voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. De kosten voor de te verlenen omgevingsvergunningen worden gedekt door het heffen van leges. Er zijn bij dit plan geen andere kosten die in een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst opgenomen dienen te worden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zien. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan zijn besproken met belanghebbenden.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken overheden. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met Waterschap Limburg, Provincie Limburg en Veiligheidsregio Zuid-Limburg. Hun opmerkingen zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

Procedure ontwerp bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals heeft het ontwerp bestemmingsplan op 17 december 2021 ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. In die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Procedure vast te stellen bestemmingsplan

Omdat er geen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn ingediend, wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals.

Beroepsprocedure

Na vaststelling van het bestemmingsplan ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. Dan kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn van 6 weken is afgelopen. Tenzij, vanwege onverwijlde spoed, ook een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval wordt de inwerkingtreding opgeschort totdat op het verzoek wordt beslist.

7. JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Algemeen

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 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 SVBP 2012.

Het bestemmingsplan 'Lemiers Rijksweg 8 t/m 8c' bestaat formeel uit een verbeelding en regels, die vergezeld gaan van een toelichting waarin het plan en de beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. Bij dit bestemmingsplan is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de regels en verbeeldingen van de bestemmingsplannen 'Kern Lemiers' uit 2008 en 'Buitengebied 2013' uit 2015.

7.2 Opzet van de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (artikelen 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 regels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 7)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde bestemmingen en functies. Per artikel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In het voorliggende plan zijn vier enkelbestemmingen opgenomen, namelijk 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap', 'Bedrijf', 'Natuur' en 'Water'. Er geldt één dubbelbestemming, te weten 'Waterstaat - Beschermingszone watergang'.

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' (artikel 3) is gericht op het uitvoeren van agrarisch grondgebruik danwel behoud, herstel en ontwikkeling van de aldaar voorkomende landschappelijke en natuurlijke waarden en op extensief recreatief medegebruik. Deze bestemming ziet toe op de verankering van de belangen van onder andere de 'Bronsgroene landschapszone' (POL2014). Bij deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, inhoudende dat binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan het bij de regels behorende landschapsplan dient te zijn gerealiseerd en in stand gehouden. De maatregelen uit het landschapsplan dienen voor een betere landschappelijke inpassing en landschappelijke kwaliteitsimpuls in relatie tot het omliggende buitengebied. Er mogen binnen deze bestemming geen andere gebouwen worden opgericht dan uitsluitend een tuinhuis, binnen de daarvoor op de verbeelding aangewezen specifieke functieaanduiding.

De bestemming 'Bedrijf' (artikel 4) regelt de toegelaten bedrijvigheid en daarbij horende bouwwerken binnen het plangebied. Qua bedrijvigheid zijn uitsluitend een kermisattractiebedrijf toegestaan en andere bedrijven voor zover deze zijn opgenomen in de milieucategorie 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsondersteunende kantoor- en detailhandelsactiviteiten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' mag een bedrijfsgebouw worden opgericht, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsloods'. Het daarbij behorende 'bouwvlak' mag volledig worden bebouwd. Daarnaast zijn drie bedrijfswoningen mogelijk, uitsluitend één ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Het 'bouwvlak' mag volledig worden bebouwd. Specifiek voor de (te herbouwen) bedrijfswoning op huisnummer 8c geldt dat het bouwvlak deels is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte'. Voor bouwwerken zijn regels gesteld ten aanzien van maximale bouwhoogtes en inhoudsmaten.

De bestemming 'Natuur' is verwoord in artikel 5. Deze bestemming ziet onder andere toe op de verankering van de waarden van de 'Goudgroene natuurzone' (POL2014). De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het behoud en/of herstel van voorkomende dan wel gebiedseigen natuurwaarden, de ontwikkeling van de potentiële natuurwaarden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden opgericht, voor zover deze qua aard en afmetingen passen bij deze bestemming, tot een bouwhoogte van 2,00 meter.

De bestemming 'Water' (artikel 6) is van toepassing op de ligging en functie van de Claasvelderbeek. Het bestemmingsplan regelt dat de betreffende gronden mogen worden gebruikt voor onder andere de berging en/of afvoer van water, het opvangen, vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, de ontwikkeling van natuurlijke oevers en voor infiltratievoorzieningen.

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, zoals bruggen, dammen en/of duikers, met een bouwhoogte tot maximaal 4,00 meter. Daarvan kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning indien ook de plaatsing van een gebouw noodzakelijk is vanwege de waterbeheersing, waterhuishouding en of berging van regenwater.

Tot slot is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Bescherming watergang' (artikel 7) van toepassing. Die dient ter bescherming van de oeverzone langs de Claasvelderbeek. De daartoe aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bedrijfsbestemming (basisbestemming), met voorrang mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang. Er mogen op deze mede bestemde gronden alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht voor zover deze qua aard en afmeting passen bij de bestemming. De maximale bouwhoogte bedraagt in dit geval 2,00 meter. Daarvan kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning indien ten dienste van de bestemming de plaatsing van een gebouw noodzakelijk is, onder voorwaarden dat dit gebeurt zonder schade toe te brengen aan de watergang en met goedkeuring van het Waterschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (artikelen 8 tot en met 14)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel (artikel 8): deze regel zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (artikel 9): deze regel bevat algemene bepalingen over bouwregels, in het bijzonder over ondergronds bouwen;
- algemene gebruiksregels (artikel 10): hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels (artikel 11): binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' en 'Natuur' geldt de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg', gericht op bescherming van de kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Ook hiervoor zijn bouwregels en/of specifieke gebruiksregels opgenomen;
- algemene afwijkingsregels (artikel 12): hierin wordt bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene procedureregels (artikel 13): in dit artikel worden de te volgen procedures vermeld bij toepassing van nadere eisen;
- overige regels (artikel 14): in de overige regels is opgenomen dat zover in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dan dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (artikelen 15 en 16)

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 opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.