

GEMEENTE VAALS

**BESTEMMINGSPLAN
DE INDE, LEMIRS**

TOELICHTING

NL.IMRO.0981.BPDEINDE.va01

GEMEENTE VAALS

**BESTEMMINGSPLAN
DE INDE, LEMIERS**

NL.IMRO.0981.BPDEINDE.va01

Status: Vastgesteld

Vastgesteld: 13 december 2010

Onherroepelijk:

Project: VAA 136

Gecontroleerd door: H. Verberk

Datum: December 2010

Inhoudsopgave

GEMEENTE VAALS
BESTEMMINGSPAN DE INDE, LEMIERS

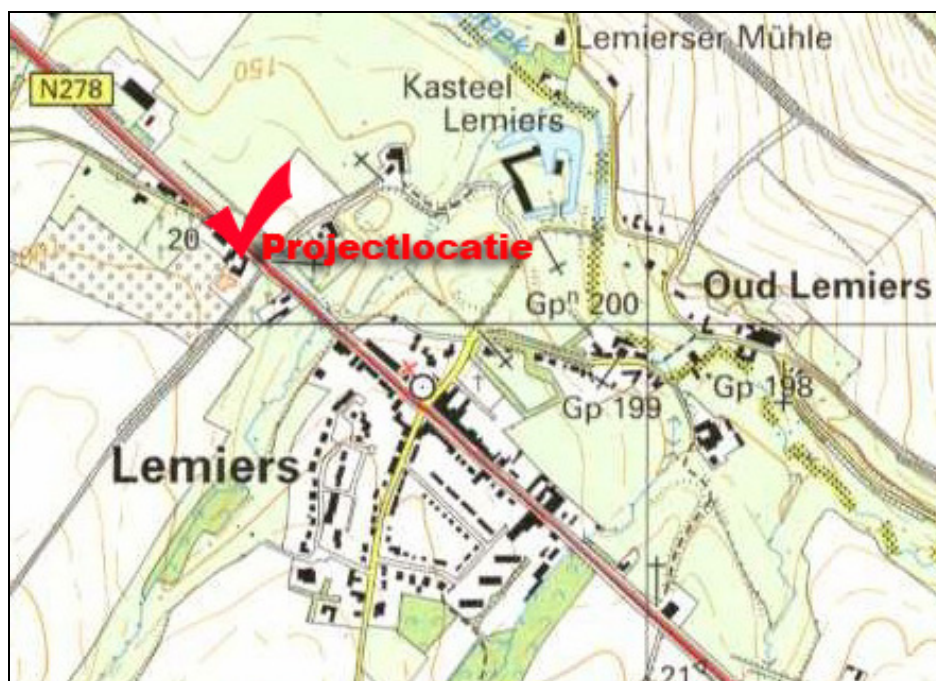
TOELICHTING

1.	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Aanleiding en doel	1
1.3	Leeswijzer	2
2.	HUIDIGE SITUATIE	3
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	3
2.2	Functies	4
3.	PLANBESCHRIJVING	5
3.1	Ontwikkeling	5
3.2	Ruimtelijke structuur	6
3.3	Functies	7
4.	BELEIDSKADER	8
4.1	Rijksbeleid	8
4.2	Provinciaal beleid	9
4.3	Gemeentelijk beleid	11
5.	UITVOERINGSASPECTEN	14
5.1	Milieuaspecten	14
5.2	Fysieke aspecten	16
5.3	Economische aspecten	17
5.4	Handhaafbaarheid	17
6.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	18
6.1	Algemeen	18
6.2	Toelichting op de verbeelding	18
6.3	Toelichting op de planregels	18
7.	PROCEDURE	19

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan de Rijksweg in Lemiers is Tuincentrum De Inde gelegen. Op de percelen behorende bij het tuincentrum is een oude vakwerkboerderij aanwezig. Deze boerderij maakt deel uit van het bedrijf, maar vervult momenteel uitsluitend nog een functie als opslagplaats en (voor een klein deel) als verkoopruimte. Deze opslag is echter niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en brengt te weinig op om het pand op een goede wijze in stand te kunnen houden. Om het pand een goede bestemming te geven, is er gezocht naar mogelijke bedrijfsactiviteiten die hier een plek zouden kunnen krijgen. Er is geconcludeerd dat het opstarten van een horecagelegenheid een uitstekende invulling van het pand zou betekenen. Dit zou tevens een goede aanvulling kunnen zijn op het geheel aan producten en diensten dat hier wordt aangeboden. Op deze wijze kan een waardevol pand in feite zichzelf in stand houden, hetgeen past binnen het beleid op het gebied van cultuurhistorie in Nederland en in het bijzonder in Zuid-Limburg, gericht op “behoud door ontwikkeling”. Dit houdt in dat nieuwe functies worden toegestaan om het behoud van monumenten te stimuleren.



Afbeelding 1: Ligging van de projectlocatie

1.2 Aanleiding en doel

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om een deel van het bestaande tuincentrum om te vormen tot een horecagelegenheid. Het exploiteren van een horecagelegenheid past niet binnen de vigerende bestemming van de percelen aan de Rijksweg 120 – 122. De projectlocatie is gelegen binnen de plangrens van het bestemmingsplan “Partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied – artikel 30 WRO/actualisering” van de gemeente Vaals. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Vaals op 13 maart 2000. In de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan zijn de percelen van De Inde aangeduid als “Tuincentrum”. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan een horecagelegenheid te exploiteren. Om deze reden dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Het bestemmingsplan dient te zijn voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' om aan de eis van een zorgvuldige ruimtelijke ordening, zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening, te kunnen voldoen. In deze toelichting zal, aan de hand van de omschrijving van het project, moeten worden beschreven hoe het plan past binnen de omgeving en het provinciaal/regionaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast moet worden aangetoond dat aan de planologische en milieutechnische randvoorwaarden wordt voldaan. En tot slot zal de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan moeten worden aangetoond. Voorliggende rapportage biedt de ruimtelijke onderbouwing voor het beoogde project en vormt daarmee de toelichting bij het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

In het vervolg van dit rapport wordt in hoofdstuk 2 wordt een beeld geschetst van de projectlocatie en de ligging ervan in de omgeving. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt een beleidsscan weergegeven, waarin het relevante beleid voor voorliggende ontwikkeling wordt beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de diverse planologische en milieutechnische aspecten, die relevant zijn voor voorliggend plan. Hoofdstuk 6 geeft de juridische verantwoording voor de gekozen bestemmingen en bijbehorende planregels. De toelichting wordt afgesloten met een beschrijving van de doorlopen procedure.

2. HUIDIGE SITUATIE

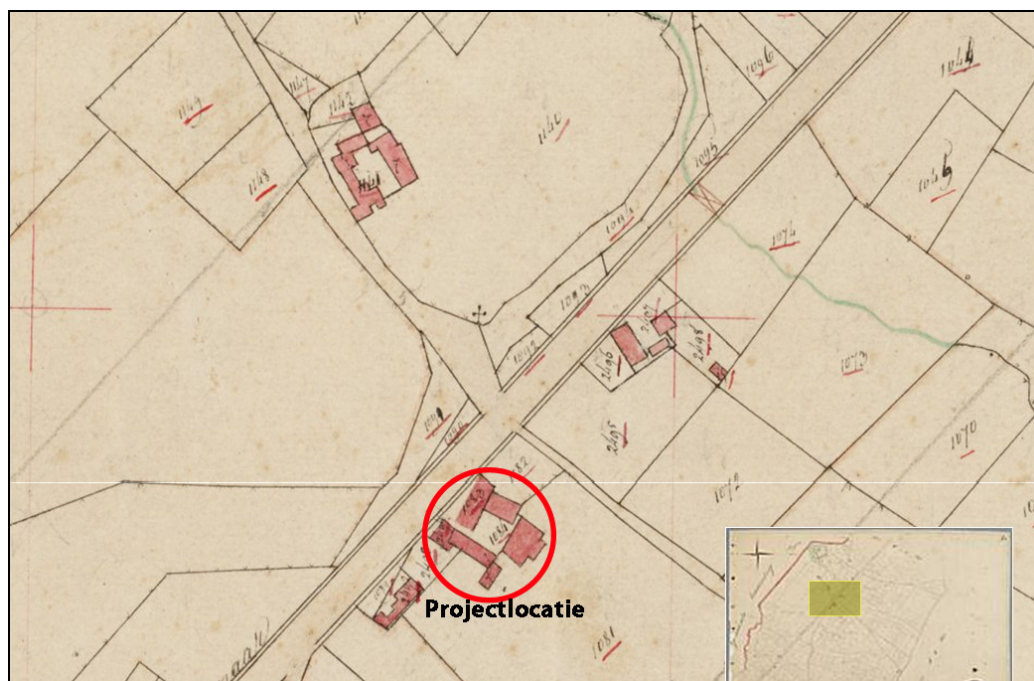
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De projectlocatie is gelegen aan de doorgaande weg tussen Vaals en Maastricht, de Rijksweg. De oude vakwerkboerderij op deze locatie is reeds te zien op de kadasterkaart van Vaals uit 1811. De projectlocatie is gelegen in de directe nabijheid van het beschermde dorpsgezicht Oud-Lemiers. Dit cluster bebouwing is een Vroeg-middeleeuwse hof met een domeingedeelte en een aantal horigen-hoeven. In de nabijheid van de projectlocatie is een aantal rijksmonumenten gelegen.



Afbeelding 2: De boerderij als onderdeel van het tuincentrum De Inde

De rijksweg is een lijnvormig element in het landschap dat in de 19^{de} eeuw is aangelegd. Deze lijnvormige structuur doorsnijdt het oude kavelpatroon en loopt in Lemiers evenwijdig aan het dal van de Seltzerbeek. Aan de Rijksweg is een lintvormige bebouwingstructuur ontstaan. Op diverse locaties zijn oudere bebouwingselementen aan/in deze structuur komen te liggen. Het gehucht Mamelis is hier een goed voorbeeld van.



Afbeelding 3: Uitsnede uit de kadasterkaart van Vaals uit 1811-1832 bron: Wat Was Waar.nl

Kenmerkend voor dit specifieke lint aan de Rijksweg zijn de doorzichten tussen bebouwing door over het open en grootschalige plateau-landschap aan de westzijde en het beekdal van de Seltzerbeek aan de oostzijde. De zone rondom de projectlocatie kan als een open lint worden getypeerd. Binnen dit lint is voornamelijk relatief kleinschalige bebouwing aanwezig, die door kleur- en materiaalgebruik (vaak wit geschilderd) een versterking van de belevingswaarde van het gebied bewerkstelligen. Een uitzondering daarop vormen de grootschalige agrarische uitbreidingen die her en der zijn gerealiseerd vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw.

De oude vakwerkboerderij past in het beeld aan de Rijksweg. Het pand zelf is aangewezen als beschermd monument. Het geheel aan bebouwing op de projectlocatie bestaat uit een mix van de oude vakwerkboerderij en bijgebouwen en moderne kassen en opstallen.

2.2 Functies

In de omgeving van de projectlocatie is een diversiteit aan functies aanwezig. In het lint aan de Rijksweg zijn ondermeer een hotel, een pension, diverse horecagelegenheden, bedrijfsloodsen en boerderijen gevestigd. De Inde is naast een tuincentrum tevens een kwekerij en een hoveniersbedrijf. Ten behoeve van de kwekerij zijn de percelen rondom de bedrijfsbebouwing ingericht. Op circa 4,5 ha grond worden diverse plantensoorten gekweekt die bedoeld zijn voor de aanleg van tuinen en parken en voor de verkoop aan particulieren in het tuincentrum. Vanuit de projectlocatie wordt tot slot ook het hoveniersbedrijf gerund, dat al meer dan 25 jaar op deze locatie opereert. Hiervoor is een aantal bedrijfsgebouwen opgericht.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

De oude vakwerkboerderij aan de Rijksweg is momenteel niet efficiënt in gebruik. Om het pand weer een passende functie te geven is gezocht naar mogelijke invullingen. Het ontwikkelen van een horeca-gelegenheid in de boerderij is een aantrekkelijke optie. Men heeft dus het voornemen de boerderij intern te verbouwen om er een horecagelegenheid in onder te brengen. Deze horecagelegenheid richt zich met name op de dag- en avondperiode. Het is de bedoeling dat het een uitspanning wordt, waar wandelaars en fietsers een hapje en een drankje kunnen bestellen. Daarmee kan het een aantrekkelijke uitvalsbasis worden voor dagrecreatieve activiteiten in de omgeving. Daarnaast biedt dit natuurlijk een extra service aan de klanten van het tuincentrum en de kwekerij.

In de avonden zal de horecagelegenheid uitstekend kunnen functioneren als een eetcafé. Recreanten kunnen dan op een aantrekkelijke manier hun dagtocht hier afsluiten. Daarnaast kan het een aanvulling zijn op het huidige aanbod van horeca in Lemiers, waar inwoners van het dorp elkaar kunnen ontmoeten. Momenteel is hier alleen gelegenheid toe in café Oud-Lemiers in het dorp zelf.



Afbeelding 4: Ontwikkelingsruimte voor terras etc. is er voldoende

3.2 Ruimtelijke structuur

Aan de ruimtelijke structuur van de projectlocatie zal praktisch niets wijzigen. De verbouwing van de vakwerkboerderij zal uitsluitend intern geschieden. In het vigerend bestemmingsplan is het pand als beschermd monument aangeduid. Dit wil zeggen dat de interne verbouwing van het pand zorgvuldig dient te geschieden.

De buitenruimte rondom het pand zal wel anders worden ingericht. Een deel van de gronden rondom de toekomstige horecagelegenheid wordt ingericht als terras. De ruimtelijke impact hiervan is gering. Momenteel is de buitenruimte rond het pand reeds in gebruik voor het tuincentrum.



Afbeelding 5: De buitenruimte rond de vakwerkboerderij wordt benut voor horeca, parkeren wordt op eigen terrein opgelost

Op het gehele terrein rondom de toekomstige horecaonderneming is reeds verharding of halfverharding aanwezig. Voor de inrichting tot horecaonderneming zal de belevingswaarde van het terrein worden verbeterd, om een aantrekkelijke omgeving voor het terras te creëren.

Om het parkeren in te passen is een verkeersplan/parkeerplan opgesteld en goedgekeurd door het College van Burgemeester en wethouders. Dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

3.3 Functies

Aan de bestaande functies op de percelen aan de Rijksweg 120-122 te Lemiers wordt de functie horeca toegevoegd. Het tuincentrum, de kwekerij en het hoveniersbedrijf blijven bestaan.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte is op 17 januari 2006 aangenomen door de Eerste Kamer en vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (VINEX) en het Structuurschema Groene Ruimte. Uitgangspunt van de Nota Ruimte: rijksregie waar het nodig is en decentralisatie waar dat kan. De inzet: sterke steden en een vitaal platteland. In de nota wordt ook expliciet gekozen voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland. Méér ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren. Méér ruimte voor infrastructuur en water. Dit zijn de hoofdlijnen voor een herkenbaar, nieuw nationaal ruimtelijk beleid. Provincies en gemeenten dienen hier in hun eigen ruimtelijk beleid rekening mee te houden (doorwerking).

Voorliggend project beantwoordt aan een aantal doelstellingen uit de Nota ruimte. Men hecht er in de nota waarde aan ruimte te bieden aan ondernemers, op plekken waar dat ruimtelijk gezien verantwoord is. In onderhavig geval verandert er ruimtelijk nauwelijks iets, maar wordt wel een economische impuls gecreëerd in een pand dat nu weinig economische waarde genereert. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit van het platteland, een andere doelstelling uit de Nota ruimte. Bovendien kan het ontwikkelen van een horecaonderneming een bijdrage leveren aan het behouden van de leefbaarheid in een kleine kern als Lemiers door de functie als ontmoetingsruimte voor dorpsgenoten. Ook kan dit werkgelegenheid bieden voor de inwoners van Lemiers en omgeving.

Nota Belvedere

Belvedere is rijksbeleid van de ministeries OCW, VROM, LNV en V&W lopend van 1999 tot en met eind 2009. Het Belvedere-beleid heeft tot doel om de cultuurhistorie meer richtinggevend te laten zijn in de ruimtelijke inrichting van Nederland. Nu het stimuleringsprogramma Belvedere op zijn eind loopt, wordt er gewerkt aan een opvolger. Delen van de beleidsuitgangspunten van Belvedere komen terug in het Innovatieprogramma Mooi Nederland. In dit kader wordt ook gewerkt aan de Samenwerkingsagenda Mooi Nederland. Doelen van Mooi Nederland zijn onder meer:

- waardevolle landschappen beter beschermen;
- zorgen voor voldoende groene ruimte voor stedelingen door te voorkomen dat open gebieden tussen steden dichtslibben met bebouwing;
- ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met een innovatieprogramma 'Mooi Nederland'.

Om bovenstaande doelen te realiseren wordt voor de beleidsuitgangspunten aansluiting gezocht bij de Nota Belvédère.

Uitgangspunt in de Nota Belvédère is “behoud door ontwikkeling”. Behoud van cultuurhistorische waarden betekent niet dat het landschap op slot gaat, maar juist dat nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden aangegrepen dienen te worden. Cultuurhistorische waarden kunnen een uniek karakter geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. De eenvormigheid van het landschap kan op deze manier een halt toegeroepen worden, zodat het mogelijk is voor bewoners en recreanten om de identiteit van gebieden te beleven. Cultuurhistorische waarden vormen zo een inspiratiebron en kwaliteitsimpuls voor ruimtelijke inrichting. Tevens kunnen cultuurhistorische waarden gebaat zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen kunnen een nieuwe ruimtelijke drager vormen en kunnen een economische impuls geven voor behoud van het cultureel erfgoed.

Herontwikkeling van de vakwerkboerderij om een nieuwe economische drager te creëren past perfect in het gedachtengoed van de Nota Belvédère.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (herzien 2008)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is zowel streekplan, als provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast vormt het POL2006 een beleidskader op hoofdlijnen voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het POL2006 een welzijnsplan op hoofdlijnen voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

In 2008 heeft de Provincie een POL-aanvulling nieuwe Wro vastgesteld. Sinds de vaststelling van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 is de rol van de provincie namelijk veranderd door een wijziging in de juridische kaders. Om het POL aan te passen op deze veranderende rol is de POL-aanvulling vastgesteld. Centraal in de aanpak van de Provincie Limburg staat het Afsprakenkader. De Wet ruimtelijke ordening biedt provincies de mogelijkheid provinciale belangen veilig te stellen middels het vaststellen van een provinciale verordening. De Provincie Limburg maakt geen gebruik van dit instrument, maar stelt haar belangen veilig middels het Afsprakenkader, een bestuursakkoord tussen de provincie en de diverse gemeenten. Belangrijk onderdeel van de POL-aanvulling nieuwe Wro is de provinciale Belangenstaat, waarin is opgenomen welke zaken ruimtelijk van belang worden geacht. Deze Belangenstaat sluit aan bij het beleid dat in het POL2006 is geformuleerd. De POL-aanvulling nieuwe Wro heeft de status van provinciale structuurvisie, zoals die in de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd.

In de Belangenstaat van de provincie zijn een aantal belangen opgenomen met implicaties voor de planontwikkeling op de projectlocatie. Deze belangen verwijzen naar beleid dat in het POL2006 is gepubliceerd. Deze belangen zijn:

- Behoud en benutten historische bouwwerken in samenhang met hoofdlijnen en dragers van het cultuurlandschap;

- Voldoende ruimte en excellent vestigingsklimaat: dynamiek in het bedrijfsleven;
- Duurzaam ondernemen;
- Attractiviteit regio voor toerist, bedrijvigheid en inwoners.



*Afbeelding 6: Uitsnede uit de perspectievenkaart van het POL2006.
De projectlocatie is gelegen in P3-Veerkrachtige watersystemen*

Op de perspectievenkaart in het POL2006 is de projectlocatie aangeduid als P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen. Het perspectief Veerkrachtige watersystemen (P3) heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie in aanvulling op de perspectieven 1 en 2. Binnen algemene randvoorwaarden zijn er mogelijkheden voor ontwikkeling van vooral de grondgebonden landbouw en recreatie, alsmede goed gelegen niet-grondgebonden land- en tuinbouw. De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt.

Op de kaart Ruimtelijke hoofdstructuur is het gebied onderdeel van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De kern Vaals is aangewezen als speerpunt voor toerisme. De provinciale ambitie is om het Nationaal Landschap in samenhang met de stedelijke gebieden te ontwikkelen als een welvarend gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. De maatschappelijke en toeristische voorzieningen staan op een hoog peil terwijl

de zorg voor en de versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kernkwaliteiten duurzaam is gewaarborgd. In Euregionaal verband wordt samengewerkt aan behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het gebied: het reliëf, het groene karakter, de schaalcontrasten en de kenmerkende cultuurhistorische elementen.

Op basis van de in het POL2006 geformuleerde beleidsdoelen kan worden geconcludeerd dat het opstarten van een horecaonderneming middels een interne verbouwing van de vakwerkboerderij past binnen de kaders van het POL2006.

Handreiking ruimtelijke ontwikkeling, provincie Limburg

De Handreiking ruimtelijke ontwikkeling is geen beleidsnota op zichzelf, maar verwijst naar de relevante beleidskaders bij initiatieven in het buitengebied. Om deze reden wordt de handreiking hier kort behandeld, zodat duidelijk is dat de belangrijke provinciale beleidskaders in deze toelichting aan bod komen.

Met betrekking tot nieuwe economische dragers in het buitengebied stelt de provincie dat voor bedrijven zonder functionele binding met het buitengebied, zoals een horecaonderneming, het POL2006 het toetsingskader vormt. Deze nieuwe economische dragers binnen het landelijk gebied zijn mogelijk:

- alleen in vrijkomende bebouwing;
- mits zij bijdragen aan de kwaliteit van het landschap.

Bij de vestiging van nieuwe economische dragers in vrijkomende bebouwing is niet de vigerende bestemming maatgevend, maar een gebiedsgerichte benadering van de aard en de mogelijkheden van het complex in relatie met de omgeving.

De vakwerkboerderij kan worden gezien als vrijkomende agrarische bebouwing. De huidige bedrijfsvorm is een aan het buitengebied gerelateerd bedrijf en oorspronkelijk was het natuurlijk een boerderij. De bebouwing wordt uitsluitend intern verbouwd, maar voor de buitenruimte is er sprake van een kwaliteitsverbetering.

Limburgs Kwaliteitsmenu 2010

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is ontwikkeld door de Provincie Limburg en in januari 2010 in werking getreden. Het geeft de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit.

In voorliggende situatie is het gebrek aan omgevingskwaliteit zeer gering te noemen. Er wordt een bestaand pand, behorend bij een bestaande onderneming omgevormd voor een nieuwe functie. Het karakter van het pand en de gronden eromheen wijzigt niet ingrijpend. Daar waar nu producten van het tuincentrum staan uitgesteld, zal in de toekomst een terras kunnen worden gerealiseerd.

De cultuurhistorische kwaliteit van het pand blijft echter wel gewaarborgd doordat er een nieuwe functie in wordt toegestaan. Als opslagplaats, het huidige gebruik, kost het pand meer dan het opbrengt. Dit bevordert een duurzame instandhouding (en onderhoud) niet. Door het toestaan van een nieuwe functie, die geld oplevert, kan het pand wel duurzaam in stand worden gehouden. Dit is een toevoeging van cultuurhistorische kwaliteit, die de omvorming tot horecaonderneming compenseert.

4.3 Gemeentelijk beleid

Dorpsvisie Lemiers

Voor de kern Lemiers is een dorpsvisie opgesteld. Een dorpsvisie is een instrument om de leefbaarheid in een kleine (plattelands)kern te verbeteren. In een interactief proces met de inwoners is gezien hoe de leefbaarheid van het dorp kan worden gewaarborgd en hoe dit ruimtelijk kan worden vormgegeven. De dorpsvisie concentreert zich op de kern Lemiers, maar de directe omgeving van het dorp wordt in de analyse betrokken.

Uit de analyse van het dorp blijkt dat er maar een zeer beperkt aantal voorzieningen is gelegen. Café Oud-Lemiers wordt daarin genoemd als een belangrijke locatie voor het lokale verenigingsleven. In het wensbeeld van de bewoners wordt er echter nog een andere locatie voor ontmoeting gecreëerd in het dorp. Hiervoor wordt de locatie nabij de kerk in het dorp genoemd. De horecagelegenheid nabij De Inde zou een goed alternatief kunnen zijn, waar bovendien al een initiatiefnemer bereid is te investeren.

Regionale welstandsnota

De Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg is een provinciaal opererende welstandsorganisatie die gemeenten faciliteert op het gebied van welstand en ruimtelijke kwaliteit. Voor een aantal gemeenten in het zuiden van Limburg is een regionale welstandsnota opgesteld door de stichting. In deze nota wordt specifiek ingegaan op de gemeente Vaals en de kern Lemiers in het bijzonder. Het deel van de Rijksweg, waar de projectlocatie is gelegen, wordt in de nota gekarakteriseerd als een open lintbebouwing met bijzondere elementen erin. Het gebied wordt beoordeeld als neutraal welstandsgevoelig omdat de bestaande kwaliteit en ruimtelijke dynamiek van lint en lintbebouwing sterk amorf is en de verkeersfunctie voor het gebied door de belevingswaarde wordt bepaald. De basisstructuur is herkenbaar en beeldbepalend. Voor dit gebied geldt welstandsniveau 2.

Het beleid is erop gericht de bestaande structuur te handhaven met bijzondere aandacht voor het opwaarderen van de uitstraling. Aanpassingen of afschermingen dienen te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur. Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing. Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden en er wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de gebiedseigen structuur van openheid.

Bestemmingsplannen

Voor de projectlocatie vigeert de "Partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied – artikel 30 WRO/actualisering" van de gemeente Vaals "Buitengebied" die in 2000 is vastgesteld. Een nieuw

bestemmingsplan Buitengebied is echter in de maak. Het voorontwerp hiervan is recentelijk gepubliceerd en wordt hier kort behandeld.

Partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied – artikel 30 WRO/actualisering

In het voornoemd bestemmingsplan zijn de percelen van het tuincentrum aangeduid als “Tuincentrum”. De percelen die als zodanig zijn bestemd, zijn aangewezen voor de uitoefening van een tuincentrum. Ten behoeve hiervan mag het volgende worden gebouwd:

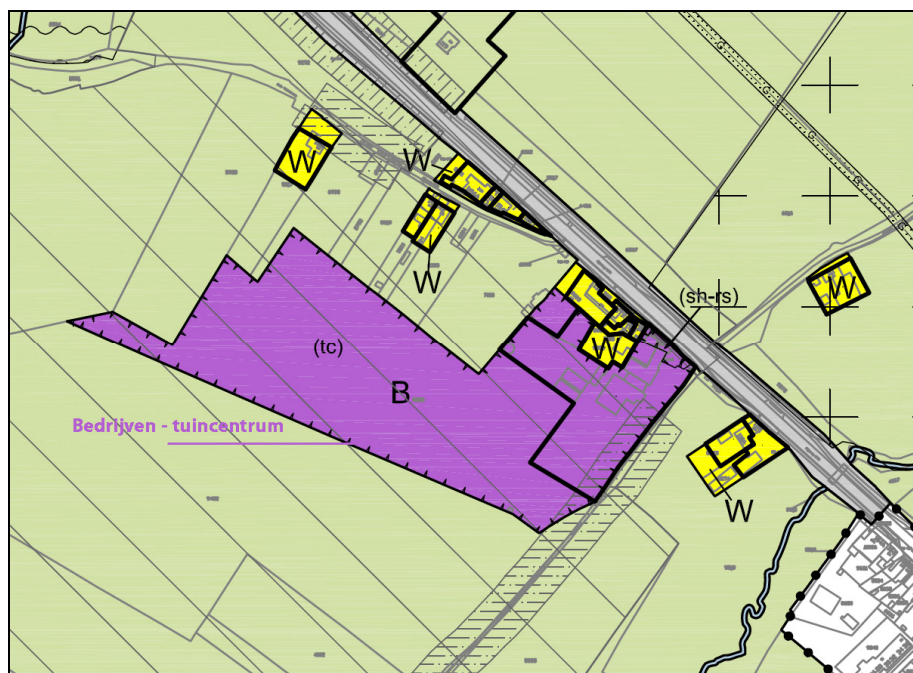
- bedrijfsgebouwen;
- een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen;
- bouwwerken geen gebouw zijnde;
- verhardingen;
- groenvoorzieningen;
- bijbehorende voorzieningen.

De vakwerkboerderij is aangeduid als “beschermd monument”.

De exploitatie van een horecaonderneming past niet binnen de bestemmingsomschrijving. Een wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Bestemmingsplan Buitengebied – voorontwerp –

In het voorontwerp van het Bestemmingsplan Buitengebied is de projectlocatie aangeduid als “Bedrijven – tuincentrum –”. In dit bestemmingsplan is de vakwerkboerderij reeds aangeduid als “specifieke vorm van horeca – restaurant”. Een deel van het pad langs het tuincentrum is aangeduid als “holle weg zonder bomen en/of struiken”. Dit houdt in dat voor drainage, vergraven, egaliseren en ophogen een aanlegvergunning is vereist.



Afbeelding 7: Uitsnede uit de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan “Buitengebied”

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

Bodem

Kragten heeft in het kader van de bestemmingswijziging een vooronderzoek bodem uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in het onderzoeksrapport met kenmerk BOD09.123. Dit onderzoek is als externe bijlage bijgevoegd.

Het doel van het vooronderzoek in het kader van het bodemonderzoek is om vast te stellen of op grond van beschikbare gegevens op de locatie bodemverontreiniging kan worden verwacht. Met het vooronderzoek worden hiertoe allerlei historische en bodemkundige gegevens verzameld. Het vooronderzoek is het traject dat normaliter voorafgaat aan het verkennend bodemonderzoek, waarbij grond- en eventueel grondwatermonsters worden genomen die chemisch worden onderzocht op verontreinigende stoffen. Het vooronderzoek dient hierbij voor het bepalen van de meest adequate onderzoeksstrategie.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is er geen aanleiding voor het vermoeden van de aanwezigheid van bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie. Het uitvoeren van een verkennend onderzoek conform NEN 5740 (waarbij monsters worden genomen van grondwater en bodem) is niet noodzakelijk.

Akoestiek

Akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd om te bepalen of een geluidgevoelig object in de nabijheid van een zoneplichtige weg niet te zwaar akoestisch belast wordt. Een horecaonderneming is geen geluidgevoelig object, een dergelijk onderzoek is niet noodzakelijk.

Een horecaonderneming produceert ook geluid. In het kader van de horecavergunning wordt een bepaalde geluidsruimte aan het bedrijf vergund. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beschouwd of het introduceren van een belastende bestemming ruimtelijk verantwoord is. Hierbij wordt de VNG-Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" als leidraad gebruikt.

In de handreiking wordt voor het omgevingstype rustige woonwijk een afstand van 10 meter ten opzichte van een gevoelige bestemming aanbevolen. De bedrijfswoning van de initiatiefnemers wordt daarbij niet beschouwd. De dichtsbijgelegen woonbestemming is gelegen op meer dan 20 meter afstand van de toekomstige horecaonderneming. Er worden geen problemen voorzien.

Luchtkwaliteit

Wanneer er sprake is van een wijziging van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit dient er een besluit in het kader van de Wro te worden genomen. In de Wro is opgenomen dat in het kader van deze wijziging of dit projectbesluit er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke

ordering. Alle relevante belangen en aspecten moeten worden meegewogen in de besluitvorming. In dit kader is ook het aspect lokale luchtkwaliteit van belang.

Sinds augustus 2009 is de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd. Aanleiding is geweest de noodzaak tot het verbeteren van de luchtkwaliteit in europees verband. Hiertoe is een aantal grootschalige maatregelen voorgesteld. Deze grootschalige maatregelen zijn samengebracht in het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). In dit NSL zijn alle 'grote' projecten ondergebracht die een duidelijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Daarnaast zijn hier ook de gezamenlijk te nemen maatregelen in opgenomen.

Met de komst van het NSL komt er ook een eind aan het individueel toetsen van elk nieuw plan aan de normen voor luchtkwaliteit. Dit op basis van de ervaring waaruit blijkt dat kleine plannen geen of een verwaarloosbare invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit.

In het wetsvoorstel voor de Wet luchtkwaliteit en op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn kleine en grote projecten omschreven. Kleine projecten worden gedefinieerd als projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Verder zijn grenzen opgenomen voor bepaalde landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

De verkeersaantrekkende werking van de vestiging van een horecaonderneming is vele malen geringer dan bovenstaande grenswaarden. Een nader onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij het bepalen van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen wordt onderscheid gemaakt tussen het individuele risico (plaatsgebonden risico) en het groepsrisico.

Zowel bedrijvigheid als transport spelen een rol bij de beoordeling van de externe veiligheid. Wat betreft de bedrijvigheid in de omgeving is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, 2004) van toepassing. Voor wat betreft wegtransport is dat de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen". Voor het transport van gevaarlijke stoffen (hoge druk aardgas en K1, K2 en K3-vloeistoffen) door buisleidingen is het externe veiligheidsbeleid omschreven in de circulaire "Zonering langs hoge druk aardgasleidingen uit 1984 en de circulaire "Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" uit 1991.

Inrichtingen

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is gedefinieerd welke objecten in het kader van externe veiligheid als kwetsbaar of als beperkt kwetsbaar worden aangemerkt. Een hotel of een restaurant wordt gezien als een beperkt kwetsbaar object. Een café wordt niet als kwetsbaar beschouwd. In de nabijheid van de projectlocatie zijn geen BEVI-inrichtingen gelegen.

Transportroutes

Langs het plangebied zijn geen transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen, noch gepland. Wel is er sprake van incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen onder andere door leveranciers van LPG en benzine t.b.v. tankstations. Omdat er geen sprake is van een vastgestelde transportroute, zijn deze vervoersbewegingen niet relevant bij de beoordeling van de externe veiligheid.

Buisleidingen

Aan de overzijde van de Rijksweg is een transportleiding van de Gasunie gelegen. Rondom deze gasleiding geldt een beschermingszone van 4 meter. Daarnaast kan het groepsrisico mogelijk een aandachtspunt zijn. Gezien de grote afstand (circa 170 meter) van de buisleiding tot de projectlocatie en het feit dat het hier gaat om een beperkt kwetsbaar object, wordt externe veiligheid niet als aandachtspunt gezien.

5.2 Fysieke aspecten

Archeologie

Wanneer er middels het verlenen van een bouwvergunning of het opnemen van een bouwmogelijkheid in een bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden tot het bouwen groter dan 100 m² moet volgens de Wet op de archeologische Monumentenzorg en de Monumentenwet een archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bepalen of er mogelijk archeologische relicten in de bodem verloren gaan. Tevens moet bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan aandacht worden besteed aan het aspect archeologie.

In dit geval vinden er geen bodemverstorende werkzaamheden plaats. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Flora en fauna

Om een horeca-onderneming te realiseren, wordt uitsluitend intern verbouwd. Er vindt geen aantasting van flora en fauna plaats.

Water

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De ervaring heeft geleerd dat ruimtelijke plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden etcetera. De watertoets heeft al doel eventuele negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene) ruimtelijke plannen en besluiten. In dit geval vindt er geen enkele toename van verhard oppervlak plaats. Het gaat uitsluitend om een interne verbouwing van een bestaand pand. Het uitvoeren van een uitgebreide watertoets is niet noodzakelijk.

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft aangegeven dat een plan van deze omvang valt onder gemeentelijke verantwoordelijkheid en dat het waterschap geen direct belang erbij heeft. Dit houdt wel in dat op een verantwoorde wijze met (hemel)water dient te worden omgegaan. Om dit te doen naar de wensen van het waterschap heeft zij de "Praktische vuistregels voor de watertoets" gepubliceerd. In deze vuistregels wordt het principe hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren gehanteerd evenals het principe dat niet afgewenteld mag worden. Dit houdt in dat de wateropgave op eigen perceel dient te worden opgelost.

De horecavoorziening is gelegen op het perceel van een tuincentrum. Er bestaan uitstekende mogelijkheden voor de opvang van hemelwater en gebruik hiervan in het tuincentrum. Bovendien kan water via de halfverharde parkeerplaatsen infiltreren in de bodem. De verantwoorde omgang met hemelwater is gewaarborgd.

Verkeer en parkeren

Om het aspect verkeer en parkeren goed te regelen is een verkeersplan opgesteld. Dit verkeersplan is door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vaals beoordeeld en akkoord bevonden. Een kaartje van de parkeersituatie is opgenomen in bijlage 1. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen dienen er 30 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd voor de horeca-onderneming. Het huidige parkeerterrein telt 33 parkeerplaatsen. Bovendien is er ruimte op het terrein van het tuincentrum voor het creëren van 15 extra parkeerplaatsen. Dubbelgebruik van plaatsen voor het tuincentrum en de horecagelegenheid is goed mogelijk, omdat de openingstijden van de horeca en het tuincentrum dusdanig zijn dat piekmomenten van beide onderneming op totaal andere tijdstippen plaatsvinden. Om het terrein van de horecaonderneming te betreden, wordt gebruik gemaakt van de oude ingang. In dit opzicht wijzigt er niets.

5.3 Economische aspecten

Het initiatief tot het opstarten van een horecaonderneming is een privaat initiatief dat geheel ten rekening komt van de toekomstig uitbater. De kosten voor de interne verbouwing zijn afdoende afgedekt. Voor de gemeente zijn er geen financiële risico's, omdat er een planschade verhaalsovereenkomst en exploitatieovereenkomst worden getekend door de initiatiefnemers. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd en wordt voldaan aan de bepalingen uit de Grondexploitatiewet.

5.4 Handhaafbaarheid

Een handhaafbaar bestemmingsplan is een bestemmingsplan dat zich goed leent voor het bereiken of het beschermen van gewenste beleidsdoelstellingen en is een goede basis voor eventuele sanctionerende maatregelen.

Er is gestreefd naar een formulering van de regels die niet voor meerdere uitleg vatbaar is. Er is aangegeven voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden, wat daarop gebouwd mag worden en in welke omvang en vorm dat mag gebeuren.

Het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan is als volgt geregeld. Wat betreft het bouwen en wat daarmee samenhangt vervult het gemeentelijk bouwtoezicht de toezichthoudende taak. Dat toezicht heeft onder andere betrekking op het opsporen en waar nodig aanpakken van illegale bouw en gebruik. Het bouwtoezicht is tevens belast met de controle op de naleving van vergunningsregels.

6. JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, welke zoveel mogelijk is afgestemd op de regelingen in het bestemmingsplan. Teneinde het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren heeft een juridische vertaling van het plan in planregels en verbeelding plaatsgevonden. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en planregels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP 2008.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen opgenomen zijn. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voorzover deze daaraan in de planregels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

6.3 Toelichting op de planregels

De planregels zijn onderverdeeld in drie delen. In het eerste deel zijn enkele inleidende bepalingen opgenomen, onder andere betreffende de opzet van de herziening. De bestemmingsregeling is opgenomen in deel 2. Deze regeling, met de bestemmingsbepalingen, vormt de kern van de planregels en wordt in de volgende paragrafen nader toegelicht. In deel 3 van de planregels komen voorts enkele algemene bepalingen aan de orde. De inleidende en algemene bepalingen spreken voor zich en worden hierom niet nader behandeld.

Bestemming horeca

Er is voor gekozen een aparte enkelbestemming "horeca" op te nemen ter plaatse van de vakwerkboerderij, het terras en bijbehorende buitenruimte. In de bouwregels is bepaald wat er gebouwd mag worden. Daarnaast zijn bepaalde vormen van gebruik in de gebruiksregels uitgesloten.

7. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kan door een ieder een mondelinge of schriftelijke bezwaar op dit plan worden ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Vaals. De provincie Limburg heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Hier wordt nader op ingegaan in de volgende paragraaf. Op 13 december is het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van de zienswijze van de provincie. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen.

Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. Dit overleg heeft de gemeente Vaals gevoerd. Uit het vooroverleg met de provincie is gebleken dat het niet toelaatbaar is dat er een bedrijfswoning wordt gerealiseerd ter plaatse van de projectlocatie. Hierop is het plan aangepast.

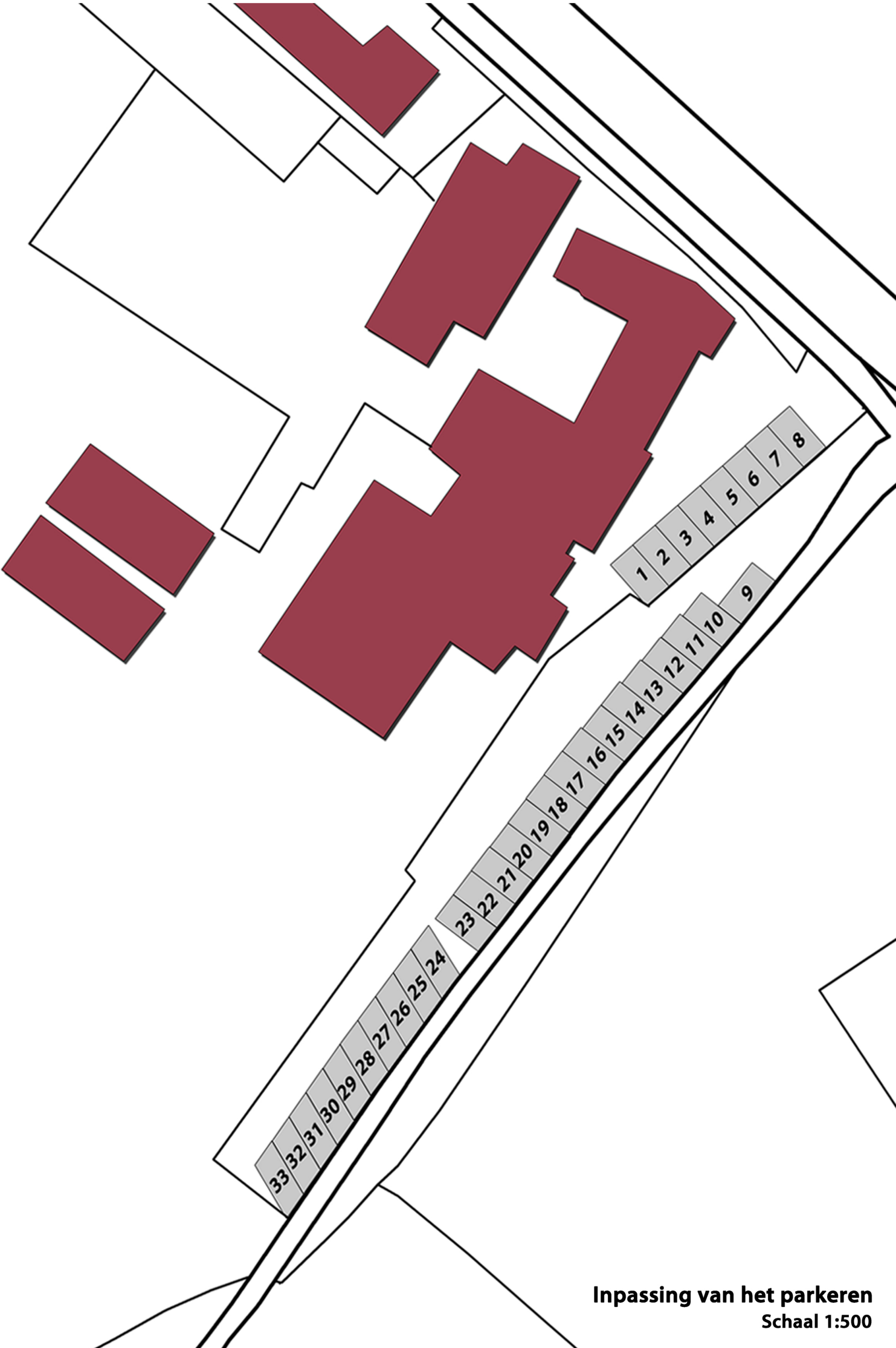
Zienswijzen

Gedurende de zienswijzenperiode heeft de provincie Limburg een zienswijze tegen het plan ingediend. De aanpassing aan het plan om een bedrijfswoning uit te sluiten was niet afdoende duidelijk in de planregels doorgevoerd. Om eenduidigheid in het onderhavig bestemmingsplan te krijgen, dient direct in de doeleindenomschrijving duidelijk te zijn, dat bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijfswoning uitgesloten' niet toelaatbaar is.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het plan op 13 december 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Vaals gewijzigd vastgesteld met de opmerking dat explicieter dient te worden opgenomen dat bedrijfswoningen zijn uitgesloten.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 PARKEERSITUATIE



Inpassing van het parkeren
Schaal 1:500