

De heer [REDACTED]
Lemiers-Rijksweg 1
6295AK LEMIERS



Datum
25-11-2022

Onderwerp
WABO_VO-2021-018406

Ons kenmerk
22.0007608

Sector Ruimte
[REDACTED]
T 043-3068587

Uw brief van

Uw kenmerk

Bijlage(n)

Verzonden

25 NOV 2022

Geachte heer [REDACTED],

Op 14-09-2021 hebben wij uw aanvraag voor een vooroverleg omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van het pand op het perceel Lemiers-Rijksweg 1 t/m 5 te Lemiers. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO_VO-2021-018406.

Bestemmingsplan

De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2013". Van toepassing is de Enkelbestemming "Wonen" met de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie 4" en "Waarde-Beschermd dorpsgezicht".

Gebleken is dat het plan in strijd is met de voorschriften als bedoeld in artikel 14.1 van dit bestemmingsplan omdat de voorgenomen activiteiten in strijd zijn met de woonbestemming ter plaatse (het (in) pandig) uitbreiden van de keukenfuncties behorende bij Rijksweg 1 ter plekke van het aangrenzend gelegen pand Rijksweg 3 (begane grond); het gebruik van het adres Rijksweg 3a (verdiepingsvloeren) voor slaapgelegenheid voor medewerkers (eerste verdieping) en kantoor (tweede verdieping); het gebruiken van het adres Rijksweg 5 voor kamerverhuur c.q. slaapgelegenheid voor vrouwelijke bezoekers; het herinrichten van de tuinen behorende bij Rijksweg 3 en Rijksweg 5 als ligwilde bij het buitenzwembad ten behoeve van een buitensauna en extra parkeren). Om bovengenoemde activiteiten mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Wij willen onder voorwaarden meewerken aan dit verzoek omdat:

- In de APV en de daarop door het College vastgestelde nadere regels (prostitutiebeleid) is een overnachtingsverbod opgenomen, op grond waarvan het niet is toegestaan om het deel van het gebouw dat bestemd is als prostitutiebedrijf, als woonruimte in gebruik te nemen dan wel daarin te overnachten. Na akkoord van het College is de planvorming aangepast zodat er geen strijdigheid meer is ten aanzien van het overnachtingsverbod. Ook ten aanzien van het achtergelegen pand Lemiers-Rijksweg 5 is op tekening duidelijk gemaakt dat het betreffende pand dat dient ter overnachting voor de vrouwelijke bezoekers, in pandig geen directe verbinding meer heeft met de inrichting. De



strijdigheid met de APV/nadere regels is daarmee ondervangen.

- Met betrekking tot de 'verkeersstromen' van en naar de locatie zijn de inrit en de uitrit van elkaar gescheiden. De bestaande in-/uitritconstructie naast de bebouwing Rijksweg 5 zal worden gebruikt als inrit, de bestaande in-/uitritconstructie bij Rijksweg 1 zal worden gebruikt als uitrit. Door ter plekke van de uitrit nog een (extra) drempel te plaatsen nabij de poort wordt het verkeer geremd alvorens het fietspad en de weg op te draaien. Bezoekers rijden dan als het ware aan de achterzijde van de bebouwing langs naar het parkeerterrein.
- De totale theoretische parkeerbehoefte in de nieuwe situatie bedraagt 92 plekken. Verder is momenteel ter hoogte van de bebouwing langs de Rijksweg sprake van de mogelijkheid voor 6 à 7 langspaarkeerplekken. Omwille van de veiligheid/zichtbaarheid/ aanzicht wordt voorgesteld om deze parkeerplekken (of een deel daarvan) langs de straat op eigen terrein op te vangen (dus totaal 98/99 parkeerplaatsen, afgerond ca. 100 parkeerplaatsen). Het straatbeeld wordt in die situatie rustiger/groener (en overzichtelijker). Ter controle van de werkelijke parkeerdruk zullen er nog parkeertellingen worden gedaan om een definitief oordeel te kunnen vellen of de nieuwe parkeerbehoefte toereikend is. Dit zal worden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
- Daarnaast wordt ook voorgesteld om de verharding tussen de bebouwing aan de Rijksweg 1 en het fietspad te verwijderen en ter plekke te vergroenen. Op grond van het gemeentelijk Kwaliteitsmenu is deze ontwikkeling slechts mogelijk, indien deze leidt tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In dit geval is daarvoor zowel een landschappelijke inpassing vereist, als ook een financiële bijdrage in het gemeentelijk Kwaliteitsfonds. Initiatiefnemer heeft een landschapsplan opgesteld dat akkoord is bevonden



- door de Provincie Limburg. Als onderdeel van het op te stellen bestemmingsplan dient het plan nog te worden beoordeeld door de Kwaliteitscommissie Limburg.
- Wat betreft overige milieuaspecten is advies opgevraagd bij de RUDZL. Er dient een advies gevraagd te worden voor externe veiligheid aan de Veiligheidsregio en ook ter controle voorgelegd worden aan de Gasunie. Wat betreft luchtkwaliteit, stikstof, en geluid dient inzichtelijk gemaakt te worden wat voorgenomen ontwikkeling voor gevolgen heeft voor deze aspecten. Dit kan allemaal in het kader van het op te stellen ontwerp bestemmingsplan.

De initiatiefnemer dient het ontwerp bestemmingsplan op te stellen conform bovenstaand advies. Dit ontwerp dient uiterlijk op 1 maart 2023 te worden ingediend zodat er nog ruim voldoende tijd is voor toetsing van de planstukken. Als onderdeel van het op te stellen bestemmingsplan dient een anterieure overeenkomst ondertekend te worden.

Leges

Voor de beoordeling van het vooroverleg voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Hierbij geldt een minimum van €175,-. De leges voor het in behandeling nemen van dit vooroverleg zullen daarom €175,- gaan bedragen. Deze legeskosten worden u per separate factuur in rekening gebracht.

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED] van de sector Ruimte, telefoonnummer: 043-3068568, e-mailadres: [REDACTED]@vaals.nl.

[Handwritten signature]



Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals, namens dezen,



de heer [REDACTED]
Medewerker vergunningen

cc

- Bureau Financiën.
- Aelmans Ruimte, de heer [REDACTED], Kerkstraat 4 te 6367 JE VOERENDAAL