



BESTEMMINGSPLAN

- onderdeel Toelichting -

Rijksweg 104c te Lemiers

gemeente Vaals

Bestemmingsplan

Rijksweg 104c te Lemiers

gemeente Vaals

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0981.BPrijksweg104c-VA01
Rapportnummer:	12-01249-V-M-SV
Dossiernummer:	M19735.01
Opdrachtgever:	J.M. Nijskens – Van Vliet
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogeleer
Status:	vastgesteld
Datum:	9 juli 2012

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu
is een handelsnaam van Triple A adviseurs B.V.



Op onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden van Triple-A Adviseurs BV van
toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	8
2.3	Ruimtelijke effecten.....	9
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	12
3.2.2	Perspectieven	12
3.2.3	Provinciale waarden	13
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	15
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan	15
4	Milieutechnische aspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.3	Milieuzonering	17
4.4	Luchtkwaliteit.....	18
4.4.1	Algemeen.....	18
4.4.2	Het besluit NIBM	18
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	19
4.4.4	Conclusie	19
4.5	Externe veiligheid.....	19
5	Overige ruimtelijke aspecten	21
5.1	Archeologie	21
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	21
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	21
5.2	Kabels en leidingen	22
5.3	Verkeer en parkeren	22
5.3.1	Verkeersstructuur.....	22

5.3.2	Parkeren	23
5.4	Waterhuishouding.....	23
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	23
5.4.2	Provinciaal beleid	23
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	24
5.5	Natuur en landschap	26
5.5.1	POL-herziening op onderdelen EHS.....	26
5.6	Flora en fauna	27
5.6.1	Algemeen.....	27
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	27
5.6.3	Gebiedsbescherming	28
5.6.4	Conclusie flora en fauna	28
5.7	Duurzaamheid	28
6	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Grondexploitatie	31
6.1.1	Algemeen.....	31
6.1.2	Exploitatieplan.....	31
6.2	Planschade	32
7	Planstukken	33
7.1	Algemeen	33
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	33
7.2.1	Toelichting	34
7.2.2	Regels	34
7.2.3	Verbeelding	35
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	37
8.1	Inleiding.....	37
8.2	Vooroverleg.....	37
8.3	Formele procedure.....	37
8.3.1	Algemeen.....	37
8.3.2	Zienswijzen	38
9	Bijlagen.....	39

1 Inleiding

De heer F. Nijskens en mevrouw J. Nijskens-van Vliet, wonende aan de Rijksweg 104 te Lemiers, zijn voornemens op het perceel Rijksweg 104c in totaal 16 garageboxen op te richten. Op voornoemd perceel is reeds een bedrijfsgebouw aanwezig, wat in het verleden werd gebruikt voor het uitoefenen van een antiekhandel. Deze bestaande bedrijfsruimte willen de initiatiefnemers ook gaan gebruiken voor de opslag van goederen en stalling van voertuigen.

De initiatiefnemers hebben ter plekke gedurende lange tijd een antiekhandel geëxploiteerd. Vanwege de teruglopende belangstelling naar antiek zijn de heer en mevrouw Nijskens gestopt met de antiekhandel.

Als bron van inkomsten wensen de initiatiefnemers garageboxen en opslagruimte te verhuren. In Lemiers en directe omgeving blijkt namelijk vraag te zijn naar opslag- en stallingsmogelijkheden, onder andere vanwege het ontbreken van garages in enkele woongebieden.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

De garageboxen worden opgericht op het perceel Rijksweg 104c, het parkeerterrein van de (voormalige) antiekhandel. Het oprichten van garageboxen op dit perceel is ingevolge het bestemmingsplan niet toegestaan. De vigerende bestemming 'Detailhandel (DH)' staat onder andere niet toe dat bijgebouwen worden opgericht die geen dienst doen aan de bestemming.

De initiatiefnemers hebben bij brief van 23 november 2011 aan het college van burgemeester en wethouders verzocht principemedewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling middels een bestemmingsplanherziening.

Voorliggend document voorziet in een (postzegel)bestemmingsplan, waarbinnen het bouwplan voor het realiseren van 16 prefab garageboxen op het perceel Rijksweg 104c te Lemiers mogelijk is. Tevens is het gebruiken van de bestaande loods voor opslag- en stallingsdoeleinden planologisch geregeld.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg 104c te Lemiers. Lemiers is één van de drie kernen van de gemeente Vaals. Het heeft de verschijningsvorm van een straatdorp, met bebouwing aan beide zijden van de Rijksweg N278. Deze Rijksweg is de doorgaande weg in de richting Vaals en Maastricht en is tevens de hoofdontsluitingsweg van het dorp. Lemiers is te karakteriseren als een echt woondorp; commerciële en/of andere voorzieningen zijn slechts zeer beperkt aanwezig.

Het plangebied betreft het voormalige parkeerterrein van antiekhal Lemiers, achter de woningen aan de Rijksweg 104 en 104a, aan de rand van de kern Lemiers.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Ten noorden van het plangebied ligt de Rijksweg Maastricht-Vaals. Oostelijk van het plangebied ligt de kern Lemiers. Ten zuiden ligt aansluitend aan het plangebied een groenstrook. Achter de groenstrook bevindt zich agrarisch gebied en de dorpsrand van Lemiers. Westelijk van het plangebied bevindt zich de Hermansbeek in een kleinschalig agrarisch cultuurlandschap. Verder westelijk ligt het gehucht Mamelis.

2.2 Beoogde planontwikkeling

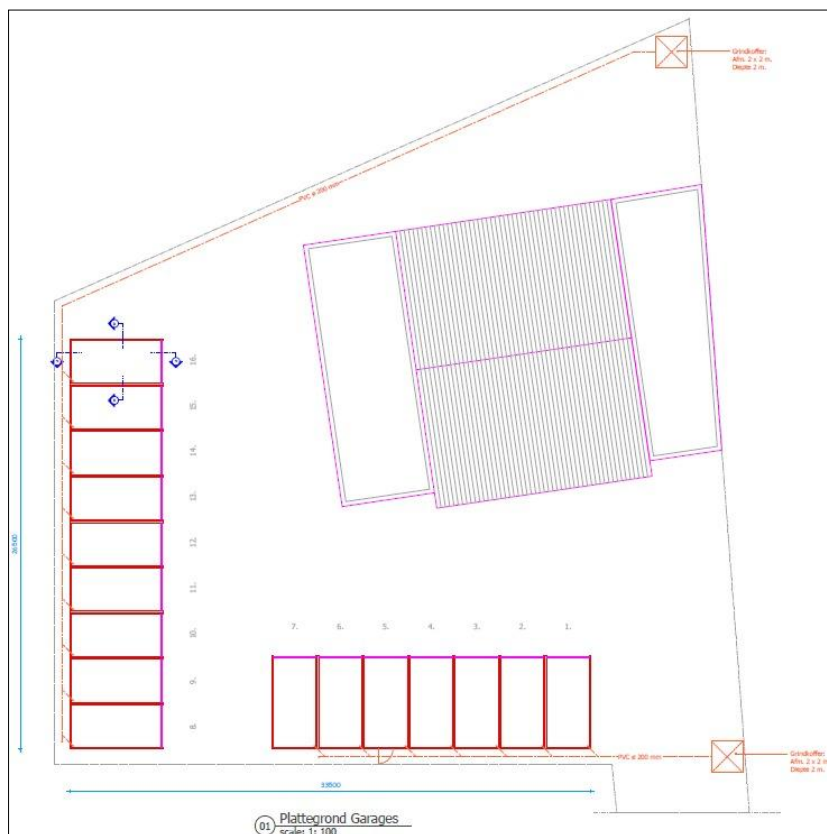
Onderhavige projectlocatie aan de Rijksweg was in gebruik als parkeerplaats voor de antiekwinkel van de heer en mevrouw Nijkskens. Op dit moment staat het terrein veelal leeg. Er worden enkele aanhangers gestald en op kleine schaal bouwmaterialen opgeslagen. De initiatiefnemers wensen op dit terrein 16 garageboxen op te richten. De garageboxen zijn bestemd voor de verhuur aan particulieren, wonende in de directe omgeving, die een opslag- of stallingsruimte zoeken.

Op de projectlocatie is reeds een bedrijfsgebouw aanwezig, wat in het verleden werd gebruikt voor het uitoefenen van de antiekhandel. Deze bestaande bedrijfsruimte willen de initiatiefnemers ook gaan gebruiken voor de opslag van goederen en stalling van voertuigen.

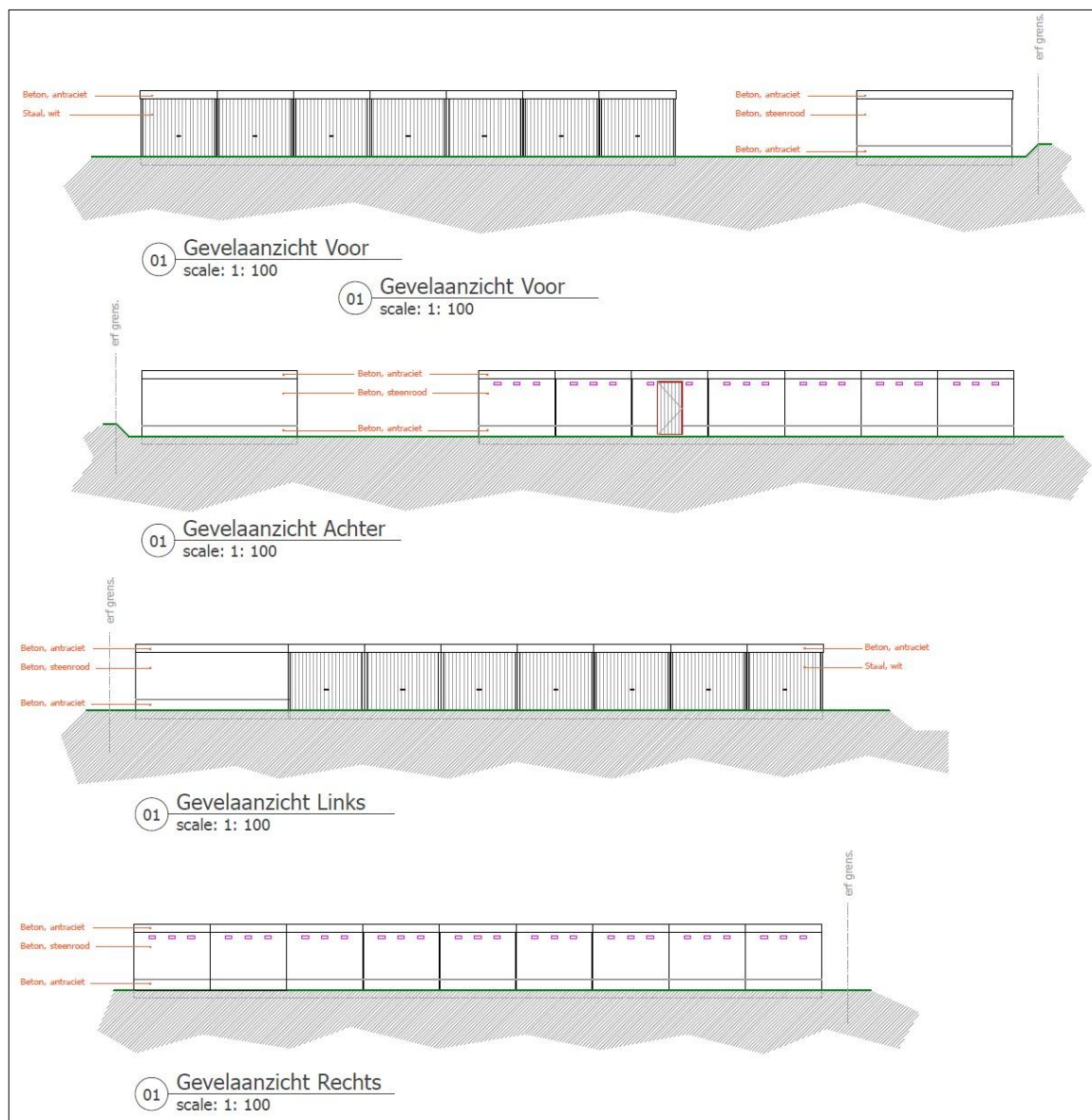
Navolgende figuren geven het bouwplan weer.



Situatietekening



Plattegrond



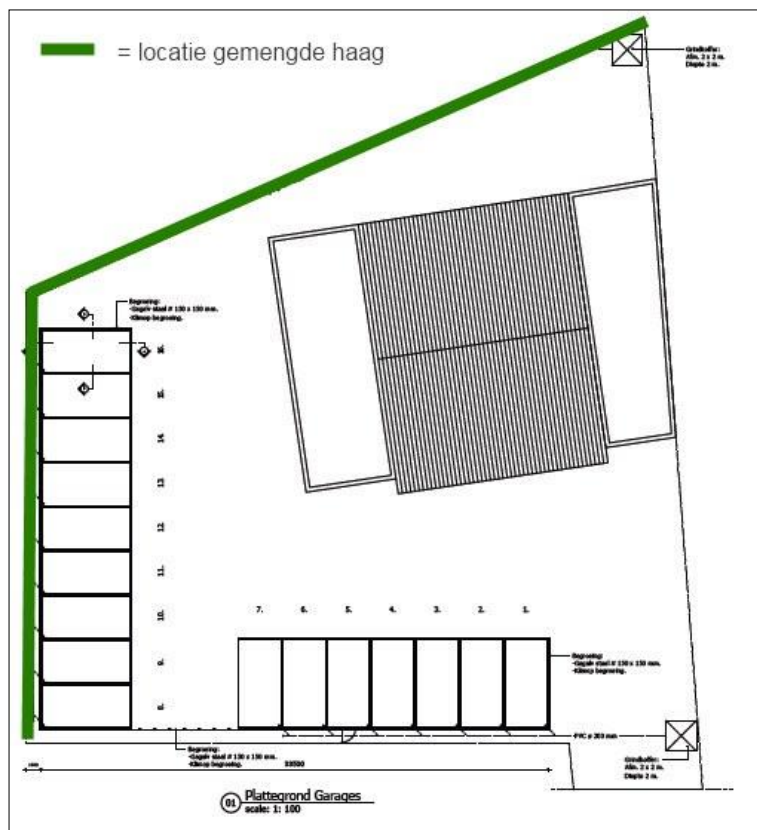
Aanzichten

2.3 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. De bouw van 16 garageboxen maakt hierop geen uitzondering.

Aangezien de bestaande laurierhaag rondom het plangebied is verwijderd, kan het plangebied beter landschappelijk worden ingepast. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals heeft dan ook besloten een betere landschappelijke inpassing van het plangebied te waarborgen door middel van een gemengde haag. Deze gemengde haag met inheemse beplanting zal op termijn de gevels van de garageboxen aan het oog onttrekken. De planregels van voorliggend bestemmingsplan bieden de mogelijkheid voor het aanplanten van groenvoorzieningen. Omtrent de instandhouding van de haag en

het deugdelijk onderhoud ervan wordt door de initiatiefnemer en de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten.



Uitsnede schetstekening bouwplan garageboxen, met daarop indicatief de locatie voor de gemengde haag ingetekend.

Tevens zal het dak van de garageboxen worden voorzien van sedemdakbedekking. Als gevolg van de te realiseren begroeiing heeft het bouwplan een veel minder 'industriële' aanblik. Geconcludeerd wordt dat sprake is van aanvaardbare ruimtelijke effecten.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Kern Lemiers' van de gemeente Vaals.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de in de Nota Ruimte omschreven beleidslijnen. De Nota Ruimte is de visie van het kabinet op de inrichting van Nederland. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, welke geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure), formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting voor Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen.

De Nota Ruimte is derhalve een integraal product die uitspraken doet die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Het Rijk heeft landelijk de beleidslijnen uitgezet, maar laat de verdere invulling over aan de provincies en gemeenten. Daarmee beoogt het Rijk starheid in de ontwikkelingen en een teveel aan regels te voorkomen.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Ontwikkelingsplanologie' komt in de plaats van 'toelatingsplanologie'. Het beleid van het Rijk is niet langer het signaleren van beperkingen maar juist het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen. Beperkingen stelt het Rijk alleen nog maar wanneer het nationaal belang in het geding is.

De centrale aanpak van ontwikkelingsplanologie is een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit de verschillende deelbelangen te verbeteren. Op een bepaald gebied liggen vaak meerdere 'ruimteclaims', met ieder hun eigen doelstelling.

Ten aanzien van bebouwing in het buitengebied, is in de Nota Ruimte aangegeven dat de mogelijkheden voor enerzijds hergebruik en anderzijds nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. In de Nota Ruimte staat aangegeven dat het doel hiervan het vergroten van het economisch draagvlak en de vitaliteit. Een belangrijk ruimtelijk afwegingspunt is de kwaliteit van het landschap.

In de Nota Ruimte staat over Zuid-Limburg de volgende beleidsuitspraak: ‘het Heuvelland is aangeduid als nader te begrenzen nationaal landschap. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en reliëf’.

In de Nota Ruimte staat verder beschreven dat er wordt ingezet op sterke steden en een vitaal platteland, waarbij ook expliciet gekozen is voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland:

- méér ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren, en;
- méér ruimte voor infrastructuur en water.

Het behoud van landschapspatronen wordt gezien als een cultuuropgave. Er dient derhalve een halt te worden toegeroepen aan de aantasting van het landschap. De bestaande contrasten tussen stad en land dienen aantrekkelijker te worden gemaakt. Bij eventuele veranderingen dienen bestaande waarden te worden gerespecteerd. Tevens dient optimaal te worden bijgedragen aan de versterking van de vitaliteit van netwerken, steden en dorpen.

Intensief ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. In de nota wordt in dat kader gesteld, dat benutting van het bestaand bebouwd gebied de voorkeur geniet boven nieuwe uitbreiding.

Aangezien de garageboxen binnen de bebouwingscontour van Lemiers worden gerealiseerd, is het bouwplan in overeenstemming met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009, 2010 en 2011 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief P6b ‘Plattelandskern Zuid-Limburg’.

Ten aanzien van het perspectief P6b geeft de provincie het navolgende aan.

De 'Plattelandskernen' zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen (Gennep, Horst, Helden-Panningen, Gulpen, Valkenburg en Vaals) vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandsregio (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur).



Uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding projectlocatie

De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid.

Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.

3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

Kristallen waarden

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavig plangebied gelegen binnen het zogenaamde 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'.

In het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland' wordt gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Dit betekent een extra bescherming van het grondwater en landschapselementen. De concrete regelgeving met betrekking tot het bodembeschermings-gebied is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening.

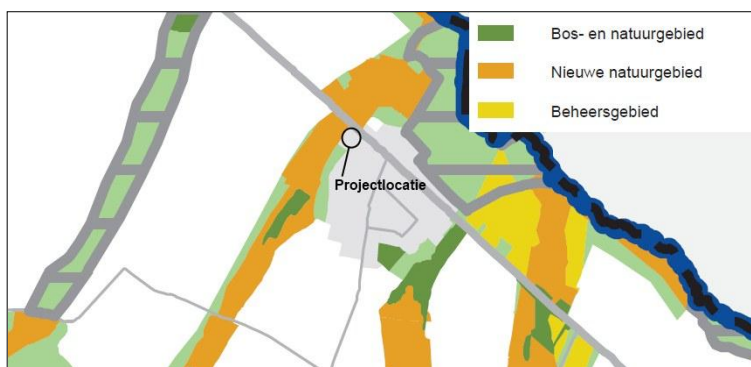
Onderhavig bouwplan heeft geen negatieve consequenties voor het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'.



Uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding projectlocatie

Groene waarden

Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding projectlocatie

Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding projectlocatie

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

In het Limburgs Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan, omdat de ontwikkeling binnen de zogenaamde 'rode contour' van de kern Lemiers plaatsvindt.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het vorenstaande vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan. Regionaal beleid [indien van toepassing]

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel is ter plekke van de projectlocatie het bestemmingsplan 'Kern Lemiers' van kracht.



Uitsnede vigerende verbeelding met aanduiding projectlocatie

Ingevolge het bestemmingsplan 'Kern Lemiers', vastgesteld d.d. 3 maart 2008, heeft de projectlocatie de bestemming 'Detailhandel DH'. De voorgenomen ontwikkeling op het terrein is in strijd met de planregels als bedoeld in artikel 6 lid 1, artikel 6 lid 2 sub a en artikel 6 lid f sub 4. De regels staan namelijk niet toe dat op gronden met de bestemming 'Detailhandel DH' gebouwen worden opgericht die geen dienst doen aan deze bestemming. Tevens mogen gebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden opgericht en qua oppervlakte niet groter zijn dan 70 m².

De op te richten garageboxen zullen geen dienst doen aan de bestemming 'Detailhandel DH', omdat de garages zijn bedoeld voor verhuur aan derden.

Op het terrein staan reeds enkele gebouwen met een oppervlakte van 276 m². De op te richten garages zullen een gezamenlijk oppervlak van 284 m² krijgen. Samen met de reeds aanwezige gebouwen zal het oppervlak aan gebouwen dan ook 560 m² bedragen. De te realiseren garageboxen zijn tevens buiten het bouwvlak gesitueerd.

De gemeente Vaals heeft echter aan de initiatiefnemers kenbaar gemaakt dat zij bereid is medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling door middel van vaststelling van een (postzegel)bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan kent aan de locatie de bestemming 'Opslag' toe. Binnen deze bestemming zijn de gewenste bebouwing en activiteiten mogelijk.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

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

In casu is sprake van het realiseren van 16 garageboxen. De garageboxen zijn opslagruimten en geen verblijfsruimten. Aangezien het aannemelijk is dat mensen niet meer dan 2 uur per dag in de garageboxen aanwezig zijn, wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

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

4.2 Geluid

Garageboxen zijn geen geluidgevoelige objecten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Aangezien het bouwplan van de initiatiefnemers geen betrekking heeft op het realiseren van verblijfsruimten, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het oprichten van garageboxen zal tevens geen toename van het omgevingsgeluid voor omwonenden tot gevolg hebben. De garageboxen worden namelijk opgericht op een voormalige parkeerplaats van een antiekhandel. Het aantal parkerende bezoekers zal afnemen, waardoor ook overlast van dichtslaande deuren en af- en aanrijdende voertuigen zal verminderen.

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

4.3 Milieuzonering

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

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

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

Het bouwplan van de heer en mevrouw Nijskens heeft geen betrekking op een nieuwe woning of een nieuw bedrijf. Voor de op te richten garageboxen is het aspect milieuzonering dan ook niet van toepassing.

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

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

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

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

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

4.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het realiseren van een bouwplan voor 16 garageboxen. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bouwplan.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.853 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

4.4.4 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Voor wat betreft externe veiligheid hoeft dan ook geen afweging te worden gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat.

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

5 Overige ruimtelijke aspecten

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

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Specifiek ten aanzien van het bestemmingsplan wordt onder artikel 38a, eerste lid, het navolgende aangegeven:

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

In artikel 40 wordt aangegeven dat:

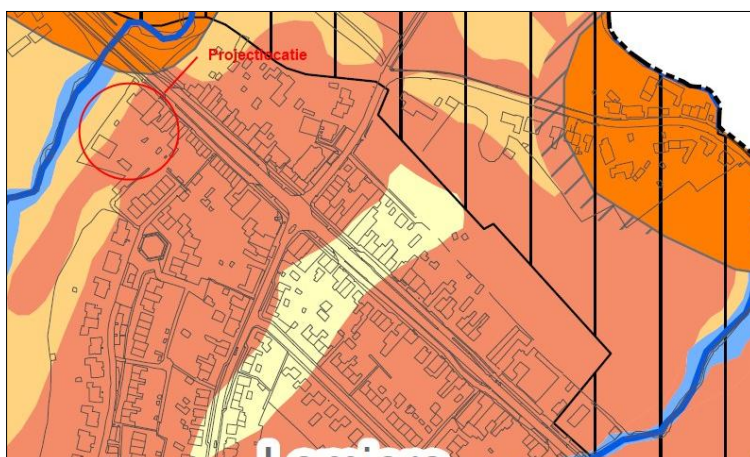
Bij een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een rapport dient over te leggen als bedoeld in artikel 39, tweede lid.

Artikel 41a van de Monumentenwet 1988 bepaalt echter dat onder andere artikel 40 niet van toepassing is op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m². De gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen.

In casu is sprake van een grondoppervlak van de te realiseren garageboxen van circa 284 m². De gemeenteraad van Vaals heeft echter een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Hier wordt in de volgende paragraaf op ingegaan.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavige projectlocatie is ten aanzien van het aspect archeologie de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Vaals geraadpleegd. Daaruit blijkt dat ter plekke van de onderhavige projectlocatie sprake is van een middelhoge en hoge verwachting.



Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met aanduiding projectlocatie

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt een vrijstelling onder 500 m². Ingrepen ondieper dan 50 cm binnen de bebouwde kom zijn altijd vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Voor de fundatie van de prefab garageboxen dient volgens de technische tekeningen van de fabrikant een punt- of strookfundatie van 50 cm diep te worden aangelegd. Voor de bouw van de 16 garageboxen wordt de bodem dan ook niet dieper geroerd dan 50 cm. Ook het verstoringsoppervlak betreft minder dan 500 m². De garageboxen worden op het maaiveld geplaatst. Alleen voor de fundamenteen wordt de bodem geroerd.

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

5.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. De garageboxen zullen niet worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk of het waterleidingnetwerk.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

De 16 garageboxen zullen enige verkeerstoename tot gevolg hebben. Tegenover de toename als gevolg van de realisatie van de 16 garageboxen staat een afname van het aantal verkeersbewegingen als gevolg

van het staken van de antiekhandel. De antiekhandel had tot voor enkele jaren wekelijks honderden klanten. Ten opzichte van de antiekhandel in betere tijden zullen de garageboxen dan ook minder verkeersbewegingen tot gevolg hebben.

Daarnaast zal qua ontsluiting ten behoeve van de garageboxen gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande inritconstructie en geen nieuwe inrit benodigd zijn.

5.3.2 Parkeren

Het plangebied betreft het parkeerterrein van een voormalige antiekhandel. Aangezien de initiatiefnemers de antiekhandel hebben gestaakt, komt deze functie van het terrein te vervallen. Ten opzichte van de antiekhandel zullen de garageboxen minder bezoekers trekken, wat een gunstige invloed heeft op het aspect parkeren.

De huurders van de garageboxen zullen de boxen veelal gebruiken als parkeervoorziening. Voor het laden en lossen bij de garageboxen is voldoende ruimte ter beschikking.

Het realiseren van 16 garageboxen zal dan ook geen negatieve effecten hebben voor het aspect parkeren. Aangezien voornamelijk omwonenden bij de initiatiefnemers kenbaar hebben gemaakt een garagebox te willen huren voor stalling van hun auto, kan de huidige parkeerdruk aan de Rijksweg in Lemiers met het realiseren van de garageboxen zelfs afnemen.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het Rijks- en provinciale waterbeleid.

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

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

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas .

Op de kaarten van de gemeente Vaals van het Waterschap Roer en Overmaas blijkt dat het plangebied enkel is gelegen binnen een 'infiltratiegebied', hetgeen overeenkomt met het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'.

Infiltratiegebieden betreffen veelal hoger gelegen gebieden waar het neerslagoverschot per saldo in de grond wegzakt, waardoor de grondwatervoorraad wordt aangevuld. In deze gebieden geldt dat er gestreefd dient te worden naar minimaal 60% afkoppeling van hemelwater van bestaande bebouwing en minimaal 80% afkoppeling van hemelwater bij nieuwe bebouwing.

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

Afvalwater

Onderhavige planontwikkeling zal geen toename van het afvalwater tot gevolg hebben. De garageboxen zijn bedoeld voor stalling en opslag. Aansluitingen op het leidingwaternet en de gemeentelijke riolering zijn dan ook niet voorzien.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

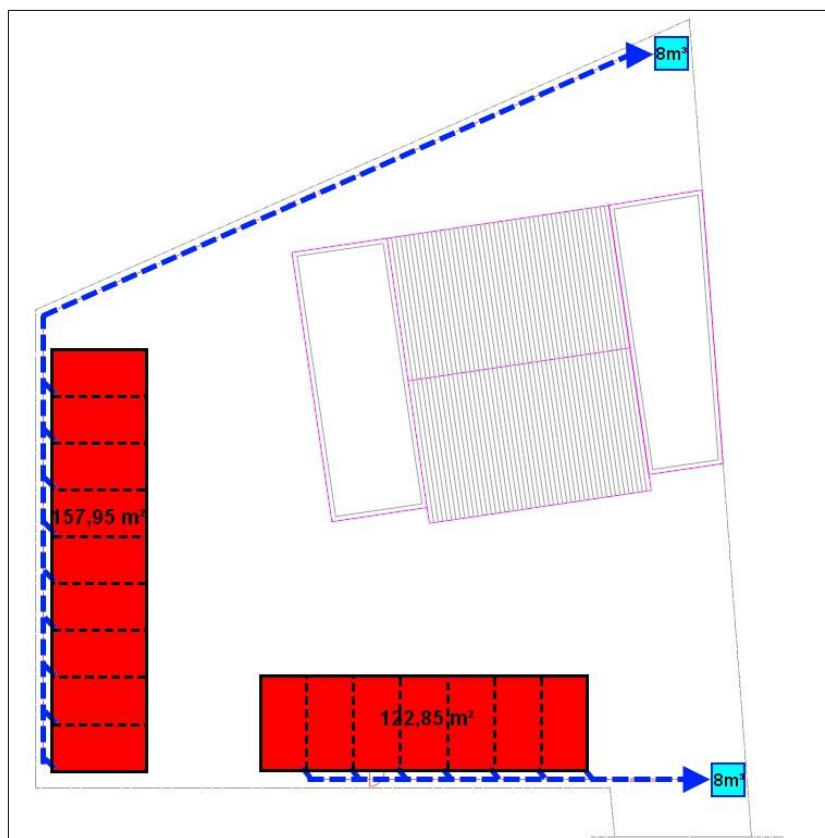
Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding van de garageboxen zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient minimaal 80% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van $t=25$ en $t=100$.

Eén garagebox heeft een dakoppervlak van $2,93 \text{ m} \times 5,99 \text{ m} = 17,55 \text{ m}^2$. De 16 garageboxen samen hebben dan ook een dakoppervlak van $16 \times 17,55 = 280,8 \text{ m}^2$. De garageboxen worden gebouwd in twee aaneensluitende eenheden van 7 ($122,85 \text{ m}^2$) en 9 ($157,95 \text{ m}^2$) boxen. Vanaf de garageboxen wordt het hemelwater middels een ondergrondse buis afgevoerd richting een tweetal grindkoffers geheel aan de westzijde van het perceel, beide 8 m^3 groot. In totaal wordt zodoende voorzien in 16 m^3 bufferruimte.

Navolgende figuur geeft vorenstaande visueel weer.



Schetsmatige weergave
hemelwaterafvoer

In navolgende tabel wordt de hoeveelheid af te voeren hemelwater weergegeven voor de garageboxen.

	<i>oppervlak (m²)</i>	<i>t=25 (m³)</i>	<i>t=100 (m³)</i>	<i>2 x t=25 (m³)</i>
Garageboxen totaal				
- 100% afkoppeling	280,80	9,8	12,6	19,6
- 80% afkoppeling	224,64	7,9	10,1	15,8
Garageboxen 1 t/m 7 ⁽¹⁾				
- 100% afkoppeling	122,85	4,3	5,5	8,6
- 80% afkoppeling	98,28	3,4	4,4	6,8
Garageboxen 8 t/m 16				
- 100% afkoppeling	157,95	5,5	7,1	11
- 80% afkoppeling	126,36	4,4	5,7	8,8

(¹ Voor nummering zie figuur 6)

Tabel : berekening hoeveelheid hemelwater

Gelet op vorenstaande tabel blijkt de totaal te realiseren bufferruimte (16 m³) voldoende om 80% van het hemelwater afkomstig van de garageboxen te kunnen afkoppelen. Daarmee wordt voldaan aan de minimale eis zoals gesteld door het Waterschap Roer en Overmaas.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Aangezien de garageboxen op het maaiveld worden geplaatst, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn. De woningen aan de Schoolstraat, waarvan de tuinen grenzen aan de projectlocatie, zijn namelijk hoger gelegen dan de projectlocatie.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling. Er hoeft geen wateradvies te worden aangevraagd bij het Waterschap Roer en Overmaas.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede kaart POL-herziening op onderdelen EHS met aanduiding projectlocatie

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

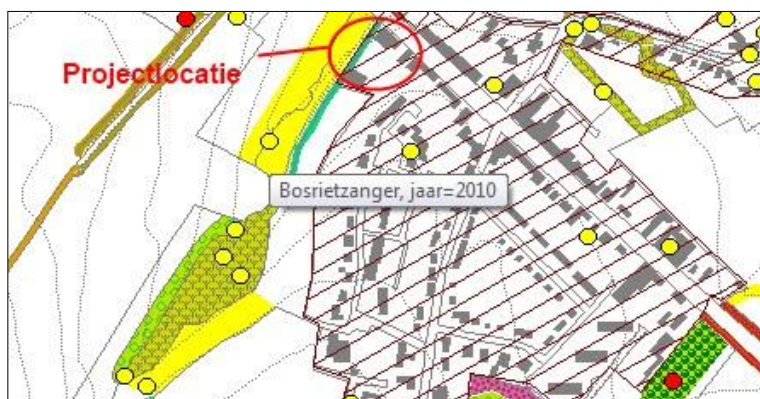
5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.

Ingevolge de kaart met natuurgegevens van de provincie Limburg is de projectlocatie gelegen in blok 62-34—53.

Uit bestudering van de kaart volgt dat ter plekke van het plangebied geen broedplaatsen van beschermde vogelsoorten zijn aangetroffen. Ter plekke van het plangebied zijn tevens geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Tussen de Hermansbeek en het plangebied ligt wel een graft met veel bomen. Deze graft bestaat echter voor 75% uit lage kwaliteit indicerende soorten. Bij het meest recente onderzoek naar flora en fauna rond de Hermansbeek zijn in de nabijheid van de projectlocatie enkele

beschermde plantensoorten aangetroffen, waaronder de maretak en het rapunzelklokje. De vindlocaties liggen op geruime afstand van het plangebied.



Uitsnede kaart Natuurgegevens Limburg met aanduiding projectlocatie

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Geuldal'. Het Holsetterbosch bevindt zich, als onderdeel van dit Natura 2000-gebied, op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Van negatieve invloed van het planvoornemen op het Natura-2000 gebied zal dan ook geen sprake zijn.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en op het feit dat het plangebied momenteel in gebruik is als parkeerterrein, is het onwaarschijnlijk dat er op de projectlocatie beschermde soorten voorkomen.

Mochten er toch diersoorten op de projectlocatie voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De bouw van de garageboxen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

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

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

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig bestemmingsplan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

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

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

Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden.

Een exploitatieplan is niet noodzakelijk indien het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten anderszins is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Recentelijk is de wet gewijzigd en zijn in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevallen aangewezen waarin geen anterieure overeenkomst gesloten hoeft te worden. Onderhavig bouwproject valt onder een van deze gevallen. De gemeente Vaals zal dan ook geen anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer sluiten.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan.

De gemeente Vaals zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afsluiten.

7 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan 'Rijksweg 104c Lemiers' van de gemeente Vaals bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

7.1 Algemeen

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

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

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

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

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

7.2.1 Toelichting

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

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

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

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

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3 Verbeelding

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:500.

Als (hoofd)bestemming is de bestemming 'Opslag' bepaald. Binnen de bestemming 'Opslag' is op de verbeelding het bouwvlak ingetekend.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van 16 garageboxen mogelijk gemaakt.

Voor wat betreft het bouwvlak is een maatvoeringsaanduiding van toepassing. Deze aanduiding voorziet in het vastleggen van een maximale bouwhoogte op 3,00 meter. Het bebouwingspercentage voor wat betreft het bouwvlak is in de regels vastgesteld op 100%.

De reeds binnen het plangebied aanwezige loods heeft een grotere bouw- en goothoogte dan 3,00 meter. In de regels is een maximale goothoogte van 6,50 meter overgenomen conform vigerende situatie in het bestemmingsplan voor de kern Lemiers.

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

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

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

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

8.2 Vooroverleg

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

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

Vanwege het ontbreken van belangen is het houden van vooroverleg met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan niet noodzakelijk.

8.3 Formele procedure

8.3.1 Algemeen

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

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.

6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.3.2 Zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen. Wel is op 8 mei 2012 een schriftelijke reactie binnengekomen van de provincie Limburg, waarin wordt aangegeven dat de provincie geen aanleiding ziet een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen.

De schriftelijke reactie van de provincie Limburg is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Het ontwerp-bestemmingsplan is voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

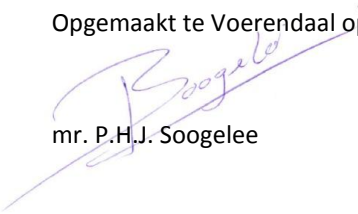
Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad is toegevoegd als **bijlage 2**.

9 Bijlagen

1. Schriftelijke reactie provincie Limburg d.d. 8 mei 2012.
2. Vaststellingsbesluit gemeenteraad d.d. 25 juni 2012.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Voerendaal op 9 juli 2012,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Soogele", written over the printed name.

mr. P.H.J. Soogele

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

