



Bestemmingsplan

- toelichting -

Mamelis 14/14a te Lemiers

gemeente Vaals

Bestemmingsplan

Mamelis 14/14a te Lemiers

gemeente Vaals

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0981.BPmamelis14en14a-ON01
Rapportnummer:	M179379.002/SVE
Opdrachtgever:	Graanhandel J.H. Spierts B.V.
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	ontwerp
Datum:	19 juni 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

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

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



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

Inhoud

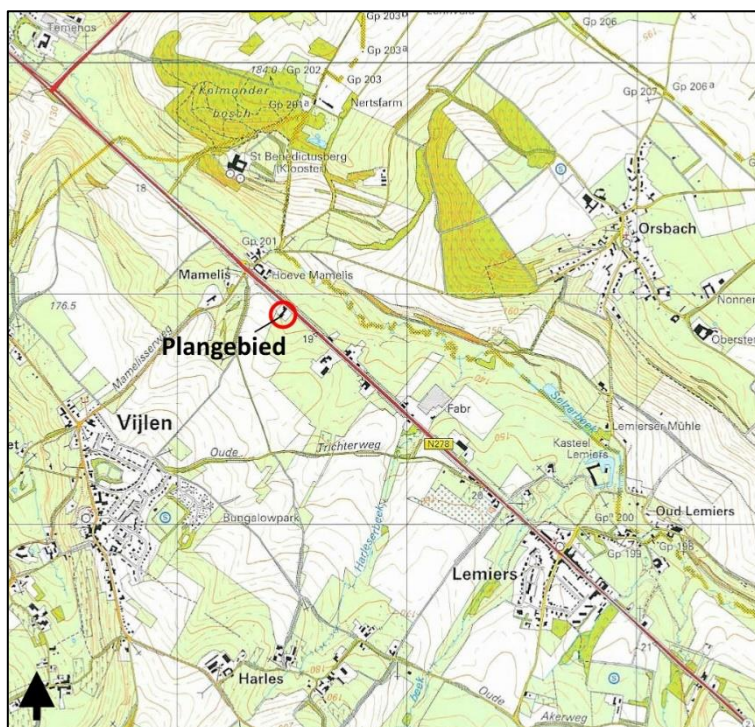
1	Inleiding	7
2	Plangebied en planontwikkeling	9
2.1	Ligging plangebied	9
2.2	Bestaande situatie	11
2.3	Beoogde planontwikkeling	12
2.3.1	Reguliere burgerwoning	12
2.3.2	Correcte regeling bedrijfsactiviteiten	12
2.3.3	Uitbreiding bedrijfsactiviteiten	13
2.3.4	Nieuwe situatie	13
2.4	Ruimtelijk-visuele effecten	14
3	Planologisch-juridische situatie	15
3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'	15
3.2	Strijdigheden planontwikkeling	15
4	Beleid	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
4.1.2	Conclusie Rijksbeleid	18
4.2	Provinciaal beleid	18
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	18
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	19
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	20
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	20
4.2.5	Provinciaal woonbeleid	21
4.2.6	Conclusie provinciaal beleid	22
4.3	Gemeentelijk beleid	22
4.3.1	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul	22
4.3.2	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	22
4.3.3	Strategische Visie Vaals 2020	23
4.3.4	Conclusie gemeentelijk beleid	24

5	Milieutechnische aspecten	25
5.1	Bodem	25
5.1.1	Algemeen.....	25
5.1.2	Verricht bodemonderzoek.....	25
5.1.3	Conclusie bodem	25
5.2	Geluid	26
5.3	Milieuozonering.....	26
5.3.1	Algemeen.....	26
5.3.2	Akoestisch onderzoek industrielawaai	27
5.3.3	Brandveiligheid en interne geluidwering.....	27
5.3.4	Agrarische bedrijvigheid in de omgeving.....	28
5.3.5	Conclusie milieuozonering.....	28
5.4	Luchtkwaliteit	28
5.4.1	Algemeen.....	28
5.4.2	Het besluit NIBM	29
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	29
5.4.4	Conclusie	29
5.5	Externe veiligheid	29
5.5.1	Beleid.....	29
5.5.2	Beoordeling externe veiligheidsrisico's	31
5.5.3	Conclusie externe veiligheid	33
6	Overige ruimtelijke aspecten	35
6.1	Archeologie.....	35
6.1.1	Algemeen.....	35
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	35
6.1.3	Conclusie archeologie.....	36
6.2	Kabels en leidingen.....	36
6.3	Verkeer en parkeren.....	36
6.3.1	Verkeersstructuur.....	36
6.3.2	Parkeren	37
6.3.3	Conclusie verkeer en parkeren	37
6.4	Waterhuishouding	37
6.4.1	Nationaal waterplan	37
6.4.2	Provinciaal beleid	37
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	38
6.4.4	Conclusie waterhuishouding	38

6.5	Natuurbescherming.....	39
6.5.1	Natuurnetwerk	39
6.5.2	Natura2000.....	39
6.5.3	Flora- en fauna.....	39
6.5.4	Conclusie natuurbescherming	40
6.6	Duurzaamheid	40
7	Uitvoerbaarheid.....	43
7.1	Grondexploitatie.....	43
7.1.1	Algemeen.....	43
7.1.2	Exploitatieplan.....	43
7.2	Planschade.....	44
8	Planstukken	45
8.1	Algemeen.....	45
8.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	45
8.2.1	Toelichting	46
8.2.2	Regels	46
8.2.3	Verbeelding	47
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	49
9.1	Inleiding.....	49
9.2	Vooroverleg.....	49
9.3	Inspraak	49
9.4	Formele procedure	50
9.4.1	Algemeen.....	50
9.4.2	Zienswijzen	50
	Bijlagen	51

1 Inleiding

Ter plekke van de locatie Mamelis 14/14a te (6295 NB) Lemiers is Agro Tuin & Dier gevestigd, zijnde een agrarische groothandel. Ter plekke worden diverse tuin- en dierbenodigdheden verkocht. Het bedrijf wordt gebezigd ter plekke van huisnummer 14a; huisnummer 14 betreft het woonhuis.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

De eigenaar van onderhavige locatie (hierna: initiatiefnemer) wenst vooraleerst het woonhuis Mamelis 14 te kunnen (laten) gebruiken als reguliere burgerwoning. In planologisch-juridisch opzicht is betreffend woonhuis de bedrijfswoning behorende bij de bedrijfsvoering ter plekke van huisnummer 14a.

Voorts is gebleken dat de feitelijk reeds langere tijd gebezigde bedrijfsvoering van Agro Tuin & Dier niet in overeenstemming is met het ter plekke vigerende bestemmingsplan. Daarenboven wenst de exploitant (hierna: bedrijfsvoerder) de huidige bedrijfsactiviteiten uit te breiden met het kweken en verkopen van vis (forel). Dergelijke kweek en verkoop is eveneens niet rechtstreeks vergunbaar.

De gemeente heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het omvormen van de bedrijfswoning in een reguliere burgerwoning, alsmede de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten in de vorm van viskweek. Hiertoe dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

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

2 Plangebied en planontwikkeling

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

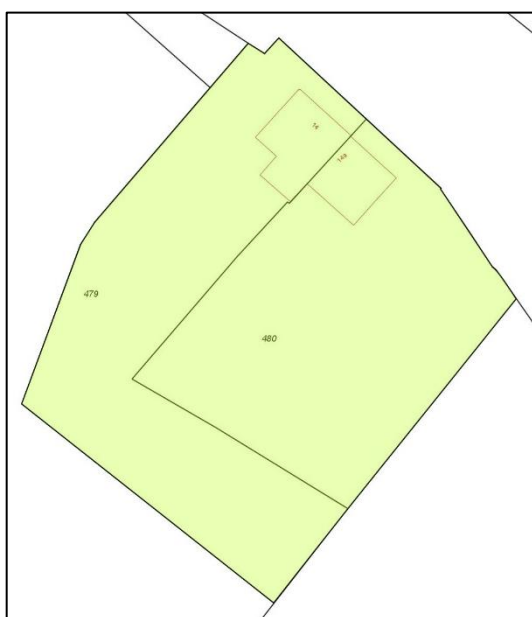
2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Mamelis 14/14a te (6295 NB) Lemiers. Dit betreft de doorgaande (provinciale) weg (N278) tussen Vaals en Maastricht.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Kadastraal betreft onderhavig plangebied de percelen gemeente Vaals – sectie F – nummers 479 en 480.



Kadastrale kaart plangebied

Het straatbeeld van het plangebied wordt weergegeven aan de hand van navolgende figuren (bron: Google Streetview, september 2015).



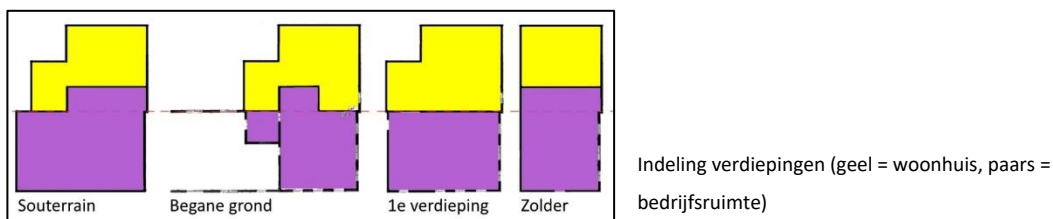
Straatbeeld plangebied

2.2 Bestaande situatie

De bestaande situatie ter plekke van het plangebied wordt schetsmatige weergegeven in navolgende figuur.



Ter plekke van de hoofdbebouwing aan de straatzijde is verdeeld over de diverse verdiepingen sprake van in elkaar overlopende functies, die de kadastrale perceelsgrens ter plekke overschrijden. De indeling van de verschillende verdiepingen is in navolgende figuur weergegeven.



De huidig gebezigde bedrijfsactiviteiten aan de Mamelis 14a betreffen (niet-limitatief) het navolgende:

- verkoop van huisdiervoeding;
- verkoop van paardenvoeding, zowel bulk als zakgoed;
- verkoop van voeding voor alle andere soorten boerderijdieren zowel bulk als zakgoed;
- verkoop van diverse soorten stal strooisels;

- verkoop van diverse soorten kunstmest, meststoffen voor de professionele en de particuliere markt;
- verkoop van huishoudelijke en schoonmaakmiddelen;
- verkoop van ruitersportartikelen;
- verkoop van streekproducten;
- verkoop van werk/outdoor kleding;
- verkoop van palen, afrastering en aanverwanten;
- verkoop van graszoden;
- verkoop van bloemen en planten;
- verkoop van dieren geneesmiddelen (die je mag verkopen zonder dierenarts recept);
- verkoop van houtskool en ander benodigdheden bij het barbecueën;
- verkoop van strooizout, en andere gladheidsbestrijdingsmiddelen;
- verkoop van tuingereedschap;
- verkoop van bestrijdingsmiddelen voor de hobby tuinier (zonder licentieplicht);
- verkoop van tuinmachines;
- verkoop van kerstbomen.

Het woonhuis Mamelis 14 is momenteel niet bewoond.

2.3 Beoogde planontwikkeling

2.3.1 Reguliere burgerwoning

Onderhavig plangebied is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan in z'n geheel bestemd voor 'Bedrijf' (zie hoofdstuk 3). Het woonhuis Mamelis 14 betreft in dan ook bestemmingsplanmatig opzicht de bedrijfswoning. Betreffend woonhuis is de afgelopen jaren niet (meer) als zodanig in gebruik geweest. De huidige bedrijfsvoerder is niet voornemens het woonhuis als bedrijfswoning te betrekken. De initiatiefnemer is dan ook voornemens het woonhuis ofwel als reguliere woning te kunnen verhuren danwel als reguliere woning te verkopen.

Indien de huidige planologisch-juridische status als bedrijfswoning gehandhaafd blijft, is bewoning hiervan door een derde – die geen functionele relatie heeft met de gebezigde bedrijfsactiviteiten (ter plekke van Mamelis 14a) – strikt genomen niet toegestaan op grond van het bestemmingsplan.

Zodoende wordt middels voorliggend bestemmingsplan het adres Mamelis 14 bestemd voor 'Wonen', zodat bewoning als reguliere woning mogelijk is. Daarbij zal ter plekke van de souterrain en de zolderverdieping de scheiding tussen het woonhuis en de bedrijfsruimte worden verplaatst naar de kadastrale perceelsgrens. Enkel op de begane grond blijft een 'hap' uit het woonhuis in gebruik ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Ter plekke van de bedrijfslocatie Mamelis 14a wordt géén bedrijfswoning beoogd. Dit wordt vastgelegd middels voorliggend bestemmingsplan.

2.3.2 Correcte regeling bedrijfsactiviteiten

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is ter plekke van onderhavig plangebied een specifieke aanduiding opgenomen ten behoeve van een bedrijfsexploitatie gericht op

graan/veevoeder en kunstmesthandel. Daarbij is als verboden gebruik aangemerkt detailhandel en groothandel, uitgezonderd detailhandel verband houdende met motorbrandstoffen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – graanhandel'.

De planologisch-juridische situatie strookt niet met de feitelijk reeds lange tijd door bedrijfsvoerder gebezigde bedrijfsactiviteiten ter plekke van onderhavig plangebied. Middels voorliggend bestemmingsplan worden in eerste instantie de feitelijk gebezigde activiteiten (groothandel en detailhandel in agrarische producten, tuin- en dierproducten) dienovereenkomstig bestemd.

2.3.3 Uitbreiding bedrijfsactiviteiten

Naast de feitelijk gebezigde bedrijfsactiviteiten bestaat de wens bij de bedrijfsvoerder van Agro Tuin & Dier om vis (forel) te gaan kweken, alsook te gaan verkopen. Hiertoe zijn reeds kweekvijvers aangebracht op het achterterrein behorende bij Mamelis 14a, alsook zijn in het souterrain van de bestaande bebouwing kweektonnen geplaatst voor de kweek van viseitjes. Het kweken en verkopen van vis is op grond van het huidig vigerende bestemmingsplan niet toegestaan; voorliggend bestemmingsplan voorziet derhalve tevens in een planologisch-juridisch kader waarbinnen viskweek en –verkoop wordt toegestaan.

2.3.4 Nieuwe situatie

De beoogde planontwikkeling is in navolgende figuur schetsmatig gevisualiseerd.



2.4 Ruimtelijk-visuele effecten

Voorliggende planontwikkeling voorziet in beginsel primair in een planologische functiewijziging, zonder dat voor de omgeving zichtbare bouwactiviteiten plaats vinden.

Vooraleerst is in casu sprake van een planologische functiewijziging waarmee bewoning van de huidige bedrijfswoning door een derde (zonder binding met het bedrijf) mogelijk wordt. Weliswaar zullen in dat verband in pandig enkele verbouwing dienen plaats te vinden in verband met brandveiligheid en interne geluidwering; doch deze zijn niet zichtbaar van buitenaf.

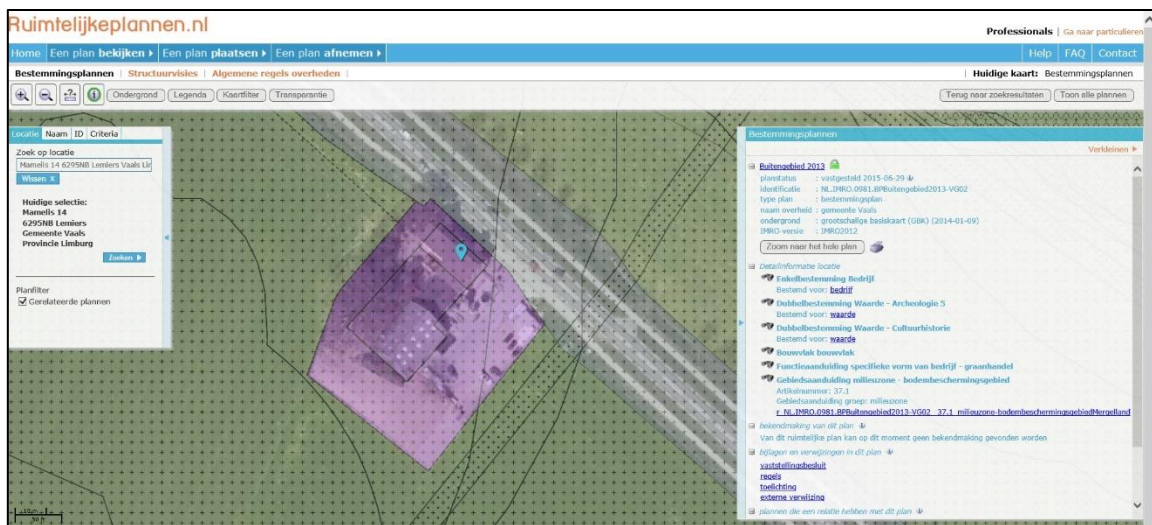
Voorts worden feitelijk reeds langere tijd gebezigde bedrijfsactiviteiten middels voorliggend bestemmingsplan correct planologisch-juridische geregeld. Deze 'correctie' heeft geen ruimtelijk-visuele gevolgen. Dit is anders voor de beoogde viskweek, waarvoor inmiddels de kweekvijvers op het achterterrein behorende bij Mamelis 14a zijn gerealiseerd. Deze vijvers worden afgeschermd van vogels met netten.

Vanwege de bedrijfsmatige uitstraling van onderhavig plangebied en de openheid van de netten worden leiden de ruimtelijk-visuele effecten vanwege onderhavige planontwikkeling niet tot een onevenredige aantasting.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013’

Ter plekke van onderhavig plangebied is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013’, vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals op 16 december 2013, van kracht. Op grond van dat bestemmingsplan vigeert voor het plangebied de bestemming ‘Bedrijf’ met daarbinnen opgenomen bouwvlak. Voorts is de locatie specifiek aangeduid als ‘graanhandel’.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013’ ter plekke van plangebied (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Verder zijn ter plekke van onderhavig plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 5’, ‘Waarde – Archeologie 7’ en ‘Waarde – Cultuurhistorie’ (voor wat betreft de hoofdbebouwing aan de straatzijde), alsook de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – bodembeschermingsgebied’ van toepassing.

3.2 Strijdigheden planontwikkeling

Het bewonen van het woonhuis Mamelis 14 als reguliere burgerwoning is – gelet op de status als bedrijfswoning in het vigerende bestemmingsplan – niet toegestaan. Voorts zijn de op grond van het bestemmingsplan toegelaten bedrijfsactiviteiten ter plekke van Mamelis 14a niet in overeenstemming met de feitelijk reeds lange tijd gevoerde exploitatie. De aan deze bedrijfsvoering toe te voegen kweek en verkoop van vis zijn eveneens niet toegelaten binnen de regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013’.

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit d.d. 24 januari 2017 principemedewerking verleend aan voorliggende planontwikkeling. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe planologisch-juridisch kader vastgelegd waarbinnen vorenstaand gebruik van de gronden en opstallen ter plekke van het plangebied zijn toegestaan.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014), en het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', en de 'Strategische Visie Vaals 2020'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

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

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

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

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

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

duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

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

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

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Voorliggende planontwikkeling betreft geen rijksverantwoordelijkheid en is – vanwege de ondergeschikte aard – niet strijdig met het vigerende Rijksbeleid.

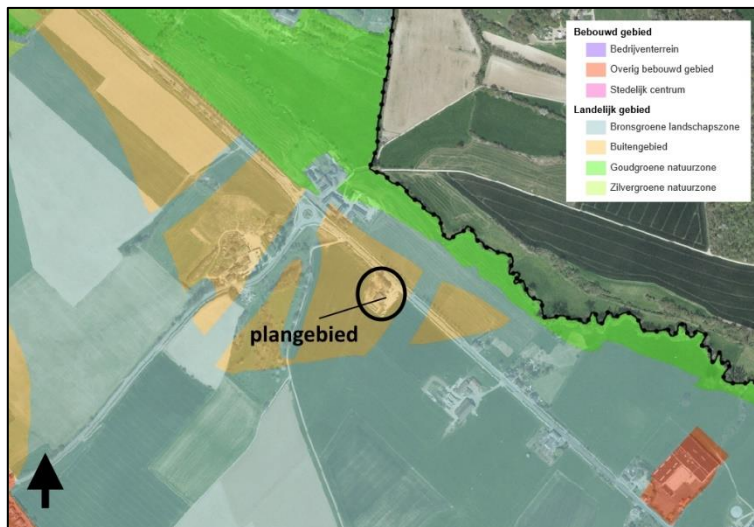
4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen. Ter plekke van onderhavig plangebied is de zonering 'Buitengebied' van toepassing.

Buitengebied

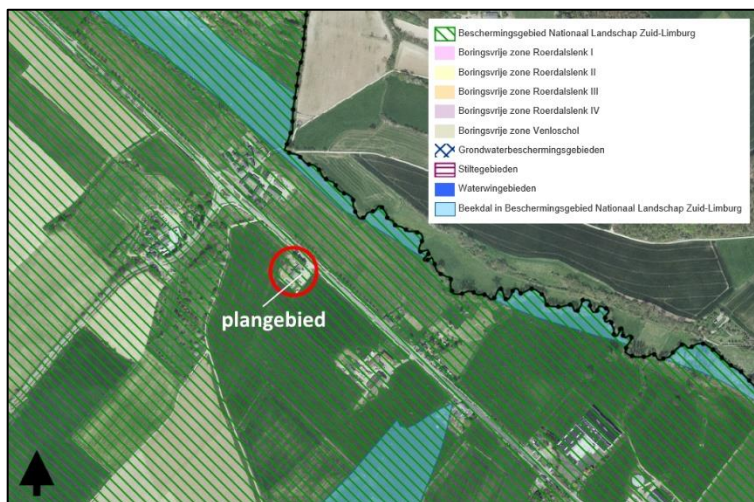
De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroeene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

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

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

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen.

In casu is in beginsel primair sprake is van een planologische functiewijziging van het woonhuis in een reguliere burgerwoning. Voorts worden de feitelijk reeds lange tijd gevestigde bedrijfsactiviteiten correct planologisch-juridisch geregeld. Ten laatste worden de kweek en verkoop van vis (forel) mogelijk gemaakt. Vanwege voorliggende planontwikkeling behoeft geen nieuwe bebouwing te worden toegevoegd danwel bestemming te worden uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie. Derhalve heeft voorliggende planontwikkeling geen gevolgen voor eventuele (kern)kwaliteiten in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', zoals deze inwerking is getreden op 1 juli 2017, is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

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

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

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

Voorliggende planontwikkeling betreft geen 'stedelijke ontwikkeling' zoals feitelijk bedoeld, waardoor de ladder niet behoeft te worden toegepast.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. De gemeente Vaals heeft het kwaliteitsmenu vertaald in de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'. Daarop wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van

'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Het LKM is voor voorliggende planontwikkeling niet van toepassing. Geen sprake is van 'een (nieuwe) functie die een nieuw ruimtebeslag op het maagdelijke buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaat' (bron: beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu 2012', provincie Limburg).

4.2.5 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

De gemeenteraad van Vaals heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 17 oktober 2016. Onderhavig plan met betrekking tot het omvormen van de bedrijfswoning in een reguliere burgerwoning voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig plangebied hoofdzakelijk van toepassing zijnde provinciale zoning 'Buitengebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Ook zijn voor voorliggende planontwikkeling de ladder van duurzame verstedelijking en het 'Limburgs Kwaliteitsmenu' niet van toepassing.

Het provinciale woningbouwbeleid verwijst naar de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Daarop wordt in paragraaf 4.3 ingegaan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

De gemeente Vaals beschikt, in samenwerking met de gemeenten Gulpen-Wittem en Valkenburg aan de Geul, over een gemeentelijke structuurvisie voor haar grondgebied. In deze structuurvisie worden de strategische keuzes met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeentegrens voor de lange termijn (15 jaar) vastgelegd.

In de structuurvisie wordt niet specifiek ingegaan op onderhavig plangebied. In z'n algemeenheid is opgenomen dat het plangebied is gelegen binnen de 'flauwe hellingen en droogdalen'.

In de structuurvisie is tevens een gemeentelijke uitwerking gegeven van de provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu': het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'. Dit beleid is in beginsel van toepassing buiten de rode contouren.

Omdat bij voorliggende planontwikkeling sprake is van planologische functiewijziging en geen uitbreiding van het bestemmings- en/of bouwvlak, heeft de intergemeentelijke structuurvisie geen belemmerende werking.

4.3.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 17 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Vaals ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), dat eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Één van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt de bedrijfswoning Mamelis 14 bestemmingsplanmatig gewijzigd in een reguliere burgerwoning. Ter plekke van de bedrijfslocatie Mamelis 14a is geen bedrijfswoning beoogd; dit wordt vastgelegd in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Gelet op vorenstaande is geen sprake van het toevoegen van een (woon)eenheid. Vanwege deze omstandigheid is ten behoeve van voorliggende planontwikkeling (woning)compensatie niet aan de orde.

4.3.3 Strategische Visie Vaals 2020

De gemeente Vaals beschikt over de 'Strategische Visie Vaals 2020'. In deze visie worden de ambities en het toekomstbeeld voor de gemeente in 2020 geschetst. De gemeente streeft vooral naar een goed functionerende samenleving, aan de hand van een drietal speerpunten.

1. *Leefbaarheid in Vaals:*

De gemeente streeft naar een aantrekkelijke woon- en leefgemeente met een internationaal karakter, waarbij een oriëntatie op Aken van belang is. De wens is om een evenwichtigere, maar tevens pluriforme, opbouw van de bevolking te hebben. De economische motor wordt gevormd door de combinatie van een uniek Drielandenpunt, een hoogwaardig buitengebied, een monumentale kern en een attractief winkelcentrum.

2. *Aantrekkelijk wonen in Vaals:*

Het Wonen in Vaals heeft vanwege de ligging in de nabijheid van natuur, een grote stad en door de internationale sfeer grote mogelijkheden. Het streven is om het woningaanbod in zowel kwalitatief opzicht als variëteit te verbeteren, om de juiste doelgroepen alsook bewoners met meer koopkracht aan te trekken.

3. *Toeristische kwaliteit Vaals:*

De gemeente ziet mogelijkheden om de toeristische sector binnen de gemeente te laten groeien. Om één van de belangrijkste toeristische trekpleisters in de Euregio te worden, wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering.

Onderhavig specifiek planvoornemen is – mede gelet op de algemene ambities en streefbeelden – niet strijdig met de strategische visie.

4.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Voorliggende planontwikkeling is – gelet op vorenstaande uiteenzetting – niet strijdig met het gemeentelijke beleid.

5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

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

In casu is sprake van een planologische functiewijziging, namelijk ter plekke van Mamelis 14 alwaar de bedrijfswoning inclusief ondergrond (tuin) wordt omgevormd in een reguliere burgerwoning.

5.1.2 Verricht bodemonderzoek

Vanwege de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar de (gevoeligere bestemming) 'Wonen' is een bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit bodemonderzoek is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Op grond van het bodemonderzoek zijn navolgende conclusies en aanbevelingen gedaan:

- In z'n algemeenheid zijn tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek visueel bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van kool- of baksteendeeltjes in de bovengrond. Naar aanleiding hiervan is een 3-tal grondmengmonsters samengesteld, welke analytisch zijn onderzocht op het standaard NEN-5740 voor grond;
- Ten aanzien van de bovengrond is geconcludeerd dat deze veelal licht verontreinigd is met enkele zware metalen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vormen de overschrijdingen geen directe belemmeringen voor de voorliggende planontwikkeling. De bovengrond kan deels als klasse industrie grond en deels als klasse AW2000 grond bestempeld worden;
- De ondergrond kan als klasse AW2000 grond worden bestempeld, vanwege het ontbreken van overschrijding van achtergrondwaarden;
- Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond;
- Er zijn geen aanleidingen geweest om nader bodemonderzoek uit te voeren.

5.1.3 Conclusie bodem

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

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï. Dit geluid dient te worden beschouwd indien een bestemmingsplan nieuwe verblijfsruimten mogelijk maakt danwel indien een nieuwe geluidgevoelige bestemming wordt gerealiseerd.

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van het wijzigen van een bedrijfswoning in een (reguliere) burgerwoning, gelegen aan de N278. In het verleden is de huidige bedrijfswoning getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder in het kader van de sanering wegverkeerslawaaï; de wijziging van bedrijfswoning aan burgerwoning doet hier niets aan af. De woning is opgenomen op de zogenaamde B-lijst. In het kader van de BSV-subsidie (vervolg ISV3) wordt beoordeeld of nog geluidwerende voorzieningen benodigd zijn om de binnenwaarde van te kunnen garanderen.

In **bijlage 2** is in een memo toegevoegd met betrekking tot de gevolgen van het wegverkeerslawaaï in relatie tot voorliggende planontwikkeling. Op basis van de daarin gegeven uiteenzetting is ter plekke van de woning Mamelis 14 sprake van een zeer matig akoestisch woon- en leefklimaat. Na het treffen van saneringsmaatregelen door de gemeente in het kader van het saneringsprogramma zal een verbetering optreden van 10 dB in de woning. Op dat moment is sprake van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

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

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

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

Bij voorliggende planontwikkeling dient te worden beoordeeld of in de tot reguliere burgerwoning om te vormen bedrijfswoning (Mamelis 14) een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd vanwege de op grond van voorliggend bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten aan de Mamelis 14a. Vanwege deze activiteiten kan geluidhinder optreden. Van overige mogelijke hinderlijke aspecten is geen sprake.

5.3.2 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is een akoestisch onderzoek industrielawaai verricht. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**. Op grond van dat onderzoek zijn ten behoeve van de ruimtelijke procedure navolgende conclusies getrokken:

- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. Buitenplanse inpassing is zodoende mogelijk;
- Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde. Buitenplanse inpassing is mogelijk;
- Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. Ook voor indirecte hinder is buitenplanse inpassing mogelijk.

Het planvoornemen ondervindt vanuit het aspect geluid (industrielawaai) geen belemmeringen.

5.3.3 Brandveiligheid en interne geluidwering

Vanwege de omvorming van de bedrijfswoning Mamelis 14 in een reguliere burgerwoning is onderzoek verricht naar de brandveiligheid en interne geluidwering tussen deze woning en de bedrijfslocatie Mamelis 14a. Betreffende memo is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Brandveiligheid

Met betrekking tot brandveiligheid is onderzocht welke maatregelen dienen te worden getroffen om voor wat betreft de te realiseren reguliere woning Mamelis 14 te kunnen voldoen aan het geldende Bouwbesluit. Beoordeeld zijn de constructieve brandscheidingen en de leidingdoorvoeren. Op basis daarvan is een aantal te treffen maatregelen benoemd, waarvoor een prioritering is aangegeven.

Interne geluidwering

Hoewel voor de (interne) geluidwering geen eisen worden gesteld aan bestaande bouw, wordt in het memo een voorstel gedaan om het woon- en leefklimaat in de woning Mamelis 14 te kunnen optimaliseren. Zowel in de souterrain als op de zolderverdieping worden nieuwe scheidingsconstructies gerealiseerd. Voorgesteld wordt om deze dicht te zetten met een metal-stud constructie met dubbele nadenverspringende beplating aan beide zijden en met minerale wol als spouwabsorptie, waarbij de naden tweezijdig dienen te worden gedicht met een blijvend flexibele brandwerende kit.

Conclusie

Op grond van het onderzoek naar brandveiligheid en interne geluidwering is geconcludeerd dat met enkele ingrepen de scheiding tussen de inrichting en de woning akoestisch aanvaardbaar en brandveilig (met prioritering) kan worden gemaakt.

5.3.4 Agrarische bedrijvigheid in de omgeving

In de omgeving van onderhavig plangebied worden twee agrarische bedrijven geëxploiteerd. Deze zijn gelegen aan Mamelis 21 en Mamelis 12. Beide bedrijven betreffen melkrundveebedrijven. Op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer dient een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom op minimaal 50 meter te zijn gelegen van een agrarische bedrijfsvoering met dierenverblijf.

In casu zijn beide agrarische bedrijven op grotere afstand van onderhavig plangebied gelegen, te weten op circa 80 meter (Mamelis 21) en circa 175 meter (Mamelis 12). Beide agrarische bedrijven vormen derhalve geen belemmering voor voorliggende planontwikkeling.

5.3.5 Conclusie milieuzonering

Ten aanzien van het aspect milieuzonering in relatie tot voorliggende planontwikkeling heeft het RUD Zuid-Limburg op 17 mei 2017 een advies uitgebracht. Betreffend advies is bijgevoegd als **bijlage 5**. Bij de verdere uitwerking van het plan is dit advies betrokken.

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

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

Het doel van titel 5.2 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.

5.4.2 Het besluit NIBM

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

In de regeling NIBM is bijvoorbeeld aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Bij voorliggende planontwikkeling wordt per geen woning toegevoegd.

Tevens is bij onderhavig plan geen sprake van extra verkeersgenererende werking ten opzichte van de reeds bestaande situatie, zodat de grenswaarde van de luchtkwaliteit niet worden overschreden. Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling NIBM is.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Beleid

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

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf. Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Verantwoording van het groepsrisico

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

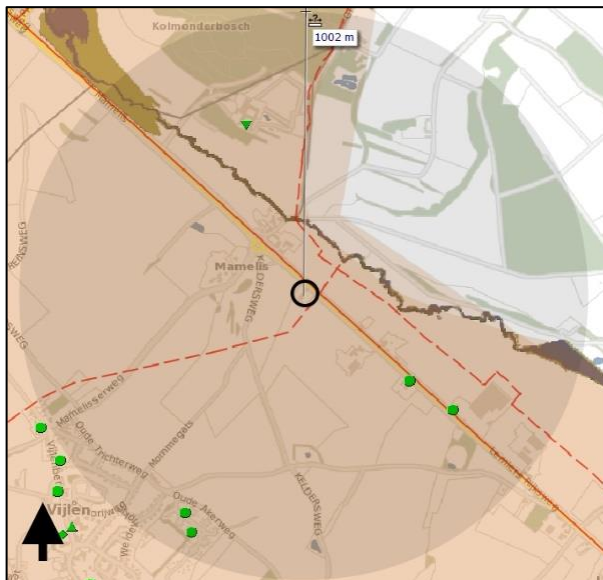
De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

5.5.2 Beoordeling externe veiligheidsrisico's

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



Uitsnede risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Risicovolle inrichtingen (Bevi)

In de omgeving van onderhavig plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen waarvan het plaatsgebonden risico danwel het groepsrisico in het kader van onderhavige planontwikkeling dient te worden beschouwd.

Transportroutes (Bevt)

Vanwege de ligging van onderhavig plangebied op circa 50 meter afstand van de Rijksweg N278, en zodoende binnen het invloedsgebied van deze weg, geldt de regelgeving op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Gelet op de rapportage ontleend aan de Risicokaart Limburg heeft deze transportroute geen plaatsgebonden risico. Ten aanzien van het groepsrisico is aangegeven dat de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde $< 0,1$ maal de oriënterende waarde bedraagt.

Onderhavige planontwikkeling impliceert geen toename van het aantal verblijvende mensen. De bedrijfswoning Mamelis 14 wordt omgevormd tot reguliere burgerwoning; de functie is en blijft woonhuis. Ter plekke van de bedrijfslocatie Mamelis 14a vindt geen uitbreiding in van BVO plaats ten opzichte van de vigerende situatie. Er is zodoende geen sprake van een verhoging van het groepsrisico vanwege voorliggend planvoornemen.

Buisleidingen (Bevb)

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

Op ruim 100 meter ten noord(oost)en van onderhavig plangebied bevindt zich een ondergrondse gasleiding van de Nederlandse Gasunie. Betreffende leiding is tevens planologisch-juridisch verankerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. De letaliteitsgrenzen (van de 1 en 100 %) van deze leiding liggen op respectievelijk 70 en 40 meter. De aanwezigheid van de leiding vormt – zowel vanwege de grotere afstand als het feit dat onderhavig planvoornemen niet voorziet in een hogere personendichtheid binnen het plangebied – geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Ligging gasleiding conform
dubbelbestemming 'Leiding – Gas'
bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Op circa 10 meter ten zuidoosten van onderhavig plangebied is een brandstofleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie. Ook deze leiding is planologisch-juridisch verankerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Voor deze leiding zijn een bebouwingsvrije zone van 10 meter en een toetsingsafstand van 32 aan weerszijden van de leiding van toepassing. Ondanks dat onderhavig plangebied deels is gelegen binnen de toetsingsafstand vormt deze leiding – vanwege het feit dat onderhavig planvoornemen niet voorziet in een hogere personendichtheid binnen het plangebied – geen belemmeringen.



Ligging brandstofleiding conform
dubbelbestemming 'Leiding – Gas'
bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

5.5.3 Conclusie externe veiligheid

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

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

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

6.1.1 Algemeen

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

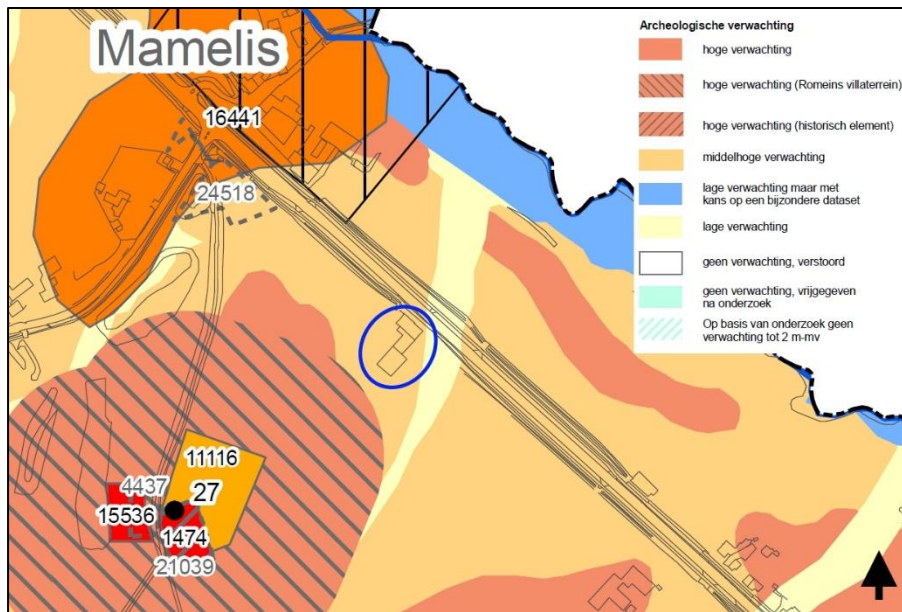
Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

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

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Vaals beschikt over archeologisch beleid en daarbij behorende archeologische verwachtingskaart. Uit bestudering van de kaart blijkt dat onderhavig plangebied is gelegen in een terrein met een middelhoge en lage verwachting. Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' zijn hiertoe de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 7' vastgelegd. Op grond van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' dient archeologisch onderzoek te worden verricht indien nieuwe bodemverstoring dieper reikt dan 50 centimeter én het te verstoren oppervlak groter is 2.500 m². Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' wordt een oppervlak van 25.000 m² gehanteerd.

Voorliggende planontwikkeling behelst primair een planologische functiewijziging van de bedrijfswoning Mamelis 14 in een reguliere burgerwoning, het correct regelen van de reeds lange tijd gebezigde bedrijfsactiviteiten ter plekke van Mamelis 14a, en het mogelijk maken van de viskweek. Het totale oppervlak van de kweekvijvers (circa 300 m²) bedraagt ruimschoots minder dan de ondergrens van 2.500 m² voor het verrichten van archeologisch onderzoek. Archeologisch onderzoek behoeft derhalve niet te worden verricht.



Uitsnede archeologische beleidskaart met aanduiding plangebied

6.1.3 Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 7' worden ter plekke van het plangebied – overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' – overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

6.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Zuidoostelijk van het plangebied is een brandstofleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie gelegen. Daarop is in paragraaf 5.5.2 van voorliggende toelichting ingegaan.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen is evident. Indien aansluiting nader zouden moeten worden uitgewerkt, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Verkeersstructuur

Voorliggende planontwikkeling heeft geen gevolgen voor de verkeersstructuur. Zowel het woonhuis als de bedrijfslocatie zijn reeds ontsloten op de bestaande weg; nieuwe in-/uitritten zijn niet aan de orde. Voorts is geen sprake van een wijziging die leidt tot een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de reeds bestaande situatie.

6.3.2 Parkeren

In z'n algemeenheid dient de parkeerbehoefte vanwege een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen worden opgevangen binnen de eigen perceelsgrenzen. Vanwege voorliggende planontwikkeling is geen sprake van een extra parkeervraag ten opzichte van de bestaande situatie. Bij de tot reguliere burgerwoning om te vormen bedrijfswoning Mamelis 14 is ruimte beschikbaar voor het kunnen stallen van (tenminste) 2 voertuigen. Ter plekke van de bedrijfslocatie Mamelis 14a is ruimte beschikbaar voor het stallen van 12 voertuigen; de praktijk heeft uitgewezen dat dit afdoende plekke zijn voor de gebezigde bedrijfsactiviteiten.

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Voorliggende planontwikkeling wordt niet belemmerd door het aspect verkeer en parkeren.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal waterplan

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

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

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

6.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van 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

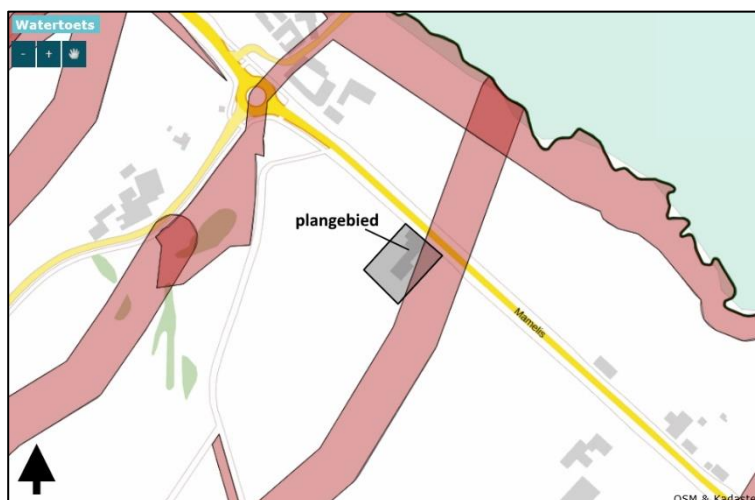
mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

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

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

Blijkens de digitale watertoets is onderhavig plangebied gelegen in een 'invloedszone erosie'. Omdat echter primair sprake van een planologische functiewijziging zonder dat sprake is van extra bebouwing en/of uitbreiding van bestemming, vinden geen veranderingen plaats ten aanzien van de bestaande afvoer van afval- en hemelwater. Een advies van het waterschap behoeft niet te worden verkregen.



Waterkaart digitale watertoets met aanduiding plangebied

6.4.4 Conclusie waterhuishouding

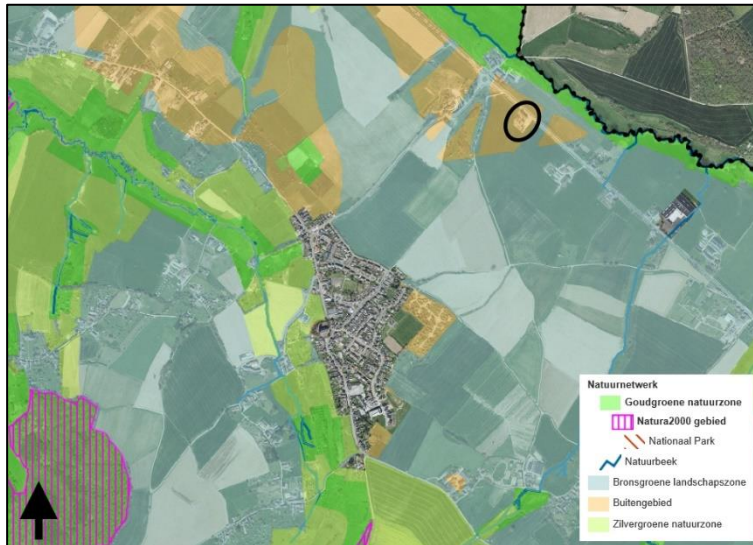
Gelet op vorenstaande uiteenzetting alsmede de aard van voorliggende planontwikkeling vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen.

6.5 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied gelegen in de zone 'Buitengebied'. Deze zone maakt geen onderdeel uit van het 'Natuurnetwerk'.



Kaart 'Natuur' met aanduiding plangebied

6.5.2 Natura2000

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

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is ruim 2 kilometer ten zuidwesten van onderhavig plangebied gelegen en betreft het 'Geuldal'. Gelet op de aard van onderhavig planvoornemen en de afstand, alsook het feit dat er geen dierhuisvesting mogelijk wordt gemaakt middels voorliggend bestemmingsplan, vormt het Natura2000-gebied 'Geuldal' geen belemmeringen.

6.5.3 Flora- en fauna

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Ter plekke van het onderhavige plangebied zelf is – blijkens de provinciale natuurgegevens – in 2010 een Zwarte Roodstaart waargenomen. Voor het overige is geen sprake van waargenomen (beschermde soorten) broedvogels, vegetatie en/of flora en fauna.



Natuurgegevens provincie Limburg met aanduiding plangebied

Zwarte roodstaart

De zwarte roodstaart komt oorspronkelijk als broedvogel voor in middel- en hooggebergtes, maar broedt in Nederland in het stedelijk gebied en bij moderne boerderijen. In met name industrieterreinen en grootschalige nieuwbouw vinden zij holten in muren en tal van andere plekken om te broeden. Verdwijnt weer als de omgeving te groen wordt. Er is een grote voorkeur voor droge, warme en lichte biotopen. De zwarte roodstaart heeft een voorkeur voor hoge zangposten van twintig meter of hoger zoals een dakrand, een hijskraan of een antenne. Tijdens de trekperiode kan de zwarte roodstaart in het hele land worden aangetroffen (bron: Vogelbescherming Nederland).

6.5.4 Conclusie natuurbescherming

Gelet op de aard van voorliggende planontwikkeling – waarbij primair sprake is van een functiewijziging – behoeven belemmeringen vanwege natuurbescherming niet te worden verwacht. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het plangebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapstructuren 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 plan is primair sprake van in pandige functiewijzigingen. Indien bouwkundige aspecten aan de orde zijn, zullen deze verder worden uitgewerkt in een eventuele aanvraag voor verkrijgen van een omgevingsvergunning. Door de gemeente Vaals zal op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 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.

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

Hoofdreel 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:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Vaals sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

7.2 Planschade

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

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 of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Vaals sluit een planschadeverhaalovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Vaals.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Mamelis 14/14a te Lemiers' van de gemeente Vaals bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding (analoog: schaal 1:500).

8.1 Algemeen

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

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

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

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

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

8.2.1 Toelichting

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

8.2.2 Regels

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

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

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

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Voorst is aangesloten bij de inhoud van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals.

8.2.3 Verbeelding

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

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

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

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

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

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

9.2 Vooroverleg

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

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

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

9.3 Inspraak

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

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

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

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

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

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf ...-...-2017 tot en met ...-...-2017 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

Bijlagen

1. Rapportage verkennend asbest- en bodemonderzoek d.d. 22 mei 2017 (Aelmans ECO B.V., rapportnummer: E170228.002/HWO);
2. Memo wegverkeerslawaai Mamelis 14 d.d. 15 juni 2017 (Aelmans ROM B.V., kenmerk: M179379.001.005/JSM);
3. Rapportage akoestisch onderzoek industrielawaai Mamelis 14/14a te Lemiers d.d. 3 maart 2017 (Aelmans ROM B.V., rapportnummer: M179379.001.002/JSM);
4. Memo brandveiligheid en interne geluidwering d.d. 23 maart 2017 (Aelmans ROM B.V., kenmerk: M179379.001.003/JSM);
5. Advies Mamelis 14-14a Lemiers d.d. 17 mei 2017 (RUD Zuid-Limburg, zaaknummer: 2017-201531).

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voerendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
asten@aelmans.com