

Bestemmingsplan 'Kern Lemiers'

Gemeente Vaals

Toelichting

Bestemmingsplan 'Kern Lemiers'

Gemeente Vaals

Toelichting

Rapportnummer:	211x00849
Datum:	08 februari 2008
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. J. Munten
Projectteam BRO:	Dhr. drs. Frits Peeters en mevr. ing. Guusje Peeters
Concept:	27 september 2006
Voorontwerp:	01 december 2006
Ontwerp:	18 oktober 2007
Vaststelling:	03 maart 2008
Trefwoorden:	Lemiers, woongebied, DOP
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Onderhavig bestemmingsplan 'Kern Lemiers' voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het woon- en uitbreidingsgebied van Lemiers.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3 Leeswijzer	6
 DEEL A - PLANOPZET	 7
 2. DORPSVISIE LEMIERS	 9
2.1 Dorpsvisie	9
2.1.1 Kernvisie Lemiers	9
2.1.2 Vertaling leefbaarheidsagenda naar bestemmingsplan	10
 3. JURIDISCHE VORMGEVING	 15
3.1 Bestemmingen	15
3.1.1 Inleidende bepalingen	16
3.1.2 Bestemmingsvoorschriften	16
3.1.3 Algemene bepalingen	21
3.2 Handhaving	22
 DEEL B – VERANTWOORDING	 25
 4. BESTAANDE SITUATIE	 27
4.1 Ruimtelijke structuur	27
4.2 Het sociale leven	28
4.3 Wonen	28
4.4 Werken	29
4.5 Recreatie	29
4.6 Voorzieningen	30
4.7 Verkeer	31
4.8 Omgevingskwaliteit	31
 5. BELEIDSKADER	 33

5.1 Rijksbeleid	33
5.2 Provinciaal beleid	35
5.3 Regionaal beleid	40
5.4 Gemeentelijk beleid	42
5.5 Vigerende bestemmingsplannen	50
 6. ONDERZOEK	 51
6.1 Bedrijven en milieuzonering	51
6.2 Externe veiligheid	52
6.3 Bodemkwaliteit	54
6.4 Luchtkwaliteit	54
6.5 Geluidhinder wegverkeerslawaaï	57
6.6 Waterhuishouding	57
6.7 Hoogwaterproblematiek	60
6.8 Duurzaamheid	60
6.9 Leidingen	60
6.10 Flora en fauna	61
6.11 Natuur en landschap	62
6.12 Verkeerskundige aspecten: ontsluiting, parkeren en veiligheid	63
6.13 Archeologie	64
6.14 Beschermde en beeldbepalende elementen	65
 7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID	 67
 8. INSPRAAK EN OVERLEG	 69
8.1 Inspraak	69
8.2 Overleg ex artikel 10 Bro	69
 9. PROCEDURE	 77
 BIJLAGE 1. Wettelijk kader flora en fauna	
BIJLAGE 2. Raadsvoorstel en raadsbesluit tot vaststelling bestemmingsplan	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2004 is de 'Ruimtelijke Structuurschets gemeente Vaals' door de raad van de gemeente Vaals vastgesteld. In deze schets zijn voor de kleine kernen, zoals Lemiers, de volgende sectorale opgaven gesteld:

- voor de kleine kernen is het op peil houden van een basispakket aan voorzieningen een zorgplicht van de gemeente. Een nadere definiëring van dit basispakket alsmede de rol welke de gemeentelijke (maar ook provinciale) overheid hierin spelen is noodzakelijk;
- in de kernen is geen ruimte voor nieuwe bedrijvigheid, met uitzondering van strikt gereguleerde, kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijvigheid binnen de huidige woongebieden.

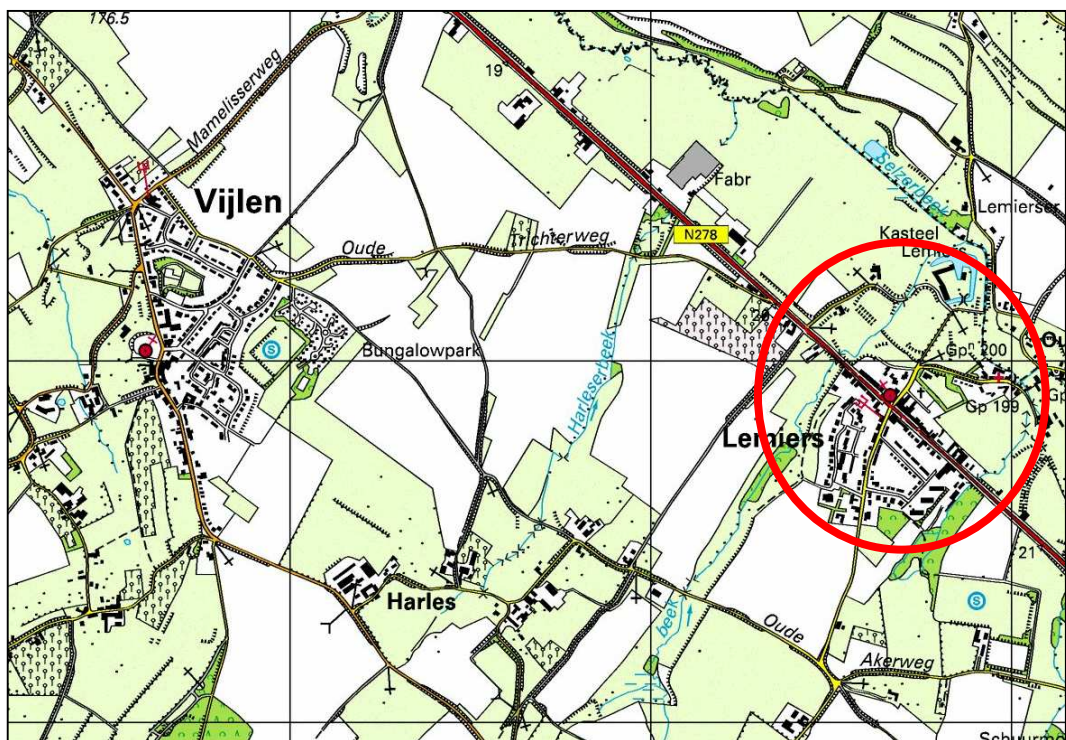
Uit deze opgaven vloeien vragen voort ten aanzien van de leefbaarheid van een kern. In dit kader is in oktober 2005 dan ook een dorpsvisie voor Lemiers opgesteld waarin nader ingegaan wordt op bovenstaande aspecten. Om de gewenste visie voor Lemiers te realiseren moeten concrete projecten worden uitgevoerd. Hiertoe is een leefbaarheidsagenda opgesteld waarin alle concrete agendapunten (projecten) welke uit de visie naar voren zijn gekomen, opgenomen zijn.

Uit de leefbaarheidsagenda blijkt dat een aantal van de agendapunten uitgevoerd kunnen worden middels het opnemen van een passende regeling in het bestemmingsplan. Alleen de ruimtelijk relevante agendapunten kunnen doorvertaald worden in het bestemmingsplan. In een aantal gevallen is uitwerking in het bestemmingsplan slechts mogelijk indien het een concreet project betreft (een ontwikkeling die binnen de wettelijke bestemmingsplanperiode van 10 jaar gerealiseerd kan worden en waarvoor de eventuele benodigde onderzoeken reeds uitgevoerd zijn). Indien het project nog niet volledig ontwikkeld is, kan het mogelijk wel als een indirecte ontwikkeling meegenomen worden in het bestemmingsplan.

De geldende bestemmingsplannen voor Lemiers zijn inmiddels gedateerd (zie ook paragraaf 5.5). Door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied wordt een aantal sterk verouderde bestemmingsplannen voor deze gebieden vervangen door één moderne, uniforme regeling.

Onderhavig nieuw bestemmingsplan kan vervolgens voldoen aan de volgende kwaliteitseisen:

- overzichtelijk en goed bruikbaar in de praktijk;
- handhaafbaar;
- uniform wat betreft definities en voorschriften.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gebaseerd op de ligging van de contour om Lemiers welke afkomstig is van het contourenbeleid van de provincie Limburg. Daarbij zijn de huidige bestemmingsplangrenzen zo veel mogelijk in acht genomen. De planbegrenzing is als volgt:

- in noordelijke richting wordt de plangrens bepaald door de begraafplaats en de achterzijde van de bebouwing aan de Rijksweg;
- vervolgens volgt de planbegrenzing de Claasvelderbeek welke direct ten oosten van het bebouwde gebied van Lemiers is gelegen;
- middels de achterzijde van de Van Thimusflats vervolgt de plangrens de achterzijde van de bebouwing aan de Schoolstraat richting de achterzijde van basisschool De Cathabel in westelijke richting;
- de plangrens loopt vervolgens in noordelijke richting langs de achterzijde van de bebouwing aan de Schoolstraat, richting de achterzijde van de bebouwing aan de Rijksweg ter hoogte van de Hermansbeek;
- in noordelijke richting volgt de plangrens tenslotte de achterzijde van de bebouwing aan de noordzijde van de Rijksweg (omgeving kerk) en het daar gelegen gemeenschapshuis De Deus.



Afbeelding 2. Planbegrenzing

De planbegrenzing sluit hiermee zo veel mogelijk aan bij de bestaande plangrenzen van de momenteel nog vigerende bestemmingsplannen (zie paragraaf 5.5).

1.3 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is omwille van de leesbaarheid en toegankelijkheid in twee delen geknipt: een deel 'planopzet' (A) en een deel 'verantwoording' (B).

Deel A, 'planopzet', geeft de mogelijke en gewenste ontwikkelingen in het plangebied weer. Deze hoofdstukken geven aan wat er gaat gebeuren (hoofdstuk 2: stedenbouwkundige planopzet). Om een indruk te krijgen van wat met het plan en met de voorschriften beoogd wordt, is het lezen van dit deel voldoende. Deel B, 'verantwoording', gaat in op de achtergronden van de planopzet. De achtergronden en randvoorwaarden van wat in het eerste deel is beschreven, worden hierin nader uitgewerkt en toegelicht. In dit deel komen onder meer het beleidskader, een beschrijving van de huidige ruimtelijk- en functionele situatie, de milieu- en overige aspecten aan de orde. Ook wordt verslag gedaan van de inspraak en het vooroverleg. Indien een meer uitgebreide indruk van het plangebied en de plankeuzen gewenst is, is het lezen van dit deel B aanvullend aan deel A aan te bevelen.

DEEL A - PLANOPZET

Lemiers Dorpsvisie

The map illustrates the village of Lemiers with various planning zones and infrastructure. A central brown hatched area represents the 'Transformatie gebied (wonen)'. To its left is a green area for 'Beheer groene dorpsmantel'. A blue line represents the 'Beheer beek'. A road with diagonal hatching is labeled 'Herinrichting rijksweg'. Two red circles mark 'Duidelijke entree dorp'. A dashed arrow indicates an 'Ontsluitingsmogelijkheid (in onderzoek)'. A blue dashed box with a 'P' marks a 'Zoekgebied vergroting Parkeer capaciteit'. A red hatched circle marks a 'multifunctioneel centrum'. A grid pattern indicates a 'Nieuw woongebied'. A grey rectangle marks a 'Centrale ontmoetingsplek'. A brown solid area indicates 'Mogelijkheden appartementen (starters & senioren)'. A hatched area indicates 'Beheer bestaand dorpsgebied'.

legenda	
	Beheer bestaand dorpsgebied
	Beheer groene dorpsmantel
	Beheer beek
	Herinrichting rijksweg
	Duidelijke entree dorp
	Ontsluitingsmogelijkheid (in onderzoek)
	Transformatie gebied (wonen)
	Mogelijkheden appartementen (starters & senioren)
	Nieuw woongebied
	Centrale ontmoetingsplek
	multifunctioneel centrum
	Zoekgebied vergroting Parkeer capaciteit

Afbeelding 3. Dorpsvisie Lemiers

2. DORPSVISIE LEMIERS

In dit hoofdstuk is nader ingegaan op de Dorpsvisie (DOP) die voor Lemiers is opgesteld en de hieruit naar voren gekomen concrete punten op de leefbaarheidsagenda. Het DOP is mede richtinggevend aan de ruimtelijk en functionele structuur van Lemiers. De leefbaarheidsagenda is vastgesteld in de raadsvergadering van 19 december 2005.

2.1 Dorpsvisie

In overleg met de inwoners van Lemiers is een visie opgesteld voor de kern waarbij het aspect leefbaarheid het uitgangspunt vormde. Een thematische uitwerking van deze visie en de leefbaarheidsagenda is raadpleegbaar als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders heeft enkele standpunten ingenomen ten aanzien van de verschillende in de visie opgenomen thema's (beleidsdoelstellingen).

De kernvisie voor Lemiers is opgenomen in paragraaf 2.1.1. De ruimtelijke vertaling van de leefbaarheidsagenda volgt in paragraaf 2.1.2.

2.1.1 Kernvisie Lemiers

Lemiers is in de toekomst een sterk en sociaal dorp waarbij het verenigingsleven een bepalende factor is in de aantrekkingskracht van het dorp voor haar bewoners.

Lemiers is tevens een prettige woonomgeving waarin de verkeersoverlast zo veel mogelijk beperkt is, doordat de Rijksweg heringericht is en er een heldere verkeersafwikkeling plaatsvindt. Er is verder veel aandacht voor openbare groenvoorzieningen en uitlooptmogelijkheden, onder andere langs de beide beken, die het dorp landschappelijk omsluiten.

Doordat actief is ingezet op woningbouwontwikkeling aan de rand van het dorp, is Lemiers een aantrekkelijk woondorp voor zowel senioren als starters, alsook andere doelgroepen. Doordat alle doelgroepen goed vertegenwoordigd zijn in het dorp, is ook het verenigingsleven bloeiend en de aanwas voldoende. Ditzelfde geldt voor de aanwas op de basisschool. Om ontplooiingskansen voor jongeren te faciliteren worden ontmoetingsplaatsen gerealiseerd en worden verenigingen gestimuleerd jeugdbeleid in te voeren.

2.1.2 Vertaling leefbaarheidsagenda naar bestemmingsplan

In onderhavige paragraaf zijn de concrete ruimtelijke projecten, voortvloeiend uit de leefbaarheidsagenda, opgenomen welke (deels) middels het bestemmingsplan mogelijk gemaakt kunnen worden. Hierbij is tevens een uitleg opgenomen over hoe het betreffende project in het bestemmingsplan vertaald is.

1. Woningsplitsing

In de visie is opgenomen dat voor de grotere panden aan de Rijksweg in de toekomst de mogelijkheid zou moeten bestaan om deze te splitsen in meerdere woon-eenheden. Hierdoor kunnen kleinere wooneenheden ontstaan welke geschikt zijn voor bijvoorbeeld kleine huishoudens of senioren.

Woningsplitsing is echter niet als een beleidsuitgangspunt overgenomen door het college.

Woningsplitsing zal plaats dienen te vinden op basis van particulier initiatief. In het bestemmingsplan kunnen wel (indirecte) voorwaarden worden geschapen om woningsplitsing mogelijk te maken. Het splitsen van woningen is dan ook geen doel op zich.

Woningsplitsing wordt derhalve mogelijk gemaakt middels een binnenplanse vrijstelling onder de woonbestemming en de gemengde bestemming. Woningsplitsing is alleen mogelijk in monumentale of beeldbepalende bebouwing, danwel in bebouwing welke aan de Rijksweg gelegen is en mits het betreffende gebouw gelegen is binnen de contour om Lemiers.

Aan het splitsen van woningen zijn verder nog enkele andere voorwaarden verbonden. Zo dienen de woningen te voldoen aan de bouwvoorschriften zoals deze gelden voor nieuwe woningen, mag de bouwmassa van de te splitsen bebouwing niet worden vergroot, mogen het stedenbouwkundige beeld en cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden aangetast, mag er geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

2. 5 contingenten gereserveerd tot 2015/ uitbreiding/bouwen aan de zuidzijde (achter Van Thimusflats)

Met de regio Maastricht en Mergelland en de provincie Limburg zijn afspraken gemaakt met betrekking tot het t/m 2009 te realiseren woningbouwprogramma van de gemeente Vaals. Het totale gemeentelijke woningbouwprogramma omvat 389 woningen t/m 2009, waarvan er 3 zijn gereserveerd voor Lemiers en 5 voor Vijlen. In de vooruitberekening voor de periode 2010 t/m 2014 -waarvoor nog geen geldende regionale woonvisie is vastgesteld- zijn nog 2 woningen opgevoerd voor Lemiers en 5 voor Vijlen. In totaal is er tot 2014 dus maar rekening gehouden met 5 woningen voor Lemiers en 10 voor Vijlen. De reden voor deze beperkte aantallen voor de kleinere kernen is dat de gemeente Vaals in het verleden met name heeft ingezet op herstructurering in de kern Vaals, waar de nood het hoogste was, om de terugloop

in bewonersaantallen een halt toe te roepen. Deze terugloop is onder andere veroorzaakt door een gebrek aan geschikte woningen voor met name starters en ouderen, waardoor er onvoldoende doorstroming plaatsvond.

De provincie zet in haar visie op de woningbouw in Limburg met name in op woningbouw in de centrumsteden als Maastricht. De gemeente is het in principe wel eens met het in hoofdzaak inzetten op woningbouw in de centrumsteden, maar acht het niet aanvaardbaar dat de leefbaarheid in de kleinere kernen afneemt. De gemeente heeft in de kern Vaals al een behoorlijke herstructurering bewerkstelligd. Dit kan natuurlijk niet zonder ook in de kleinere kernen te investeren, want ook hier moeten mensen kunnen kiezen voor een geschikte woning, om de negatieve spiraal te doorbreken en de leefbaarheid te behouden en verbeteren. De gemeente is dus van mening dat ook voor de kleinere kernen een gezonde en op maat gesneden woningbouwontwikkeling onontbeerlijk is.

Naar aanleiding van de resultaten van de Dorpsontwikkelingsplannen voor Lemiers en Vijlen is in opdracht van de gemeente Vaals een woonbehoefteonderzoek (Companen, juli 2006) verricht in Vijlen en Lemiers. In het onderzoek zijn 2 varianten uitgewerkt, te weten scenario a), gericht op doorstroming, alsmede scenario b), gericht op meer direct bouwen voor de behoefte van starters.

Omdat alléén een injectie met nieuwbouwwoningen (gezien de vergrijzingsproblematiek en het te kleine deel van de totale woningmarkt waarover het gaat) de problematiek in beide dorpen niet zal oplossen kiest de gemeente in eerste instantie (terugkoppeling met de bevolking vindt nog plaats) voor de doorstromingsvariant. Daarbij wordt in eerste instantie geopteerd voor het realiseren van nieuwbouwwoningen voor ouderen (huur en koop), teneinde hen een moderne, op hun behoeften afgestemde woning te kunnen aanbieden, terwijl de door hen vrijgemaakte woning kan dienen als onderkomen voor starters en terugkeerders. Aldus zal de leefbaarheid extra impulsen krijgen.

Uit het onderzoek is gebleken dat er een behoefte is voor 20 woningen in Lemiers en 40 in Vijlen voor de komende 10 jaar. Vertaling van de onderzoeksgegevens naar een nieuwbouwprogramma resulteert in een ophoging van het gemeentelijk bouwprogramma voor de (bestemmings)planperiode 2007-2016 met 15 extra woningen voor Lemiers en 30 extra woningen voor Vijlen, naast de reeds opgenomen aantallen woningen.

De gemeente Vaals zet dus in op het bouwen van in totaal 20 woningen in Lemiers en 40 woningen in Vijlen. Hiervoor wordt binnen het bestemmingsplan op een aantal manieren ruimte geboden. Zo worden er onder voorwaarden mogelijkheden geboden voor woningsplitsing. Tevens is er voor de palletfabriek aan de Rijksweg en voor het agrarisch gebied ten zuiden van de kern dat binnen de contour ligt, een wijzigings- danwel uitwerkingsbevoegdheid opgenomen naar woondoeleinden. Er

zijn bewust geen directe bouwtitels toegekend, aangezien er nu nog geen uitgewerkte plannen voorliggen voor de betreffende locaties. De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheden voor de precieze invulling van deze locaties. Daarnaast wordt gekeken naar herstructureringsmogelijkheden binnen de kern Lemiers.

Aangezien de gemeente bij het ontwikkelen van woningbouwplannen ook rekening dient te houden met de woonvisie is ervoor gekozen om de realisatie van deze woningen gefaseerd uit te voeren. Als resultante daarvan zal er een fasering worden aangebracht in lopende woningbouwontwikkelingen binnen Vaals. De gemeente wil in de eerste fase (t/m 2009) met name inzetten op de realisatie van 10 woningen voor ouderen in Lemiers. Na realisatie van deze woningen en evaluatie van de nagestreefde doorstroming zal het gemeentebestuur besluiten over de vraag voor welke doelgroepen en in welk tempo de resterende 10 woningen zullen worden gebouwd. Het gewenste aantal te bouwen woningen is bij de monitoring van de regionale woonvisie opgenomen.

Onder de algemene vrijstellingsbevoegdheid is verder onder andere de bevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen om, onder voorwaarden, vrijstelling te verlenen voor het verbod op permanente of tijdelijke bewoning van bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen, in het kader van *mantelzorg*.

3. Faciliteren voorzieningen/ ruimte voor kleinschalige 'dorpse' (dienstverlenende) bedrijvigheid

De vestiging van nieuwe bedrijfjes, winkeltjes en voorzieningen is hoofdzakelijk afhankelijk van particulier initiatief. Middels het bestemmingsplan kunnen alleen de juiste planologische voorwaarden geschapen worden waardoor deze inrichtingen zich kunnen vestigen dan wel verder kunnen uitbreiden.

Voor de verspreid in het dorp voorkomende bedrijvigheid en voorzieningen zijn derhalve passende bestemmingen opgenomen, waarbij binnen het bouwblok (met inachtneming van de milieuhygiënische beperkingen) uitbreidingsmogelijkheden zijn opgenomen.

Binnen de opgenomen bedrijfsbestemming (ambachtelijke bedrijvigheid) zijn alleen categorie 1- en 2-inrichtingen toegestaan (behoudens de categorie van het reeds aanwezige bedrijf), omdat deze toelaatbaar worden geacht in een woongebied.

In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe grootschalige bedrijven toegestaan, omdat deze niet passen in de schaal van het plangebied.

Verder is voor het als zodanig op de plankaart aangeduide centrumgebied (omgeving Rijksweg) een zogenaamde centrubestemming (mengbestemming) opgenomen waarbinnen verschillende functies onderling uitgewisseld kunnen worden, zonder dat hiervoor een (buitenplanse) vrijstellingsprocedure doorlopen hoeft te worden.

Indien binnen de bestemming een omzetting naar nieuwe woningen plaatsvindt, dienen hierbij enkele (milieuhygiënische en volkshuisvestingsaspecten) afgewogen

te worden. Om deze afweging goed te kunnen laten plaatsvinden is voor deze omzetting een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

4. Ontmoetingsplek (voor de kerk)

Het huidige gebied voor de kerk is in het vigerende bestemmingsplan 'Lemiers 1' aangewezen als 'Voetgangersgebied'. In onderhavig bestemmingsplan is de bestemming 'Verkeer-Verblijf' opgenomen. Binnen deze bestemming is het gebruik als plein toegestaan. Tevens mogen hier bouwwerken opgericht worden, zodat ter plaatse bijvoorbeeld ook een informatiezuil geplaatst kan worden.

Vooralsnog is geen directe locatie voor een nieuwe speelvoorziening aangewezen. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf' is het echter mogelijk speelvoorzieningen te realiseren. In verband met de gevoeligheid van de bestemming, is het aanleggen van nieuwe speelvoorzieningen alleen mogelijk indien eerst uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het betreffende gebruik. Derhalve is het aanleggen van speelvoorzieningen gekoppeld aan een binnenplanse vrijstelling.

5. Ruimte voor (kleinschalige) recreatie

Lemiers ligt in een toeristisch gebied en is gebaat, onder andere ter stimulering van de plaatselijke economie, bij het bieden van voorzieningen voor toeristen.

In het plangebied bevindt zich momenteel alleen een café-zaal. Andere dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn niet aanwezig (overigens wel in de directe omgeving, zoals het zaalkerkje in Oud-Lemiers).

Gezien de schaal van het dorp en de huidige functies in het gebied ligt het voor de hand dat er geen grootschalige verblijfsrecreatieve ontwikkelingen in Lemiers worden toegestaan. Kleinschalige voorzieningen, welke passen bij de authenticiteit van het dorp, zijn conform gemeentelijk beleid wel mogelijk.

Om dit gemeentelijk beleid door te vertalen in het bestemmingsplan is onder de woonbestemming een binnenplanse vrijstelling opgenomen welke het onder voorwaarden mogelijk maakt om bed & breakfast-activiteiten uit te oefenen.

Verder is het middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt monumentale of beeldbepalende woonbebouwing te wijzigen in vakantieappartementen. Hieraan zijn wel enkele voorwaarden verbonden: zo mag het totaal aantal (burger)woningen dat aanwezig is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp niet toenemen, er mogen slechts twee vakantieappartementen gerealiseerd worden met een oppervlakte van maximaal 100 m², de aanwezige bouwmasa mag niet worden vergroot stedenbouwkundig beeld en de cultuurhistorische waarde niet wezenlijk worden aangetast en er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aangrenzende waarden en functies welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen, hetgeen onder andere wil zeggen dat er geen verzwaring mag optreden op grond van de Wet milieubeheer te stellen normen en eisen.

De bestaande horecavoorziening aan de Lemiers-Rijksweg is positief bestemd. Binnen de mengbestemming zijn horecavoorzieningen 1 toegestaan. Nieuwvestiging van horecavoorzieningen 2 binnen de mengbestemming is alleen mogelijk middels een binnenplanse vrijstelling. Op deze manier heeft de gemeente een toetsingskader wat betreft het toelaten van het soort en aantal nieuwe horeca-inrichtingen.

6. Algemeen

Eventuele aanpassingen in het kader van de toekomstige herinrichting van de Rijksweg zijn mogelijk binnen de daarvoor opgenomen verkeersbestemming. Indien blijkt dat ook niet als 'Verkeer' bestemde gronden aangewend dienen te worden, dient hiervoor een afzonderlijke procedure doorlopen te worden. Bespreking van de herinrichting van de Rijksweg als zijnde een verkeersknelpunt, is ingepland door de provincie voor het jaar 2008/2009.

3. JURIDISCHE VORMGEVING

Het bestemmingsplan 'Lemiers' is vervat in de planstukken bestaande uit:

- de plankaart, schaal 1:1000
- de voorschriften
- de toelichting

Het juridisch deel van een bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften. De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart (schaal 1:1000) vormt samen met de voorschriften het voor de burgers bindende karakter van het bestemmingsplan. De plankaart is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

3.1 Bestemmingen

Bij het opstellen van de voorschriften is uitgegaan van 'Bestemmen met beleid' en de uitgave 'Op dezelfde leest II' van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkhuysvesting (NIROV) en het DURP-project van de Werkgroep vergelijkbare bestemmingsplannen. Een van de bedoelingen van dit rapport is het tot stand laten komen van voorschriften die voor eenieder inzichtelijk zijn en slechts datgene regelen dat uit planologisch oogpunt regeling behoeft.

De voorschriften zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen met daarin de begripsbepalingen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen. Hiermee worden de op de plankaart opgenomen bestemmingen (op alfabetische volgorde) geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene bepalingen, waaronder zijn opgenomen de antidubbeltelbepaling, algemene bepaling, algemene gebruiksbepalingen en algemene vrijstellingen, procedureregels en ondergronds bouwen;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen.

Het belangrijkste doel van de voorschriften is om de bouw- en gebruiksvoorschriften van de verschillende bestemmingen aan te geven.

3.1.1 Inleidende bepalingen

Begripsomschrijvingen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de voorschriften mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/Bouwverordening overgenomen.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

3.1.2 Bestemmingsvoorschriften

Algemene beschrijving in hoofdlijnen

In de voorschriften van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3). Dit instrument is vervat in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 en vormt een belangrijke aanvulling op de mogelijkheden van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In de beschrijving in hoofdlijnen wordt het beleid ten aanzien van het plangebied met name in kwalitatieve zin onder woorden gebracht en vastgelegd. Beschreven wordt op welke manier het gemeentebestuur de in het plan gelegde doeleinden zal nastreven. Getracht is de beschrijving in hoofdlijnen zo te formuleren, dat de duidelijkheid (en daarmee de rechtszekerheid) over de wijze waarop de doeleinden van het plan zullen worden nagestreefd wordt bevorderd.

In de beschrijving in hoofdlijnen in voorliggend plan wordt ingegaan op de bestaande en eventueel gewenste ruimtelijke en functionele structuur. De functies die de beschrijving in hoofdlijnen heeft zijn de volgende:

- toetsingskader bij vrijstelling, wijziging en nadere eisen;
- afstemming met andere instrumenten, waaronder andere regelgeving;
- uitvoeringsaspecten die de inspanningsverplichting van de gemeente uitdrukken.

Opbouw bestemmingsregelingen

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de verschillende bestemmingsregelingen aangehouden:

- 1 Doeleindenomschrijving
- 2 Bouwvoorschriften
- 3 Gebruiksvoorschriften
- 4 Vrijstellingen
- 5 Wijzigingsbevoegdheden

Daarnaast is het mogelijk dat in verschillende bestemmingsregelingen nog sprake is van een beschrijving in hoofdlijnen, aanlegvergunning en/of nadere eisen.

In de doeleindenomschrijving wordt bepaald voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden. In deze voorschriften wordt gebruik gemaakt van een algemene gebruiksbepaling. Daarom moet aan de doeleindenomschrijving getoetst worden of het gebruik al dan niet in strijd is met de bestemming. In de doeleindenomschrijving is dan ook een nadere invulling gegeven van de aan te wenden voorzieningen, zoals gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en bijbehorende voorzieningen.

In de bouwvoorschriften wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voorzover nodig wordt een onderscheid gemaakt in gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het onderstaande worden de voorschriften van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch A

Met deze bestemming wordt overwegende agrarisch gebruik ten zuiden van de bebouwing aan de Van Thimusstraat geregeld. Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het, onder voorwaarden, mogelijk maakt ter plaatse woningbouw op te richten.

Bedrijf B

Binnen deze bestemming wordt de in het plangebied voorkomende bedrijvigheid buiten het beoogde centrumgebied geregeld. Omschakeling van het bestaand bedrijf naar een ander bedrijf is alleen mogelijk indien dit een categorie 1 of 2 bedrijf betreft of een bedrijf zoals dit afzonderlijk is toegelaten (in dit geval een pallet- en tuinhoutbedrijf).

Voor het samenstellen van de bedrijvenstaat is als uitgangspunt genomen de geheel herziene publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2007).

De V.N.G.-lijst gaat uit van milieukeurmerken van vrijwel alle thans bekende bedrijven, maar ook van inrichtingen, instellingen en onderdelen behorende bij bedrijfsactiviteiten.

De V.N.G.-lijst gaat verder uit van 6 categorieën. In de bedrijvenstaat zijn echter slechts de categorieën 1 en 2 opgenomen, omdat binnen de bedrijfsbestemming slechts bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 is toegestaan.

Binnen de bestemming 'Bedrijf B' is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen.

Detailhandel DH

Deze bestemming is opgenomen voor de detailhandelszaken welke niet binnen de mengbestemming gelegen zijn. De bestemming mag onder voorwaarden gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen W'.

Gemengd GD

De bestemming 'Gemengd' is een zogenaamde mengbestemming. Binnen deze bestemming is een veelheid aan functies mogelijk, zoals detailhandel, kantoren, overige dienstverlening, bedrijven, wonen, maatschappelijke voorzieningen, etc. De keuze voor een dergelijke bestemming is ingegeven door het feit dat centrumvorming gestimuleerd dient te worden om door middel van de planologische mogelijkheid tot een adequaat voorzieningenniveau de leefbaarheid in de kern te behouden. Hiervoor dient derhalve in juridisch-planologisch opzicht een toereikend kader aanwezig te zijn. Gezien het karakter en de aanwezige functies in het plangebied is ervoor gekozen de mengbestemming te beperken tot de locaties waar nu andere functies dan de woonbestemming voorkomen en welke in ruimtelijke opzicht geschikt zijn voor een afwisseling in functies.

Door deze wijze van bestemmen is onderlinge uitwisselbaarheid van functies mogelijk zonder dat daarvoor een procedure moet worden gevolgd (met uitzondering van nieuwe horecavoorzieningen categorie 2) en woningen welke alleen middels een binnenplanse vrijstelling mogelijk zijn).

Groen G

De diverse reststroken groen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf', omdat deze te versnipperd zijn om afzonderlijk te bestemmen.

Het binnenterrein aan de Berensbergstraat is als groenvoorziening bestemd. Tevens is een stuk grond ter hoogte van de achterzijde van de bebouwing aan de Lemiers-Rijksweg 98 als groen bestemd, conform de huidige bestemming.

Horeca H

De bestemming 'Horeca H' is gegeven aan de buiten het beoogde centrumgebied voorkomende horecavestigingen. In deze bestemming zijn alleen horecadoeleinden 1 toegelaten. Horecadoeleinden 2 sluiten niet aan bij het hoofdgebruik van de voorziening.

De bestemming mag onder voorwaarden gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen W'.

Maatschappelijk M

Deze bestemming geldt voor de terreinen waarop onder andere de kerk en de school gelegen zijn. Binnen de bestemming zijn de volgende doeleinden toegelaten: onderwijs, religieuze, medische-, (semi)- overheids-, sociale- en welzijnsdoeleinden. Binnen de bestemming en het op de plankaart aangegeven bouwvlak mag een dienstwoning aanwezig zijn, danwel gebouwd worden. Daar waar nader aangeduid is het gebruik ten behoeve van een begraafplaats toegestaan.

Verkeer V en Verkeer-Verblijf V-V

Door middel van deze bestemmingen wordt er een duidelijk onderscheid gemaakt in de functie van de wegen. De doorgaande Rijksweg is bestemd als 'Verkeer V', terwijl voor de overige straten, met overwegend een functie voor het bestemmingsgericht woonverkeer, de bestemming 'Verkeer-Verblijf V-V' is opgenomen. Binnen deze bestemming zijn ook groen- en parkeervoorzieningen toegestaan. Tevens is het middels een binnenplanse vrijstelling mogelijk speelvoorzieningen op te richten.

Wonen W

In de geldende plannen werden ten behoeve van woondoeleinden verschillende bestemmingscategorieën opgenomen voor diverse woningtypen. In het nieuwe plan wordt deze regeling, gelet op bovenstaand uitgangspunt (flexibilisering), verlaten. In plaats van een gedetailleerde bestemmingsregeling wordt voor woondoeleinden nu slechts één bestemming opgenomen, namelijk 'Wonen W'. Hierin worden tevens voor- en achtertuin geregeld. Deze bestemming is opgenomen voor alle bestaande woningen, woningen die deel uit maken van een bedrijf worden geregeld door middel van de bestemming waarin ook het bedrijf geregeld is. De regeling is zeer flexibel gehouden, met als gevolg dat er bij het bouwen, verbouwen of veranderen van een woning aan maar weinig voorwaarden voldaan hoeft te worden.

Doeleindenomschrijving

De doeleindenomschrijving geeft aan dat de gronden en gebouwen uitsluitend voor het wonen gebruikt mogen worden. Met deze regeling ten aanzien van het wonen wordt niet voorkomen dat in een woning iemand met een vrij beroep zich vestigt en zijn beroep uitoefent. Het hoofdgebruik zal steeds het wonen moeten blijven. De uitoefening van een ander bedrijf (ambachtelijk bedrijf) is zonder vrijstelling niet toegestaan.

Onder de toegelaten bijbehorende voorzieningen dient te worden verstaan een zwembad (niet overdekt), zitkuilen, speeltoestellen, infiltratievoorzieningen en andere werken welke bij het wonen horen.

Bouwvoorschriften

De bouwvoorschriften geven aan waaraan woningen, bijgebouwen en andere bouwwerken dienen te voldoen. In de nu volgende tekst komen de bouwvoorschriften aan de orde die nadere toelichting behoeven.

- 13.3.c: met de gevel kan geschoven worden tussen 0 meter (in het bebouwingsfront) en 4 meter daaruit. Een maximale maat voor de verschuiving is opgenomen om te voorkomen dat op het achterterrein een woning wordt gebouwd en het gewenste straatbeeld niet ontstaat. Omdat in enkele gevallen de bouwgrens samenvalt met de bestemmingsgrens dient in dat geval de bestemmingsgrens als uitgangspunt;
- 13.3.k. onder 1: de bouwgrens mag niet overschreden worden. In enkele gevallen ligt de bestemmingsgrens / bouwgrens tegen de bestemming 'Verkeer V' of 'Verkeer-Verblijf V-V'. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat men op de weg moet parkeren alvorens de garage-deur te kunnen openen, indien de garage tegen de bestemming 'Verkeer V' wordt gebouwd. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt is dit ongewenst. Daarom werd voor een garage een afstand van 5 meter uit de verkeersbestemming noodzakelijk geacht, zodat altijd op eigen terrein kan worden geparkeerd. Een ander voordeel is dat minder auto's op de weg worden geparkeerd;
- 13.3.k. onder 2: het percentage van 50% is ontstaan uit de stelling dat bij een woning tenminste de helft van het bijbehorende erf onbebouwd moet blijven en daardoor voor tuin wordt gebruikt. Het aantal van 70 m² is ontstaan door het optellen van de oppervlakken van een aantal bijgebouwen zoals dubbele garage, berging, sauna en hobbykasjes.
Het percentage van 50% wordt bepaald door de grondoppervlakte exclusief de oppervlakte van de woning.

Gebruiksvoorschriften

Een verbod op woongelegenheden geldt voor bijgebouwen. De bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat in bijgebouwen al dan niet los van de woning een bejaardenwoning of vakantiehuisje gebouwd wordt.

Vrijstellingen

Hieronder volgen enkele vrijstellingsbevoegdheden voor B en W, die nadere toelichting behoeven.

- 13.5.a: economische activiteiten passen normaliter niet in het toegestane gebruik van een woning, omdat ze afbreuk doen aan het woonkarakter van de woning. Ze vallen dan ook buiten de bestemming. Anderzijds kunnen deze activiteiten een bijdrage leveren tot de verlevendiging van een woonbuurt. Onder druk van

de economische omstandigheden (bijverdiensten i.p.v. een baan, startende kleine ondernemers, die zich nog niet zelfstandig kunnen vestigen etc.) mag een toenemende vraag naar deze activiteiten worden verwacht. Een integratie van woningen en bedrijfjes kan dan ook niet meer à priori worden afgewezen. Het gaat dan wel om bedrijfjes in de lichtste milieucategorie (1 en 2), die onder voorwaarden kunnen worden toegelaten. Een genuanceerde benadering is gewenst;

13.5.a. onder 3: hiermee wordt voorkomen dat in een woonstraat constant auto's geparkeerd worden en de normale verkeersafwikkeling belemmerd wordt;

13.5.a. onder 4: detailhandelsbedrijven, seksinrichtingen en horeca dienen zich alleen te vestigen in de daartoe aangewezen bestemming;

13.5.b: middels deze vrijstelling wordt, onder voorwaarden, het gebruik van gebouwen behorende tot de woonbestemming voor zogeheten 'Bed & Breakfast'-activiteiten mogelijk gemaakt. Als randvoorwaarden gelden onder andere dat de activiteiten toelaatbaar moeten zijn in een woonomgeving en dat het wonen ter plaatse de hoofdfunctie blijft.

Leidingzone L (dubbelbestemming)

Juist ten noorden van het plangebied bevindt zich een aardgastransportleiding. De bijbehorende beschermingszone reikt tot in het plangebied. Binnen de beschermingszone gelden specifieke eisen ten aanzien van het uitvoeren van werken en bouwwerkzaamheden.

Beschermingszone primair water (dubbelbestemming)

Het oostelijk plandeel grenst aan de Claasvelderbeek. Voor de noodzakelijke beschermingszone van deze beek is een medebestemming opgenomen. De betreffende, als zodanig aangewezen gronden, zijn behalve voor de andere aan de grond gegeven bestemmingen, op de eerste plaats bestemd voor het beheer en onderhoud van de bedoelde watergang, alsmede voor de bescherming van de ecologische waarden van de watergang.

3.1.3 Algemene bepalingen

De algemene bepaling is opgenomen om te voorkomen dat telkens bij een verwijzing naar een andere wettelijke regeling de betreffende zinsnede moet worden opgenomen. Door middel van de algemene bepalingen omtrent bebouwing wordt voorkomen dat gronden worden gebruikt om daarmee bebouwing mogelijk te maken waardoor een andere bouwwerk niet meer aan de gestelde eisen voldoet (dubbelbepaling). De bepaling ondergronds bouwen regelt de uitvoering van alle werken en bouwwerken onder peil.

In de artikelen, regelende het gebruik van gronden en bouwwerken wordt gebruik gemaakt van een zogenaamde algemene gebruiksbeepaling. Deze bepaling geldt voor alle bestemmingen. Bij bepaling van het gebruik zal hieraan getoetst moeten worden. Indien noodzakelijk worden per bestemming gebruiksvormen genoemd die in ieder geval strijdig zijn met de bestemming.

In de overgangsbepalingen is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de algemene voorschriften zijn algemene vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Deze verschaffen het college de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Hierin is onder andere de bevoegdheid voor het college opgenomen om, onder voorwaarden, vrijstelling te verlenen voor het verbod op permanente of tijdelijke bewoning van bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen, in het kader van *mantelzorg*. Onder mantelzorg wordt verstaan het bieden van zorg aan eenieder die op basis van CIZ-indicatie (CIZ = Centrum Indicatiestelling Zorg) of wat daarvoor in de plaats kan worden gesteld, hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

In de strafbepaling is bepaald dat overtreding van het bepaalde van de in dit artikel genoemde bepalingen wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de Economische Delicten.

In de overgangsbepalingen is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

De slotbepaling geeft aan hoe de voorschriften kunnen worden aangehaald.

3.2 Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

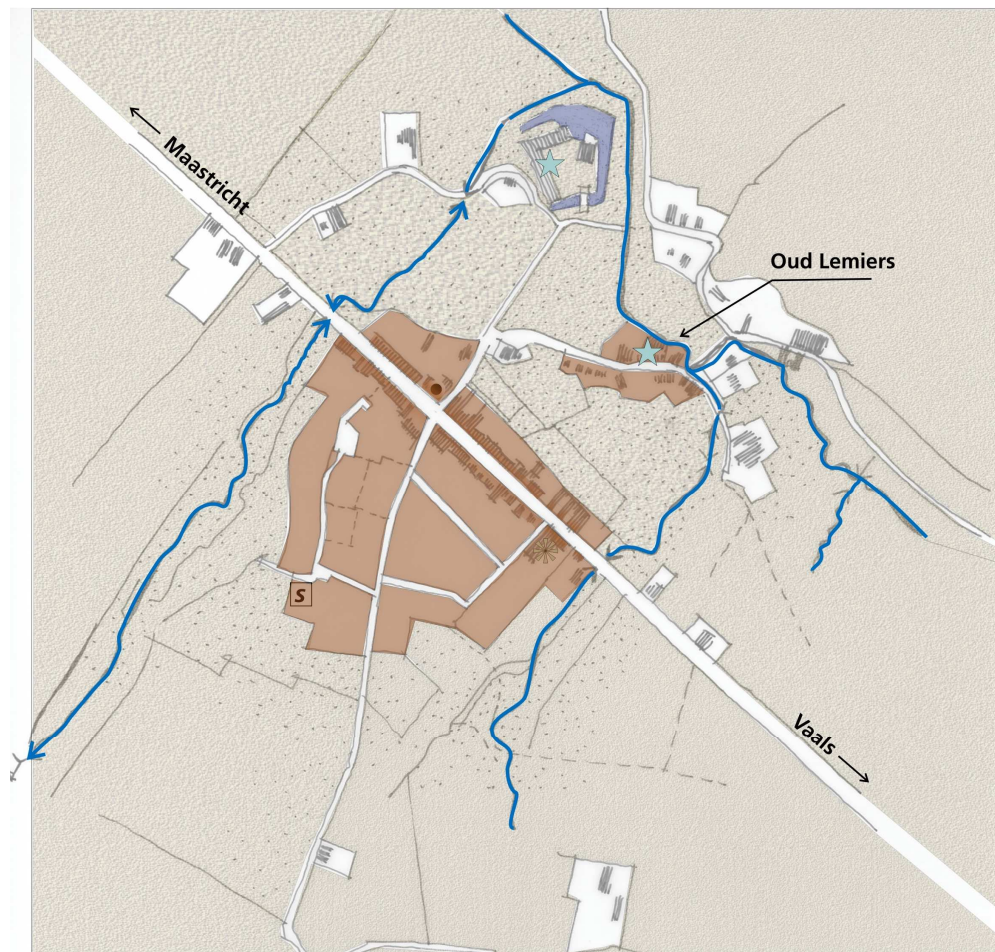
In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de voorschriften. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de voorschriften zijn, hoe kleiner de kans dat het met de voorschriften wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bebouwingsvoorschriften zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen. Gebruiksvoorschriften zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksvoorschriften is aan de orde bij functiewisseling of nieuwe vestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

DEEL B – VERANTWOORDING

Lemiers Bestaande situatie



legenda

- Dorpsgebied
- Straatlint
- Landschap
- Beek

- Kerk
- School
- Cafe
- Markante bebouwing

Afbeelding 4. Bestaande situatie Vijlen

4. BESTAANDE SITUATIE

4.1 Ruimtelijke structuur

De kern Lemiers betreft een zogenaamd 'straatdorp' met lintbebouwing aan weerszijden van de Rijksweg N278 en een markante dorpskerk. Op enige afstand aan de noordzijde van de Rijksweg, ligt het historische lint van Oud-Lemiers. Het straatdorp is na de oorlog uitgebouwd aan de zuid-oostzijde van de Rijksweg. De landschappelijk goed ingepaste uitbreiding ligt ingesloten tussen de twee smalle beekdalen van de Claasvelderbeek en de Hermansbeek.



Afbeelding 5. Lemiers omstreeks 1919

Op de tranchotkaart uit 1919 is te zien dat Lemiers ontstaan is als bebouwingslint langs de Rijksweg. Aan de Klaasvelderweg was nog nauwelijks bebouwing aanwezig. De reeds aanwezige bebouwing is gelegen in de nabijheid van de kerk. Voor het overige bestond Lemiers voornamelijk nog uit weidegebied.

4.2 Het sociale leven

Lemiers is, hoewel sociaal, niet direct een hechte gemeenschap. Met name voor (jonge) gezinnen in Lemiers geldt is wel sprake van een hechte gemeenschap. Deze groep is dan ook duidelijk vertegenwoordigd in verschillende verenigingen, zoals de carnavalsvereniging, harmonie en scoutingclub 'Jong Nederland'. Voor de oudere generatie (55-75-jarigen) zijn nauwelijks voorzieningen aanwezig.

Om de sociale veiligheid in Lemiers onder controle te houden worden woonkernschouwen gehouden. Middels deze woonkernschouwen wordt beter inzicht verkregen in de onderhoudstoestand van de woonomgeving. Op deze wijze wordt tevens de betrokkenheid van de bewoners bij het buurtbeheer vergroot.

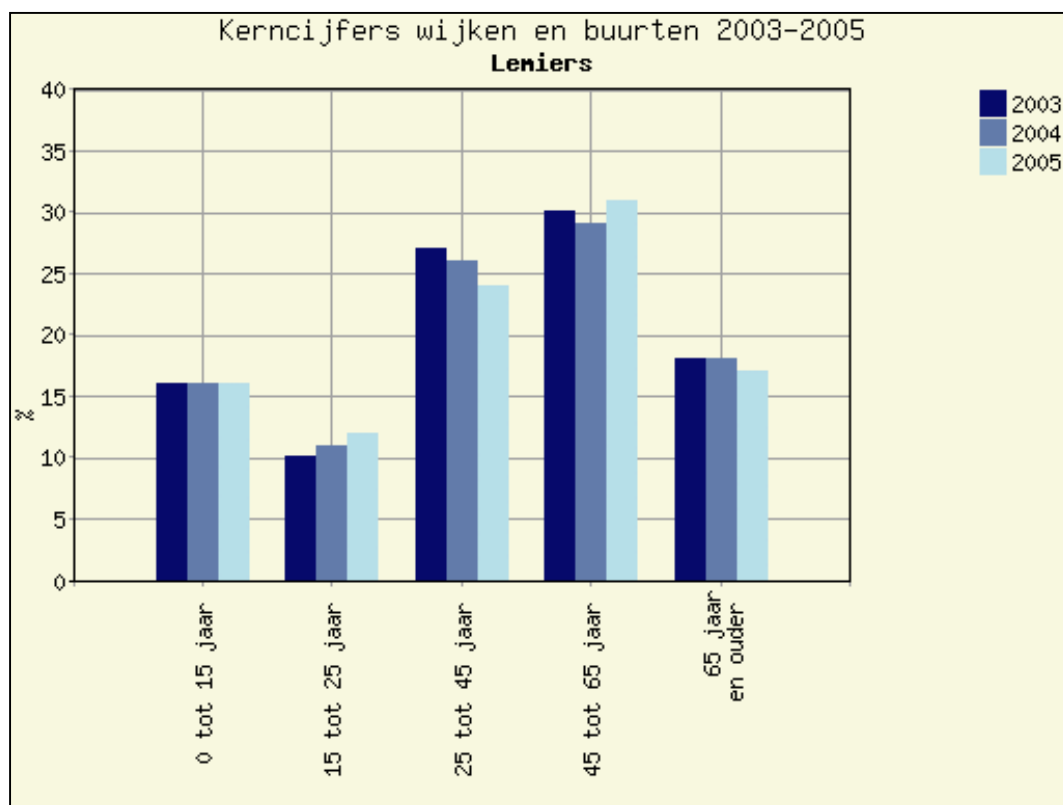
4.3 Wonen

Kenmerkend voor Lemiers is de lintbebouwing aan weerszijden van de Rijksweg. De bebouwing is verder voornamelijk voortgezet in zuidoostelijke richting van de Rijksweg.

In de kern bevinden zich verschillende type woningen. Aan de Rijksweg zijn dit voornamelijk grotere eengezinswoningen. Aan de Van Thimusstraat bevinden zich drie flatgebouwen van drie verdiepingen hoog. Nabij de basisschool zijn enkele seniorenwoningen gelegen. Dit betreft 18 huurwoningen van de Woningstichting Vaals.

Uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt en bevinden zich volgens de Ruimtelijke Structuurschets aan de zuid-oostzijde van de bestaande kern. In het bebouwingslint aan de Rijksweg bestaan op een paar plekken, ter plaatse van verouderde en leegstaande (bedrijfs)panden, mogelijkheden voor functieverandering ten behoeve van woningbouw.

Uit verschillende beleidsnota's blijkt dat de nadruk bij eventuele nieuwbouw of herstructurering van de bestaande woningvoorraad dient te liggen bij senioren, starters en zorgbehoevenden. De leeftijdscategorieën 15-25 jaar en 45-65 jaar nemen namelijk steeds verder toe, zie ook afbeelding 5.



Afbeelding 6. Bevolkingsopbouw Lemiers vanaf 2003 (bron: CBS-Statline)

4.4 Werken

In Lemiers is slechts een enkel ambachtelijk bedrijf aanwezig. Aan de rand van de kern bevindt zich een tuinhout- en palletbedrijf gelegen. De werkgelegenheid in Lemiers is derhalve beperkt. Voor een (groot) deel wordt hiervoor buiten het dorp naar gezocht.

In de kernen is volgens de Ruimtelijke Structuurschets in principe geen ruimte voor nieuwe bedrijvigheid, met uitzondering van strikt gereguleerde kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijvigheid binnen de huidige woongebieden.

In paragraaf 6.1 wordt nader ingegaan op de aanwezige bedrijvigheid in het dorp.

4.5 Recreatie

Het Heuvelland als geheel is erg aantrekkelijk voor toeristen. Dit geldt derhalve ook voor de kern Lemiers, maar voornamelijk voor het omringende buitengebied. In de omgeving van Lemiers zijn slechts enkele voorzieningen voor dag- of verblijfsrecreatie aanwezig, zoals enkele hotels en hoeses.

Aan de Rijksweg bevindt zich cafézaal 'Oude Lemiers'. Hier vinden verschillende activiteiten en bijeenkomsten plaats.

Verder trekt de oude zaalkerk in Oud-Lemiers veel toeristen en lopen er diverse wandelroutes door en rondom de kern.

4.6 Voorzieningen

In Lemiers zijn slechts enkele (niet-) commerciële voorzieningen aanwezig. Zo beschikt Lemiers over een horecagelegenheid en een kapper. In de kern is geen supermarkt, slager of bakker aanwezig. Ook beschikt het dorp niet over een pinautomaat. De meeste bewoners gaan voor de benodigde boodschappen dan ook richting Vaals of Aken.

Uit onderzoek in het kader van de nieuwe multifunctionele accommodatie bij de basisschool is gebleken dat commerciële bedrijven een minimum potentieel aan bewoners in een kern zoeken voordat men zich er wil vestigen. Zogenaamde service-winkels richten zich op kernen vanaf ca. 1.500-2.000 inwoners. TPG-post, banken, energiebedrijven, uitzendbureaus, ketensupermarkten etc. sluiten zich aan bij deze grens of leggen de lat nog hoger. Pogingen om een pinautomaat in Lemiers te vestigen bleven om die redenen zonder succes.

In het dorp is verder een basisschool (De Cathabel) aanwezig. De school is aan de zuidkant van de Rijksweg gelegen, zodat de meeste kinderen uit de kern deze weg niet hoeven over te steken om bij de school te komen. Verder is in Lemiers ook een peuterspeelzaal aanwezig en zijn er plannen in voorbereiding voor de bouw van een brede multifunctionele accommodatie (BMA). Deze accommodatie moet onderdak bieden aan de basisschool, peuterspeelzaal, ouderenvereniging (Sevagram: soos en activiteiten) en Jong Nederland. Bij de nieuwe BMA, welke ter hoogte van de huidige basisschool gerealiseerd wordt, wordt tevens voorzien in een nieuwe parkeervoorziening.

Verder is in het dorp aan de Rijksweg de H. Catharinakerk gelegen. Ten noordoosten van de kerk is de begraafplaats van Lemiers gelegen. Achter de kerk is gemeenschapshuis De Deus gelegen. Met de bouw van de nieuwe BMA zal dit gebouw haar functie verliezen. Momenteel is nog niet bekend hoe de toekomst van het gebouw eruit gaat zien. Verder zijn in Lemiers nauwelijks tot geen voorzieningen aanwezig voor jongeren. Recent zijn wel de sportvelden tussen Vaals en Lemiers opnieuw ingericht. Hier speelt voetbalclub Vaals/Lemiers.

Zorgvoorzieningen, met name voor de ouderen, zijn nauwelijks tot niet aanwezig. Voor medische zorg is men aangewezen op Vaals en Heerlen (ziekenhuis).

4.7 Verkeer

Voor Lemiers geldt dat de Rijksweg niet alleen een belangrijke doorgaande weg is, maar dat deze tevens de belangrijkste ontsluitingsweg van de kern is. Voor de Rijksweg geldt ter plaatse een maximum snelheid van 50 km/uur. De overige wegen in de kern behoren tot een 30 km-zone. De Rijksweg wordt ter plaatse, gezien de ontsluitings- en stroomfunctie, als druk en onveilig ervaren. Dit heeft met name met de snelheid op deze weg te maken. De oversteekbaarheid van de Rijksweg is altijd slecht geweest.

In het plangebied bevinden zich verder twee buurtontsluitingswegen welke de verschillende buurtjes ontsluiten op de Rijksweg. Dit betreft de Klaasvelderweg aan de zuidzijde van de Rijksweg en de weg Oud Lemiers aan de noordzijde van de Rijksweg. De overige (veelal doodlopende) wegen in plangebied betreft erftoegangswegen.

Rondom de basisschool is sprake van een verkeersonveilige situatie wat betreft parkeervoorziening en de draaicirkels die ter plaatse (op een smal wegprofiel) gemaakt dienen te worden. In de vorige paragraaf is al aangegeven dat dit knelpunt in het kader van de nieuwe BMA aangepakt zal worden.

4.8 Omgevingskwaliteit

Lemiers is een typisch Zuid-Limburgse kern, welke omringd wordt door een uniek kleinschalig cultuurlandschap van plateaus, doorsneden met dalen en verspreid liggende natuurgebieden. De kern, en dan met name Oud-Lemiers en omgeving, is cultuurhistorisch van belang in verband met de aanwezigheid van vakwerkhuisen, carréboerderijen, hoeves en kastelen.

Lemiers wordt verder gekenmerkt door haar ligging binnen twee beekdalen (Hermansbeek en Claasvelderbeek).

5. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk gaat in op de beleidskaders en de externe ontwikkelingen op basis waarvan het beleid, dat in dit bestemmingsplan is vastgelegd, is geformuleerd. Het beleidskader wordt gevormd door rijks (paragraaf 5.1), provinciale (paragraaf 5.2), regionale (paragraaf 5.3) en gemeentelijke (paragraaf 5.4) beleidsnota's. Het vigerende bestemmingsplan wordt beknopt beschreven in paragraaf 5.5.

5.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de 'Nota Ruimte' (op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota, op 28 februari 2006 is de nota inwerking getreden) zijn deel 3 van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd. Algemene uitgangspunten van de Nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies.

Het ruimtelijke beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Belvédère-beleid

De gemeente Vaals behoort tot het Belvédèregebied 'Heuvelland'. Het Heuvelland behoort tot het lössontginningenlandschap. Het vormt een onderdeel van het Centraal-Europese middelgebergte, zich uitstrekkend over Noord-Frankrijk, België en Duitsland. Door de specifieke landschappelijke situatie en de positie ten opzichte van pre- en protohistorische cultuurgebieden zijn hier archeologische resten aanwezig die voor Nederland uniek zijn. Fysieke dragers voor het Heuvelland zijn:

- de plateaus met grote open akkercomplexen of velden uit de Middeleeuwen;

- de beboste steile plateauranden en de relatief besloten dalen in contrast met de openheid van de plateaus;
- kenmerkende landschapselementen in hun landschappelijke samenhang;
- de grote open ruimten in de dorpen;
- de kenmerkende agrarische nederzettingsspatronen;
- de kleinschalige verkaveling rondom de dorpen met heggen en boomgaardjes;
- historische boerderijen en bouwwerken, veelal in vakwerkbouwstijl;
- de waterlopen;
- de unieke archeologische bewoningssporen.

De voorgestelde beleidsstrategie voor het Heuvelland bestaat uit:

- het instandhouden van de cultuurhistorische identiteit: op grond van streek- en bestemmingsplannen en continuering van de bestaande PKB-bescherming;
- de ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit;
- onderzoek naar de wenselijkheid van een gebiedsgerichte aanpak op provinciaal niveau (WCL);
- aansluiten op bestaande initiatieven, met name op het gebied van ROM, land-inrichting, recreatie en toerisme, waterbeheer en landschapsbeheer;
- inspelen op bestaande ontwikkelingen, met name verstedelijking;
- vergroten van de betrokkenheid van particulier initiatief.

Sociaal beleid

De nieuwe Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) houdt een ingrijpende wijziging in zorg en welzijn in. In de wet worden opgenomen de Wet Voorzieningen Gehandicapten (WVG), de Welzijnswet en delen van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). Ook is de gemeente sinds kort verantwoordelijk voor het zittend ziekenvervoer.

De wet gaat uit van een verschuiving van taken en verantwoordelijkheden. De verschuiving van taken en verantwoordelijkheden betreft niet alleen die tussen de overheden onderling, de gemeente krijgt meer verantwoordelijkheid, maar ook die op het niveau van bewoners. Een groter deel van de zorg wordt bij de directe omgeving van de zorgvrager neergelegd. Met inwerkingtreding van de WMO gaat de gemeente na of op een hulpvraag moet worden ingegaan en zo ja hoe. Indien zorg niet kan worden geboden door de directe omgeving van de zorgvrager, partner, familie of burens (mantelzorgers), kan de gemeente kiezen uit drie typen mogelijkheden voor het voldoen aan de hulpvraag: door middel van 1. een instelling voor - in het geval van huishoudelijk hulp - thuiszorg, 2. centrale inkoop en 3. een persoonsgebonden budget.

De gemeente is verplicht een loket vorm te geven waar mensen met hun vragen om hulp, informatie en advies terecht kunnen. De gemeente kan op verschillende manieren de mogelijkheid voor mantelzorg bieden of faciliteren. Men kan een centraal loket inrichten, ook kan een zogenaamd frontoffice (face-to-face) in een dorp of wijk worden ingericht met een centrale backoffice.

5.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de wetsvoorstellen voor nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) in de toekomst door provincies opgesteld moet worden.

Met betrekking tot verstedelijking van en economische activiteiten in de landelijke gebieden wordt in het POL2006 aangegeven dat woningbouw en bedrijvigheid kan plaatsvinden binnen de contouren rondom de plattelandskernen. Initiatieven buiten de contouren zijn mogelijk indien ze inpasbaar zijn in het landschap en de landbouwstructuur en gepaard gaan met de realisatie van extra natuur, landschap of milieukwaliteit (verhandelbare ontwikkelingsrechten methode, VORm).

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden.

De kern Lemiers behoort in het POL2006 tot perspectief 6 'Plattelandskernen'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door het contourenbeleid voor plattelandskernen.

Het uit te werken woongebied ten zuiden van Lemiers is deels gelegen binnen perspectief 6 en behoort deels tot perspectief 3 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'. Dit perspectief heeft betrekking op onder andere de meer open delen van beekdalen en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van EHS of POG. De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht

voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristische voorzieningen aanwezig.

Op bestemmingsplanniveau komen ook andere bestemming en functies voor, variërend van infrastructuur en landbouwgronden tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen e.d. Het gaat daarom niet om harde lijnen, aangezien op gedetailleerdere schaal duidelijke afwijkingen kunnen voorkomen.

Het gebied, ten noorden van het uit te werken woongebied, waar in het vigerende bestemmingsplan reeds directe woningbouwtitels liggen, is aangewezen als perspectief 1 'Ecologische Hoofdstructuur'. Centraal staat in dit perspectief het beschermen en realiseren van een samenhangende robuuste structuur van natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen. Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren geldt het 'nee, tenzij'-regime. Als dergelijke activiteiten toch toegestaan worden zal compensatie moeten plaatsvinden.

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgericht aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. De gemeente Vaals maakt deel uit van de POL-beleidsregio 'Nationaal landschap Zuid-Limburg'. 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 kwaliteiten duurzaam gewaarborgd zijn. In Euregionaal verband wordt gewerkt aan behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het gebied: het reliëf, het groene karakter, de schaalcontrasten en de kenmerkende cultuurhistorische elementen. Voor de ontwikkeling van de regio is het belangrijk dat er meer samenhang wordt gebracht in het behoud van een sociaal-economische basis, de ontwikkeling van de groene en cultuurhistorische waarden en het recreatief medegebruik. Voor het Nationaal Landschap is sprake van een 'ja-mits' beleid, dat is uitgewerkt in de POL-aanvulling contourenbeleid (2005).

.



Afbeelding 7. Uitsnede perspectievenkaart POL

Contourenbeleid Limburg (POL-herziening op onderdelen)

Provinciale Staten hebben in hun vergadering van 24 juni 2005 (besluit C-142-1) de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg' vastgesteld. Deze POL-herziening voorziet onder andere in de flexibilisering van het contourenbeleid en de aanzet tot ontwikkeling van een instrument om de beoogde kwaliteit van het platteland en stedelijke gebieden te kunnen realiseren.

De actualisering moet leiden tot een oplossing van de knelpunten van het geldende contourenbeleid. In zijn algemeenheid betekent dit het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden. Meer specifiek komt dit neer op ruimere mogelijkheden voor realisatie van maatschappelijke voorzieningen, meer flexibiliteit in de nieuwbouwmogelijkheden voor de opvang van eigen groei in kleine kernen en voor uitbreiding van bedrijventerreinen en kantoren. Centraal aandachtspunt is het streven naar een duurzame kwaliteitsverbetering.

Primair dienen rode ontwikkelingen¹ op het platteland uiteraard plaats te vinden binnen de contouren. Alleen indien hier goede motieven voor zijn kan van dit principe worden afgeweken. In dat geval zijn er mogelijkheden om, met behulp van een tegenprestatie, aansluitend aan de contour te bouwen danwel incidenteel binnen linten en clusters², die niet voorzien zijn van een contour.

Naast de reguliere planologische afweging op basis van het POL geldt hierbij dat er geen sprake mag zijn van noemenswaardige aantasting van het door de contouren te beschermen basiskapitaal en authenticiteit van linten en clusters.

De belangrijkste voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden buiten de (vigerende) contouren is het realiseren van kwaliteit, zowel op de te ontwikkelen plek zelf als in breder verband. De vereiste kwaliteitsverbetering op de plek zelf dient beoordeeld te worden in het kader van de bouwaanvraag. Naast architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit wordt hier met name de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing in de omgeving bedoeld. Kwaliteit in breder verband, wordt in Limburg bijvoorbeeld nagestreefd via de trajecten Vitaal Platteland en Reconstructie. Nieuwe ontwikkelingen buiten de contour dienen dan ook bij te dragen aan de verbetering van de kwaliteit zoals bijvoorbeeld verwoord in deze trajecten.

Nieuwe rode ontwikkelingen in het buitengebied welke niet aansluiten aan de contour of die buiten een lint of cluster liggen, zijn niet toegestaan. Alleen bij voortzetting van het experimentele 'rood voor groen' -beleid (nieuwe landgoederen) zijn er hiervoor mogelijkheden.

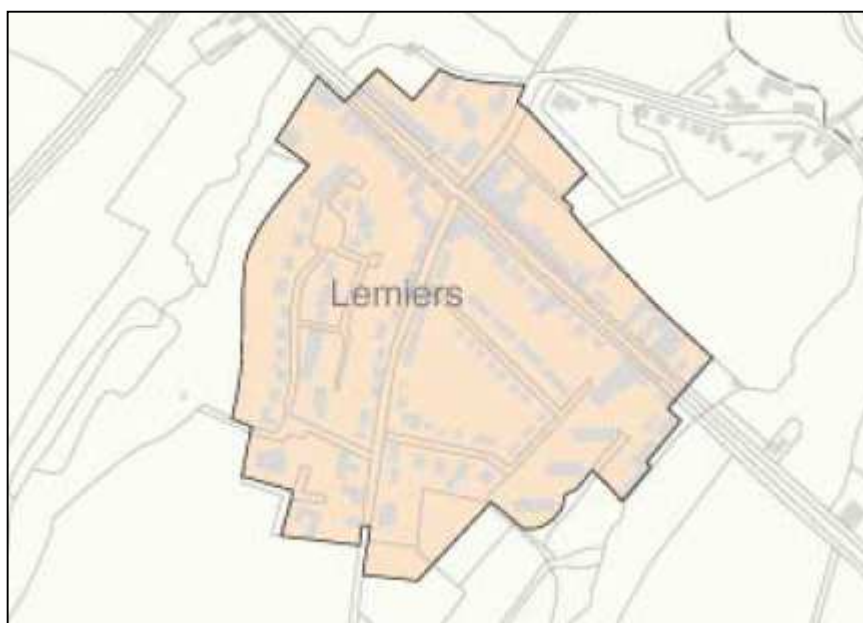
Bijna het gehele plangebied is gelegen binnen de contour (als zodanig op de plankaart aangegeven). Enkele (perceel)delen vallen buiten de contour, maar sluiten wel aan bij deze contour.

Het overschrijden van de contour is alleen onder bepaalde condities mogelijk en bovendien alleen in die situaties waarbij de omvang van de te verlangen kwaliteitsbevorderende maatregelen in een goede verhouding staat tot de aard en omvang van de te ontwikkelen functie waarvoor de contour dient te worden overschreden.

Indien aantasting van de reeds aanwezige waarden (basiskapitaal) plaatsvindt dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen om aantasting van het basiskapitaal op de te ontwikkelen plek per saldo ongedaan te maken dan wel zodanig te verzachten dat van een onevenredige aantasting geen sprake meer is. De kwaliteitsbevorderende maatregelen zoals hiervoor beschreven zijn eveneens van toepassing.

¹ Onder rode ontwikkelingen worden functies verstaan die niet inherent zijn aan het buitengebied, zoals woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen etc.

² Een cluster of lint wordt beschouwd een in het buitengebied gelegen verzameling gebouwen die op geringe afstand van elkaar gelegen zijn, en die zich manifesteert als een bij elkaar horende eenheid van behoorlijke omvang in het landschap. Een cluster of lint kan hiermee gezien worden als een tussenvorm tussen verspreid liggende bebouwing enerzijds en een door contouren begrensde kern anderzijds. Een lint kenmerkt zich hierbij door een langgerekte vorm. Een cluster of lint van bebouwing kan alleen als zodanig worden aangemerkt als er sprake is van een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties.



Afbeelding 8. Contour Lemiers

Woonvisie

De provincie Limburg heeft haar beleid op het gebied van wonen geactualiseerd. De afgelopen jaren is vooral gewerkt met de zogeheten Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's). Die keken door tot 1 januari 2006 en waren bepalend voor de beschikbaarstelling van planologische ruimte. Juridisch gezien was er dus op zijn minst een nieuw kader nodig voor de periode vanaf 2006. Dit kader wordt gegeven middels de Woonvisie (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 29 september 2005).

Uit de Woonvisie blijkt onder andere dat de marktvraag in kwalitatieve zin veeleisend is, zo is bijvoorbeeld de vraag naar toegankelijke woningen groot.

In de beleidskeuzen ten aanzien van de kwalitatieve opgave staan onder andere de volgende doelen voorop:

- brede keuzemogelijkheden;
- variatie in woontypen en woonmilieus.

In kwantitatief opzicht zijn onder andere de volgende doelen van belang:

- een ontspannen woningmarkt;
- werken binnen bandbreedten (de bandbreedten gaan niet over planologische ruimte, maar over de vraag naar uitbreiding van de voorraad gemeten in gereedgekomen woningen verminderd met sloop. De bandbreedten zijn geen richtcijfers, en vertegenwoordigen evenmin een hard en begrensd programma. Een ander programma buiten de bandbreedten mag, als een regio dat maar onderbouwt met beleidsdoelstellingen en een goede kwalitatieve uitwerking daarvan. Bovendien is van belang dat – welk programma een regio ook kiest – dit programma ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd).

De woonvisie wordt door de regio's uitgewerkt in regionale woonvisies. Hierbij is een belangrijke rol weggelegd voor centrumgemeentes van de regio's. Aan hen wordt gevraagd het initiatief te nemen om te komen tot een uitwerking van de regionale agenda's resulterende in regionale woonvisies en uitvoeringsgerichte afspraken met corporaties en marktpartijen.

5.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009

De nieuwe Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009 is door de raad van de gemeente Vaals vastgesteld op 6 februari 2006.

Centraal uitgangspunt van deze woonvisie is zorgvuldig ruimtegebruik. Dat betekent, naast het optimaliseren van de woonruimteverdeling en maximaal gebruik maken van de mogelijkheden van de bestaande woningmarkt, dat eerst de mogelijkheden voor inbreiding worden ingezet en dat woningbouw op uitleglocaties als laatste optie gelden. Hierbij geldt dat nieuwbouw strategisch moet worden ingezet en dat er flexibel dient te worden gebouwd:

- De nieuwbouw dient gericht te zijn op het voorzien in lacunes waarin niet door woonruimteverdeling en aanpassing van de bestaande woningvoorraad kan worden voorzien. Lacunes zijn er ten aanzien van een onevenwichtige verdeling tussen huur en koop, tussen eengezins- en meergezinswoningen en tussen de verschillende woonmilieus. Deze onevenwichtigheid is er zowel op regionale als op lokale schaal;
- De toenemende druk op het bouwen van kwaliteit en de toenemende differentiatie van woonwensen brengt een pleidooi voor flexibel bouwen met zich mee. Het is dan ook zaak dat de nieuwbouw waar mogelijk aanpasbaar en flexibel wordt gebouwd. Het eerste wil zeggen dat woningen zodanig worden gebouwd dat deze makkelijk geschikt te maken zijn voor mensen met bewegingsproblemen. Flexibel houdt bijvoorbeeld in dat wanden makkelijk zijn te verplaatsen, er meerdere mogelijkheden zijn voor plaatsing van keuken en badkamer, de woning eenvoudig uitgebreid, danwel ingekrompen kan worden en dergelijke.

De regiogemeenten wensen de kwalitatieve tekorten zo snel als mogelijk in te lopen. Hierbij zijn de volgende aspecten van belang: woonmilieudifferentiatie, de prijzen van de woningen, de woningtypologieën en het marktsegment. Op basis van het regionale woningmarktonderzoek en de provinciale woonvisie komen de regiogemeenten tot de volgende kwalitatieve verdeling van het regionale woningbouwprogramma (toegespitst op Vaals):

- type woonmilieu: dorps
- prijzen: 50% betaalbaar, 50% duur
- woningtype: 70% grondgebonden, 30% gestapeld
- marktsegment: 50% huur, 50% koop

Met dit programma wordt optimaal invulling gegeven aan het evenwicht brengen in de regionale woningvoorraad.

De woningbehoefte manifesteert zich zowel in het segment van de grondgebonden woningen als gestapelde woningen, met name appartementen die voor ouderen geschikt zijn met een hoge kwaliteit. De regiogemeenten zetten voor de jaren 2005-2009 in op het toevoegen van tenminste 3.350 woningen aan de voorraad. Dit aantal is gebaseerd op de regionale en provinciale woningbehoefteprognose. De gevolgen van extramuralisering van verzorgingshuizen zijn hierin meegenomen.

Daarnaast hebben alle gemeenten om uiteenlopende redenen extra ambities. Om het basisprogramma te realiseren beschikken de regiogemeenten gezamenlijk over een harde plancapaciteit van 5.800 woningen. Het basisprogramma van de gemeente Vaals beslaat een netto woningbouwprogramma van 125 woningen en een extra ambitieniveau van 160 woningen in de periode 2005-2009.

Nieuwbouw (concrete afspraken)

Ten aanzien van nieuwbouw worden de volgende concrete afspraken tussen de gemeente in de regio Maastricht en Mergelland gemaakt:

- De regiogemeenten werken op regionaal niveau naar een compleet palet van woonmilieus. De lokale afstemming van de bouwplannen is hierop mede afgestemd. De gemeenten maken daarbij optimaal gebruik van hun sterke kanten en ontwikkelingskansen. Nieuwbouw in de kleinere gemeenten is gericht op (kleinschalige) woonmilieus met een dorps c.q. landelijk karakter. Nieuwbouw van appartementen maakt daarvan onderdeel uit;
- De regiogemeenten zullen binnen hun mogelijkheden streven naar een aandeel betaalbare nieuwbouw van 50%. Dit geldt voor zowel huur- als koopwoningen;
- De in de woonvisie opgenomen verdeling van het programma naar type woning (grondgebonden/gestapeld) en marktsegment (huur/koop) is indicatief. Het is aan de gemeenten om hieraan op lokaal niveau concreet invulling aan te geven;
- De gemeenten staan gezamenlijk voor de opgave om minimaal ruim 3.300 woningen aan de voorraad toe te voegen. De verdeling over de gemeenten volgt de tabellen 4 en 5 van de woonvisie (zie tabel 2 en 3 hieronder). De gemeenten zullen deze taakstellende opgave vertalen in harde afspraken met marktpartijen over fasering en opleveringsdata;
- Boven op het basisprogramma streven de regiogemeenten er naar een extra ambitie te realiseren, die ook is weergegeven in de genoemde tabellen. Randvoorwaarden voor het ambitieprogramma zijn dat het voorziet in de lokale behoefte en dat het past binnen de afspraken over de kwalitatieve programmering en de woonruimteverdeling die in de woonvisie zijn gemaakt.

	Basisprogramma	Extra ambitie	Totaal
Regio	3355	1670	5025
Maastricht	2375	675	3050

Tabel 2. Regionaal netto woningbouwprogramma 2005-2009

Gemeente	Basis	Extra	Totaal
Eijsden	165	10	175
Meerssen	165	230	395
Gulpen-Wittem	120	155	275
Margraten	215	170	385
Vaals	125	160	285
Valkenburg	190	270	470

Tabel 3. Regionaal netto woningbouwprogramma 2005-2009

Uitvoeringsprogramma wonen, welzijn, zorg 2005-2010

Een van de speerpunten van het gemeentelijk beleid is dat de gemeente een actieve rol wil vervullen in het ontwikkelen en doen aanbieden van aanvullende op elkaar afgestemde zorg aan bewoners die zijn aangewezen op de zorg.

Wat betreft wonen geldt dat de gemeente een goede inschatting heeft gemaakt van de toekomstige behoefte en dat, wanneer de huidige bouwplannen zijn verwezenlijkt voldoende woonvormen aanwezig zijn voor de doelgroepen.

Wat betreft het aanbod van welzijn is het volgende gebleken:

- alle basisfuncties welzijn zijn binnen de gemeente, dus ook op kernniveau beschikbaar. Deze voorzieningen zijn overigens primair gericht op ouderen;
- de persoonlijke verzorgingsdiensten, comfortdiensten en veiligheidsdiensten worden in alle kernen aangeboden.

Wat betreft zorg geldt dat in Lemiers geen onplanbare (24-uurs zorg) geleverd kan worden. Gezien de toenemende vergrijzing en het gegeven dat steeds meer mensen met een beperking in de eigen omgeving zullen blijven wonen, verdient dit bijzondere aandacht.

5.4 Gemeentelijk beleid

Wonen in vaals, visie op wonen

Het volkshuisvestingsbeleid van Vaals is vastgelegd in de nota 'Wonen in Vaals, visie op het wonen' (door de gemeenteraad vastgesteld op 5 februari 2001).

Uit een woningmarktanalyse is gebleken dat zich in de gemeente Vaals de volgende knelpunten voordoen:

- het dreigende vertrek van jongeren uit de gemeente, mede om huisvestingsredenen. Met het oog op het behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw is het van belang dat een zo groot mogelijk deel van de jongeren in de gemeente blijft wonen. Dat is namelijk een basisvoorwaarde voor de leefbaarheid;
- het groeiende aantal senioren, waarvoor onvoldoende passende woonruimte beschikbaar is. Er dienen derhalve in de eerste plaats voldoende en voor ouderen kwalitatief geschikte woningen te komen. Deze dienen via nieuwbouw en aanpassing van de bestaande woningen gerealiseerd te worden;
- de op belangrijke aspecten als onvoldoende beoordeelde kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de leefbaarheid. De gemeente wil de komende jaren een slag slaan in de verbetering van de kwaliteit van de aanwezige woningvoorraad en woonomgeving;
- de verwachte huurproblemen bij ca. 550 woningen van de woningstichting;
- het niet voorhanden hebben van toereikende instrumenten om ongewenste vestiging tegen te gaan. De gemeente wil in overleg met de provincie komen tot een zodanige instrumenten dat in elk geval de nieuwbouw zoveel mogelijk ten goede komt aan de huishoudens voor wie de woning bedoeld is.

Er heerst in de gemeente Vaals relatief veel ontevredenheid over de leefbaarheid. Speerpunten zijn ontmoetingsplaatsen voor tieners en onderhoud van speelvoorzieningen voor jonge kinderen. Winkels en openbaar vervoer zijn vooral een probleem in de kleine kernen (zoals Lemiers).

Ruimtelijke structuurschets gemeente Vaals

De gemeente Vaals heeft een ruimtelijke structuurvisie (augustus 2004) opgesteld voor het grondgebied van de hele gemeente. Op diverse terreinen zijn reeds beleidsnotities vastgesteld, zowel regionaal als gemeentelijk. Daarnaast zijn diverse projecten in voorbereiding of uitvoering. De inhoud van deze recente plannen, projecten en rapporten, betrekking hebbend op diverse beleidsterreinen, moet in een ruimtelijk kader worden geplaatst en op elkaar worden afgestemd.

In de ruimtelijke visie zijn ambities geformuleerd met daaraan gekoppeld een gebiedsgericht uitvoeringsprogramma. Nieuwe ontwikkelingen dienen steeds afgewogen te worden ten opzichte van de ruimtelijke structuurvisie.

De structuurschets gaat voor een belangrijk deel in op de kern Vaals. Over Lemiers worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- In Lemiers zijn mogelijkheden aanwezig ten zuiden van de bestaande bebouwing;
- Voor diverse, niet specifiek genoemde, bouwprojecten in de kernen Vaals/Vijlen/Lemiers zijn ca. 40 woningen in de periode 2005 t/m 2009 beschikbaar;
- Voor kleine kernen, zoals Lemiers, is het op peil houden van een basispakket aan voorzieningen een zorgplicht van de gemeente. Een nadere definiëring van dit

basispakket alsmede de rol welke de gemeentelijke (maar ook provinciale) overheid hierin spelen is noodzakelijk;

- In de kern Lemiers is geen ruimte voor nieuwe bedrijvigheid, met uitzondering van strikt gereguleerde, kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijvigheid binnen de huidige woongebieden. In aansluiting op het provinciale beleid wordt geen ontwikkeling van nieuwe kantoorlocaties voorzien. Binnen de woonomgeving is wel ruimte voor kleinschalige kantoren, bijvoorbeeld voor het behoud van historische of beeldbepalende panden.

Toerisme in Heuvelland

De regiovisie 'Toerisme in Heuvelland' is door de gemeenteraad van Vaals vastgesteld op 2 april 2001 en geeft aan wat de gemeenschappelijke kwaliteiten, kansen en knelpunten zijn voor de toeristisch recreatieve sector in het Heuvelland en wat gezamenlijk kan worden aangepakt om de positie en de impact van het toerisme in de regio Heuvelland te verbeteren.

In de visie wordt gesteld dat alleen door een sterk onderscheidend en herkenbaar product, een regio zijn marktpositie kan handhaven en of uitbouwen. De kernkwaliteit van Heuvelland is al meer dan 100 jaar de eigen oorspronkelijke cultuur en landschappelijke structuur. Om allerlei redenen staat die kwaliteit momenteel onder druk. Het Heuvelland zal dus moeten werken aan herstel en verbetering van de onderscheidende kernkwaliteiten om de marktpositie in het toerisme te behouden en uit te bouwen.

Door zijn unieke, oorspronkelijke kwaliteiten kan het Heuvelland zich in alle markten presenteren als een gebied voor bijzondere momenten, die een bijzondere locatie vragen en daarmee ook duurder mogen zijn. Er is een selectief beleid voor nodig. Toerisme en recreatie dient aangestuurd te worden vanuit de kwaliteit van de ruimte en afgestemd te worden op de marktbehoefte van de toerist binnen de speelruimte van de regionale markt. Als doelstelling van de regio moeten de volgende criteria worden opgevat:

1. groei van toerisme (jaarlijks 5%);
2. versterking ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
3. bijdrage aan de leefbaarheid van het gebied;
4. behoud en verbetering van het voorzieningenniveau;
5. behoud van natuur en milieu.

Voor de kernen betekent dit in functioneel opzicht:

1. mogelijkheden voor (luxere) hotelaccommodaties;
2. dagrecreatieve voorzieningen, zodat afgeleide bestedingen worden gemaximaliseerd;
3. ruimte voor functies, die helpen bevorderen dat tenminste de uitstraling van typische Limburgse gebouwen en landschappen worden bewaard.

Vereiste daartoe is onder andere een ruimtelijk beleid dat als doel heeft om voorwaarden te scheppen voor behoud en uitbouw van kernkwaliteiten. Het ruimtelijk beleid dient dus gekenmerkt te worden door een flexibele invulling van producten en bedrijfsactiviteiten binnen heldere en 'harde' kaders van kwaliteit en identiteit.

Verkeerscirculatieplan

Volgens het Verkeerscirculatieplan (vastgesteld op 26 juni 2000) zijn de belangrijkste knelpunten voor de kern Lemiers:

1. verkeerslichten aan de Rijksweg;
2. geluidhinder Lemiers;
3. openbaarvervoer.

In het kader van de stedenbouwkundige en functionele visie zijn deze aspecten ook nader aan de orde gekomen.

Economische toekomst Vaals

In de nota 'Economische toekomst van Vaals' (in opdracht van de werkgroep 'Vaals over 10 jaar' door het ETIL opgesteld) uit september 2000, wordt geconstateerd dat de gemeente Vaals voldoende potenties heeft voor een versterking van de economische structuur, maar dat deze onvoldoende of zelfs niet benut worden. Enkele van de, volgens deze beleidsnota, belangrijkste kansen zijn:

- voldoende potenties om eigen identiteit te ontwikkelen en belevingswaarde te vergroten, onder andere door relaties tussen de diverse objecten en gebieden in de gemeente Vaals te realiseren;
- jonge ondernemers binnen de detailhandel die investeren in kwaliteitsverbetering;
- 'leisure' wordt steeds belangrijker en Vaals heeft voldoende in huis om hier op in te kunnen spelen.

Kadernota Economisch Beleid 'Vaals 2010: vooruitgang door actie'

De kadernota (mei 2004) is opgesteld met als doel het versterken van de lokale economie door het doelgericht inzetten van ruimtelijke en sociale instrumenten. Uit de analyse blijkt dat toerisme en recreatie en hieraan gelieerde sectoren de belangrijkste drijfveren blijven voor de lokale economie. Voor het verder ontwikkelen van een toeristisch recreatieve sector spelen rust, ruimte, authenticiteit en het zogenaamde 'kleine vertier' (zoals in Vaals op het gebied van kunst en cultuur). Belangrijke speerpunten voor de kernen zijn:

- op peil houden van het basisvoorzieningenpakket (reeds uitgezet);
- evenementen;
- sfeerelementen op (potentieel) toeristische plekken, zoals verlichting, straatmeubilair, muziek en water;
- kernen kunnen allen hun eigen authentieke identiteit gebruiken en uitbouwen;

- het belang van de vele routemogelijkheden, waaronder themaroutes, zoals de wolroute;
- kleinschalige, innovatieve en vernieuwende plannen door bijvoorbeeld bedrijfsverbreding. Voor verblijfsrecreatie is het belangrijk dat gebruik wordt gemaakt van en geïnvesteerd wordt in de authenticiteit. Onder innovatieve concepten wordt in elk geval verstaan dat gezocht wordt naar samenwerking en het bieden van arrangementen.

Veiligheidsplan woonkern Lemiers

Uit het veiligheidsplan voor Lemiers 2004-2006 blijkt dat verkeersveiligheid als belangrijkste knelpunt naar voren komt. Hierbij gaat het met name om te hard rijden op de Rijksweg, Klaasvelderweg en de Schoolstraat. Tevens is er sprake van parkeeroverlast bij de basisschool 'De Cathabel' en onveilige verkeerssituaties (bebording en plaatsaanduiding) en onoverzichtelijke T-splitsingen (Klaasvelderweg, Catharinastraat, Berensbergstraat en Schoolstraat).

Verder ontbreekt het aan (vrijtijds)voorzieningen voor jongeren in de woonkern en is op enkele plekken sprake van enge plekken, slechte verlichting en achterstallig onderhoud. Ook geldt voor Lemiers dat de communicatie tussen gemeente, politie en bewoners (veel) beter kan. Bewoners hechten namelijk veel belang aan onder andere een betere dienstverlening van de gemeente en een betere beschikbaarheid van de politie.

Ten aanzien van enkele heersende veiligheidsaspecten zijn maatregelen opgenomen. Enkele van deze maatregelen zijn:

- aanpak van onveilige 'enge plekken';
- beheer van de openbare ruimte;
- oprichten van een centrale buurtorganisatie (stichting);
- opzetten van woonkernschouwen;
- realiseren c.q. optimaliseren van speelgelegenheden.

Vaals in het vizier, Inwoners over de drielandengemeente

De gemeente wil op de hoogte zijn en blijven van de meningen van burgers om deze te benutten voor de evaluatie en eventuele bijstelling van het gemeentelijk beleid en de organisatie van de dienstverlening. Hiertoe is een inwonersenquête gehouden in het voorjaar van 2004. Uit de resultaten ten aanzien van leefbaarheid blijken voor de kern Lemiers onder andere de volgende punten:

- In Lemiers is 70% van de ondervraagde (zeer) tevreden over het onderhoud en de aanwezigheid van groenvoorzieningen, een kleinere groep (8%) is (zeer) ontevreden over de groenvoorzieningen;
- 36% van de inwoners ervaart soms verkeersoverlast, 33% ervaart vaak overlast;
- 24% van de inwoners is ontevreden over voorzieningen voor jongeren, wat betreft speelmogelijkheden is binnen de gemeente een algemene ontevredenheid van 15%. Wat betreft voorzieningen voor ouderen is binnen de gemeente een

algemene ontevredenheid van 8%, 35% van de ondervraagde groep die daarover een mening had, is tevreden;

- 20% van de ondervraagden in Lemiers is negatief over het winkelaanbod. Voor de meeste boodschappen wordt naar Vaals gegaan. Het winkelaanbod wordt als grootste reden genoemd waarom buiten de gemeente Vaals boodschappen gehaald worden;
- Winkels die op basis van de enquête ontbreken in Lemiers zijn onder andere een mediawinkel, levensmiddelenzaak en kledingwinkel;
- 59% van de inwoners van de gemeente is het er (zeer) mee eens dat de aanwezigheid van toeristen zorgt voor gezelligheid in de gemeente. Toeristen zijn volgens 83% van de bevolking dan ook een belangrijke inkomstenbron. 53% is het er echter ook mee eens dat toeristen voor verkeersoverlast en files zorgen.
- Over de wijze waarop de gemeente haar burgers informeert geven de inwoners het rapportcijfer 7. Dit rapportcijfer verschilt nauwelijks per kern.

Strategische beleidsvisie

Met de Strategische beleidsvisie (november 2001) wil de gemeenteraad van Vaals een handvat hebben om allerlei vraagstukken waarmee zij in de loop van de tijd wordt geconfronteerd aan te kunnen pakken. De beleidsvisie verwoordt de ambities van de gemeenten en de wensen over wat langere termijn. Belangrijke aandachtspunten voor de gemeenteraad van Vaals zijn onder andere:

- Behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen en het buitengebied;
- Aandacht voor de voorzieningen om Vaals voor inwoners en bezoekers aantrekkelijk te houden;
- Voldoende zorgvoorzieningen, zodat ook in de toekomst het voor alle bevolkingsgroepen mogelijk blijft in Vaals te blijven wonen;
- Bevordering van toerisme en recreatie als belangrijke factor voor de werkgelegenheid en het voorzieningenniveau;
- Een gemeentelijke organisatie die in staat is de dienstverlenende taken naar burger en ondernemer adequaat uit te voeren.

Knelpunten en kansen ten aanzien van de kernen zijn onder andere de volgende:

Knelpunten

- Woningbouw kleine kernen;
- Veilig stellen woonbehoefte in kleine kernen;
- Behouden leefbaarheid, kwaliteit en aanwezigheid basisvoorzieningen;
- Woningbouw voor jongeren;
- Leef- en woonbaarheid in kleine kernen bevorderen. Zorg voor voldoende voorzieningen;
- Behoud groen en natuur;
- Kwaliteit woningbouw;
- Zorg voor starters.

Kansen

- Verbeteren en aantrekkelijk maken van kernen door 'Groenstructuurplan';
- Regionaal volkshuisvestingsplan;
- In Vaals opgegroeide jeugd in gemeente houden en dorpsfeer creëren;
- Uitvoering volkshuisvesting, duidelijkheid scheppen richting burger.

Lokale nota jeugdbeleid

In maart 2001 is een nota opgesteld ten aanzien van het jeugdbeleid in de gemeente Vaals. De algemene doelstelling van het jeugdbeleid is: "het creëren van randvoorwaarden waardoor een bijdrage kan worden geleverd aan een goede ontwikkeling en het vergroten van ontplooiingsmogelijkheden van jeugdigen."

In de nota zijn enkele speerpunten genoemd die concreet uitgewerkt worden. Enkele van deze speerpunten zijn:

- stimulering kader vorming bij culturele en sportverenigingen. Dat wil zeggen dat de besturen van de culturele verenigingen toegerust worden om jeugdbeleid in hun verenigingen in te voeren en het aantal jeugdleden binnen de verenigingen te vergroten;
- realiseren kindplaatsen, kinderopvang en buitenschoolse opvang;
- uitgeven jongerenkrant;
- instellen jeugdplatform;
- optimaliseren speelgelegenheden.

Woonbehoefteonderzoek Vijlen en Lemiers

Naar aanleiding van de resultaten van de Dorpsontwikkelingsplannen voor Lemiers en Vijlen is in opdracht van de gemeente Vaals een woonbehoefteonderzoek (Companen, juli 2006) verricht in Vijlen en Lemiers.

Naar aanleiding van de resultaten van de Dorpsontwikkelingsplannen voor Lemiers en Vijlen is in opdracht van de gemeente Vaals een woonbehoefteonderzoek (Companen, juli 2006) verricht in Vijlen en Lemiers.

In het woonbehoefteonderzoek zijn de huishoudens ingedeeld in de navolgende groepen:

- 1-2 persoons huishoudens tot 55 jaar;
- gezinnen;
- 1-2 persoons huishoudens vanaf 55 jaar;
- starters op de woningmarkt (personen van 18 jaar of ouder die binnen 5 jaar willen verhuizen, maar momenteel nog niet beschikken over zelfstandige woonruimte en derhalve nog bij ouders of in een onzelfstandige wooneenheid wonen).

Als uitgangspunt is een migratiesaldo van nul gehanteerd. Kenmerkend is tevens dat na 2016 een krimpsituatie zal optreden met betrekking tot de woningbehoefte.

Enkele belangrijke resultaten uit het onderzoek zijn de volgende:

- zowel in Lemiers als in Vijlen zal de bevolking de komende 10 jaar per saldo krimpen (Lemiers: krimp 25 personen, Vijlen krimp 50 personen);
- ondanks de krimp van de bevolking in deze periode zal het aantal huishoudens in verband met de gezinsverdunning toch groeien (Lemiers: groei 30 huishoudens, Vijlen: groei 55 huishoudens);
- van de zelfstandig wonende huishoudens heeft een bepaald gedeelte verhuisplannen (Lemiers 28%, Vijlen 22%);
- de helft van de starters uit Lemiers en Vijlen willen naar elders verhuizen (de kernbinding onder de zelfstandig wonende huishoudens ligt in Vijlen hoger dan in Lemiers);
- starters die in Lemiers en Vijlen willen wonen, zoeken vooral een rijwoning in de koopsector tot € 200.000,-;
- er bestaat grote belangstelling voor het kopen van de huidige huurwoning (Lemiers: vooral gezinnen, Vijlen: kleine huishoudens alsmede gezinnen);
- er is een tekort aan nultreden-woningen (Lemiers: vooral huurwoningen, Vijlen: zowel huur- als ook koopwoningen);
- uit de enquête onder oud-inwoners die de afgelopen 10 jaar zijn vertrokken, blijkt een gedeelte te willen terugkeren en overweegt een gedeelte dit te doen (Lemiers: terugkeer 30%, overweging 15%, Vijlen: terugkeer 24%, overweging 27%).

De belangrijkste conclusie welke uit eerder genoemde resultaten uit het door Companen uitgevoerde onderzoek naar voren komt, is dat het woningaanbod niet gevarieerd genoeg is. Met name voor starters en senioren is het aanbod onvoldoende. Hierdoor vindt er onvoldoende doorstroming op de woningmarkt plaats en vertrekken steeds meer mensen uit Vijlen en Lemiers.

In het woonbehoefteonderzoek wordt, om te voorkomen dat hierdoor de leefbaarheid en de voorzieningen in de kernen onder druk komen te staan, geadviseerd om in te zetten op de bouw van 20 woningen in de kern Lemiers (en 40 in Vijlen). Deze aantallen zullen gefaseerd worden uitgevoerd.

In het onderzoek zijn 2 varianten uitgewerkt, te weten scenario a), gericht op doorstroming, alsmede scenario b), gericht op meer direct bouwen voor de behoefte van starters. Omdat alléén een injectie met nieuwbouwwoningen (gezien de vergrijzingsproblematiek en het te kleine deel van de totale woningmarkt waarover het gaat) de problematiek in beide dorpen niet zal oplossen opteert de gemeente in eerste instantie voor de doorstromingsvariant. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan het realiseren van nieuwbouwwoningen voor ouderen (huur en koop), teneinde hen een moderne, op hun behoeften afgestemde woning te kunnen aanbieden, terwijl de door hen vrijgemaakte woning kan dienen als onderkomen voor starters en terugkeerders. Aldus zal de leefbaarheid extra impulsen krijgen.

5.5 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de kern Lemiers gelden twee bestemmingsplannen. Dit betreft ten eerste bestemmingsplan 'Lemiers 1'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 november 1981 en is deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 augustus 1982. Voor een klein deel van het zuidelijk plangebied is het bestemmingsplan 'Lemiers 2' vastgesteld op 4 november 1981 en gedeeltelijk goedgekeurd op 14 december 1980.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Lemiers 1' betreft grotendeels de gehele bebouwde kom van Lemiers. Alleen de gronden ten zuiden van de Berensbergstraat en ten oosten van de Klaasvelderweg liggen binnen het bestemmingsplan 'Lemiers 2'.

In het bestemmingsplan 'Lemiers 1' zijn hoofdzakelijk de woonbebouwing, bedrijvigheid, (maatschappelijke) voorzieningen, groenvoorzieningen en verkeersvoorzieningen geregeld. Tevens zijn enkele gronden welke ten oosten en westen van de kern gelegen zijn, meegenomen in het bestemmingsplan en bestemd voor agrarische doeleinden al dan niet met landschappelijke waarden.

Het bestemmingsplan 'Lemiers 2' regelt een deel van de woonbebouwing aan de Berensbergstraat en de Klaasvelderweg. Tevens zijn de ten zuiden hiervan gelegen agrarische gronden meegenomen in het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan zijn nog geldende bouwrechten aanwezig, welke zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

6. ONDERZOEK

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven. Hierbij worden de volgende thema's belicht: bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, waterhuishouding en hoogwaterproblematiek, duurzaamheid, natuur, verkeer, archeologie en beschermde en beeldbepalende elementen.

6.1 Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken voor een milieugevoelige functie als wonen. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering (2007)' is daarom aangegeven welke afstanden bij verschillende categorieën bedrijfsactiviteiten in acht genomen moeten worden wanneer de woonfunctie in de omgeving aanwezig is of mogelijk gemaakt wordt.

Het plangebied betreft de gehele kern Lemiers. In het plangebied en omgeving zijn de volgende bedrijven en niet-woonfuncties aanwezig (bij elk bedrijf is de milieucategorie en de indicatieve afstandscirkel aangegeven):

Bedrijf/instelling	Adres	Milieucat.	Indicatieve afstand	SBI-code
Antiekhal Lemiers-Vaals	Lemiers Rijksweg 104	1	10	52441
Café Oud-Lemiers	Lemiers Rijksweg 20	1	10	554
Hoefnagels Keukens	Lemiers Rijksweg 71	1	10	52
Rooms-Kath Parochie H. Catharina	Lemiers Rijksweg 83-85	2	30	9131
Begraafplaats	Oud Lemiers	1	10	9303
Dorps huis De Deus	Oud Lemiers 2	3	50	9133
Kapsalon Lux	Klaasvelderweg 5	1	10	93021
Pedicure en Schoonheidssalon Nicole	Klaasvelderweg 5	1	10	93022
Basisschool De Cathabel	Schoolstraat 2	2	30	801
Eran Teak	Lemiers Rijksweg 31	1	10	52441
Lennaerts pallets en tuinhout	Lemiers Rijksweg 8	3	50	366

Tabel 4. Overzicht bestaande bedrijven/inrichtingen en bijbehorende indicatieve afstand (bedrijven aan huis zijn hierin niet meegenomen)

In het plangebied is geen sprake van stankcirkels van in het buitengebied aanwezige veehouderijen.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen (directe) nieuwe locaties voor woningbouw aangewezen. Om bestaande bedrijven en instellingen niet in hun bedrijfsmogelijkheden te beperken, dient bij de ontwikkeling van milieugevoelige objecten rekening gehouden te worden met bovengenoemde milieuzones.

De geldende bouwrechten zijn niet gelegen binnen een milieuzone, zodat er uit het oogpunt van milieuhygiëne geen negatieve effecten te verwachten zijn in het plangebied.

6.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid speelt een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Het is dan ook van belang inzicht te krijgen in de objecten en elementen in of nabij het plangebied die de externe veiligheid in het gebied kunnen beïnvloeden. Concreet gaat het om:

- risicoveroorzakende **leidingen** in en nabij het plangebied;
- andere risico-opleverende **transportroutes** over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende **inrichtingen** zoals LPG-tankstations en bedrijven.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS³). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende regeling Externe Veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke afvalstoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Gemeente en provincies moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzingen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen.

In het besluit wordt onderscheid gemaakt in bestaande kwetsbare objecten⁴ en nieuwe kwetsbare objecten⁵. Voor nieuwe kwetsbare objecten geldt te allen tijde een plaatsgebonden risico van 10^{-6} . Dit wil zeggen dat nieuwe kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} contour van een risicovolle inrichting moeten liggen. Voor bestaande kwetsbare objecten geldt dat uiterlijk binnen 3 jaar na het inwerking treden van het besluit alle kwetsbare objecten buiten de 10^{-5} contour van een risicovolle inrichting moeten liggen en dat op 1 januari 2010 alle kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} contour van een risicovolle inrichting moeten liggen.

Kabels en leidingen

In het plangebied zijn, met uitzondering van een gastransportleiding, geen kabels of leidingen van het hoofdnutsvoorzieningsnet gelegen die een belemmering voor dit bestemmingsplan vormen (zie ook paragraaf 6.9). Met de op de grens van het plangebied gelegen gastransportleiding is rekening gehouden middels de opgenomen beschermingszone.

Transportroutes

Door en langs de kern Lemiers zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen gelegen, noch gepland.

Inrichtingen

In Lemiers en directe omgeving zijn geen tankstations of andere inrichtingen met gevaarlijke stoffen gevestigd noch gepland.

³ RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

⁴ o.a. vastgesteld bestemmingsplan of vrijstellingsbesluit op grond waarvan de bouw of vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten is toegelaten

⁵ o.a. een bestemmingsplan dat wordt vastgesteld of herzien, inclusief de goedkeuring daarvan

6.3 Bodemkwaliteit

Door Royal Haskoning is een bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart opgesteld (d.d. 30 juli 2003, nr. 4L1590.A0) voor het gehele grondgebied van de gemeente Vaals. In de bodemkwaliteitskaart is de diffuse bodemkwaliteit voor de gemeente in beeld gebracht voor twee bodemlagen: de bovengrond van 0 tot 0,5 m-mv en de ondergrond van 0,5-2,0 m-mv (exclusief waterbodems). Uit de interpretatie en conclusies van het onderzoek blijkt dat voor een enkele stof (minerale olie) in een deel van het plangebied de streefwaarden van zowel de boven- als ondergrond worden overschreden.

Voor verschillende vrij uitwisselbare gebruiksvormen binnen één bestemming is als voorwaarde in de betreffende voorschriften opgenomen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat de bodem, eventueel na het nemen van sanerende maatregelen, geschikt is voor de beoogde bestemming.

Voor de directe woningbouwtitels aan de Van Thimusstraat welke uit het momenteel vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen is een gemeentelijk historisch archiefonderzoek uitgevoerd (zie afzonderlijke, bij dit bestemmingsplan behorende bijlage). Hieruit is gebleken dat de betreffende gronden, welke altijd voor agrarische en natuurdoeleinden in gebruik geweest zijn, geen aanleiding bestaat te veronderstellen dat ter plaatse sprake is van bodemverontreinigingen. Een verkennend bodemonderzoek hoeft dan ook niet plaats te vinden in het kader van het bestemmingsplan.

In onderhavig plan is verder geen sprake van directe woningbouwmogelijkheden. In het kader van dit bestemmingsplan is derhalve geen bodemonderzoek uitgevoerd. Ingeval van eventuele toekomstige (incidentele) bebouwing dient, conform de bepalingen in de gemeentelijke bouwverordening en de Woningwet, de kwaliteit van de bodem onderzocht te worden alvorens een bouwvergunning verleend kan worden.

6.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project 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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Interimperiode: 1% grens

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/ m^3 . De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In het plangebied wordt niet voorzien in grootschalige woningbouwlocaties of hiermee in verhouding staande ontwikkelingen welke een gelijkwaardige verkeersaantrekkende werking genereren.

Toets luchtkwaliteitskaarten provincie Limburg

In 2006/2007 heeft de Provincie Limburg door TNO Luchtkwaliteitskaarten laten berekenen waarop de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) worden berekend langs de Rijks- en provinciale wegen in de provincie. De kaarten zijn doorgerekend voor het jaar 2005 en er is een prognose gemaakt voor het jaar 2010.

Uit de Luchtkwaliteitkaart van de provincie Limburg (www.limburg.nl) blijkt dat de prognoses voor 2010 voor stikstofdioxide en fijn stof beneden de grenswaarden blijven in het plangebied. Hierbij is overigens uitsluitend rekening gehouden met het provinciale hoofdwegennet (in dit geval de N278 welke in het plangebied gelegen is). Voor NO_2 wordt in 2010 een waarde van circa $23 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verwacht. De grenswaarde bedraagt hier $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor fijn stof wordt een waarde van $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verwacht in 2010. In 2003 bedroeg deze waarde $36 \mu\text{g}/\text{m}^3$, zodat voor deze stof de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2005 ook werd gehaald.

Met betrekking tot de lokale wegen in het plangebied kan gesteld worden dat dit wegen betreft welke behoren tot een 30 km-zone en waar derhalve het aantal mvt/etmaal minder dan 5.000 voertuigen bedraagt. De intensiteiten op deze wegen zijn dusdanig gering dat deze geen consequenties hebben voor de luchtkwaliteit buiten de betreffende weg zelf.

Gezien de bovengenoemde waarden, die in de toekomst uitsluitend nog zullen verbeteren, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied voldoende is.

6.5 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of artikel 19 procedure is het conform de Wet geluidhinder (Wgh⁶) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek niet uitgevoerd hoeft te worden.

Binnen een geluidszone dient extra aandacht besteed te worden aan de geluidssituatie en moet de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB in acht genomen worden.

De geluidsniveaukaart voor de gemeente Vaals (vastgesteld op 01 juli 2002) geeft een prognose voor de geluidsbelasting in het jaar 2011. Uit het rapport blijkt dat in Lemiers alleen de Rijksweg een zoneplichtige weg betreft waarvan de betreffende 50 dB(A)-contour (nu 48 dB-contour) in het plangebied ligt.

Binnen de onderzoekszone zijn geen nieuwe rechtstreekse woningbouwtitels opgenomen. Wanneer het bestaand gebruik binnen de onderzoekszone van deze wegen omgezet wordt naar een woonbestemming, is in de voorschriften opgenomen dat een akoestisch onderzoek naar de gevelgeluidsbelasting moet worden uitgevoerd.

In het kader van dit bestemmingsplan is geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk.

6.6 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven hoe het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied is opgebouwd en hoe, indien noodzakelijk, rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In de in eind 1998 uitgebrachte Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) staat de verbreding en verdieping maar ook de versterking van de uitvoering van integraal en duurzaam waterbeheer centraal. In het POL wordt de nadruk met name gelegd op het afkoppelen van bestaand of nieuw verhard oppervlak van de riolering, (her)gebruik van regen en/of afvalwater en het duurzaam en watervriendelijk inrichten van bebouwde gebieden.

Vertaling van dit aangescherpte landelijk beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in- en uitbreidingsgebieden moet 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot belang. Bij

⁶ Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) inwerking getreden.

het uitwerken van ontwikkelingsplannen zal met dit uitgangspunt zondermeer rekening moeten worden gehouden. Vertaald naar normen betekent dit dat het hemelwater afkomstig van 60-80% van de verharde oppervlakken bij nieuwbouw niet meer via de gemeentelijke riolering mag worden afgevoerd. Door waterbeheerders is hierbij aangevuld dat in het algemeen moet worden uitgegaan van 100% afkoppeling.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, daarnaast wordt ingegaan op de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van water en afval- en hemelwater.

Grondwater

Uit de 'Blauwe Waarden'-kaart is tevens af te leiden dat ten oosten en noordwesten van het plangebied en in het meest zuidoostelijke plandeel hydrologisch gevoelige natuurgebieden aanwezig zijn. Dit betreft voor verdroging gevoelige gebieden.

Uit de POL-kaart 'Kristallen Waarden' blijkt dat het plangebied gelegen is in het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'. In het Mergelland wordt gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige- en bijzondere -biotische, a-biotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daartoe wordt met name gelet op de nitraatproblematiek en het behoud van landschappelijke elementen. In de Provinciale Milieuverordening worden nadere eisen gesteld aan de toegestane gedragingen in het bodembeschermingsgebied. Met het bestemmingsplan worden geen van deze verboden gedragingen rechtstreeks toegestaan.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Ten oosten van de kern Lemiers stroomt de Claasvelderbeek. Deze beek heeft volgens de POL-kaart 'Blauwe waarden' geen specifiek of algemeen ecologische functie.

Langs de Claasvelderbeek, ten zuiden van de Rijksweg N278, wordt een landelijke regenwaterbuffer aangelegd. De beschermingszone van deze buffer (primair water) loopt deels gelijk aan de beschermingszone van de Claasvelderbeek in het oostelijk deel van het plangebied.

Ecosystemen

Nabij het plangebied liggen volgens de Ecohydrologische Atlas Limburg (provincie Limburg 1997) bij de Hermansbeek en Claasvelderbeek enkele zeer gevoelige en redelijke tot goed ontwikkelde en zeer gevoelig, maar slecht ontwikkelde hydrologische natuurgebieden. Nabij en in de punt van het zuidoostelijk plangebied bevindt

zich een gevoelig en zeer goed ontwikkeld hydrologisch natuurgebied. Bij de planvorming van het uit te werken woongebied zal hiermee zo veel mogelijk rekening gehouden worden.

Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater met recreatieve gebruikswaarde aanwezig. Wat betreft de in de omgeving gelegen beken kan opgemerkt worden dat het huidige kwaliteitsniveau (en daarmee de belevings- en toekomstwaarde) zo veel mogelijk behouden blijft en indien mogelijk versterkt wordt.

Hemel- en afvalwater

Indien de waterkwaliteit het toelaat streeft de gemeente Vaals naar het zo veel als mogelijk oppervlakkig afvoeren van bron- of kwelwater en hieruit volgend het zo veel als mogelijk afkoppelen van de riolering. Dit ter ontlasting van de riolering en het zuiveringsschap.

Bij elke nieuwe ontwikkeling zal de watertoets duidelijk maken of het noodzakelijk is extra oppervlaktewater te creëren.

Het huidige rioleringssysteem bestaat uit een gemengd stelsel. Afhankelijk van de situering wordt gekeken naar de mogelijkheid voor toepassing van een verbeterd gescheiden stelsel.

Aan het duurzaam omgaan met hemelwater (ten behoeve van onder andere infiltratie) wordt binnen de gemeente Vaals invulling gegeven via de aanleg van waterbuffers. In geval van nieuwbouw werkt de gemeente tevens volgens de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem' (december 2005) van de waterbeheerders. Dit geldt derhalve ook (indien mogelijk) voor de kavels met directe woningbouwttel.

Overleg waterbeheerder

Het plan is voor een pré-wateradvies aangeboden aan het waterschap Roer en Overmaas. De in het pré-advies (d.d. 19 oktober 2006, kenmerk 6346/Eth) gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het voorontwerp bestemmingsplan.

Voor het plan is vervolgens d.d. 5 maart 2007 (kenmerk 1376/Eth) een positief wateradvies verleend.

Conclusie

Wanneer in het plangebied in de toekomst mogelijk nieuwe ontwikkelingen ontplooid worden, wordt via het beschreven gemeentelijk en provinciaal beleid zorggedragen voor een juiste inpassing van het ruimtelijk initiatief in het waterhuishoudkundig systeem.

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, derhalve niet te verwachten. Concluderend kan daarom gesteld worden dat bij het initiëren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen knel-

punten ontstaan tussen grondgebruik en (waterhuishoudkundige) functies in relatie tot waterbeheer.

6.7 Hoogwaterproblematiek

Het plangebied ligt buiten de bij de Beleidslijn grote rivieren behorende begrenzingen. Een nadere toetsing aan deze beleidslijn is derhalve niet noodzakelijk.

6.8 Duurzaamheid

In aansluiting op algemeen maatschappelijke ontwikkelingen streeft ook de gemeente Vaals ernaar om bij nieuwe plannen voor zover mogelijk een duurzame ontwikkeling tot stand te brengen, waarbij de negatieve effecten voor het milieu zo veel mogelijk beperkt zullen worden.

Duurzaam bouwen

Op 1 februari 2001 is het 'Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen' in het Gewest Maastricht & Mergelland door de gemeenteraad van Vaals ondertekend. Dit regionaal geldende convenant geldt als uitgangspunt bij (nieuw)bouw in het gewest. Bebouwing dient zodanig te zijn ontworpen, zowel stedenbouwkundig, architectonisch als installatietechnisch, dat onder andere het verbruik van energie en water wordt beperkt en dat de gebruikte materialen duurzaam zijn vervaardigd en milieuvriendelijk zijn.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Vaals heeft besloten dat nieuwbouw dient te worden uitgevoerd met een minimum pakket aan 'Duurzaam Bouwen'-maatregelen. Deze voorzieningen zijn opgenomen in het nationaal Pakket Woningbouw en bestaan uit vaste en variabele maatregelen.

Het minimumniveau houdt in dat alle van toepassing zijnde vaste maatregelen en tenminste 50% van alle variabele maatregelen, voor zover van toepassing, toegepast dienen te worden.

6.9 Leidingen

Binnen het plangebied ligt, nabij de noordelijke plangrens, een hogedrukgasleiding welke door middel van een regeling in het bestemmingsplan bescherming behoeft. Voor de leiding geldt een beschermingszone van 2x4 meter uit het hart van de leiding. Deze beschermingszone en leiding zijn als zodanig opgenomen op de plankaart en voorzien van een passende juridische regeling in de voorschriften.

6.10 Flora en fauna

Het plangebied is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Voor de algemene achtergrond en het wettelijk kader wordt verwezen naar bijlage 1.

Onderhavig plangebied, noch de directe omgeving, is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er hoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn, die negatieve effecten kunnen ondervinden van mogelijke toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat “de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling”.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt op kleine schaal rechtstreekse mogelijkheden voor ontwikkelingen die in de toekomst ruimtelijke ingrepen met zich mee zullen brengen. Om inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren is een bureaustudie uitgevoerd waarbij voor de aanwezige flora en fauna in het gebied is uitgegaan van gegevens van het Natuurloket en de website van de provincie Limburg. Bij het Natuurloket worden per kilometerhok gegevens aangegeven over voorkomende planten- en diersoorten die vallen onder de Natuurbeschermingswet, Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn en Rode Lijsten. Tevens wordt vermeld wanneer het gebied is onderzocht en hoe volledig het onderzoek was. De kern Lemiers valt binnen 1 (deel van een) kilometerhok.

De website van de provincie Limburg bevat gegevens over de verspreiding van broedvogels en het beschermingsniveau van deze vogelsoorten. Bij de provinciale opgave wordt per deelgebied aangeduid waar de broedvogels ongeveer zijn aangetroffen.

Uit de gegevens van het Natuurloket blijken in het kilometervak waarin Lemiers gelegen is de volgende beschermde planten- en diersoorten voor te komen:

Beschermde planten

Volgens de opgave van het Natuurloket komen binnen het betreffende kilometervak waartoe het plangebied behoort vaatplanten voor die worden beschermd door danwel de Flora- en faunawet, dan wel de Rode Lijst. Lemiers beslaat slechts een kwart van het betreffende kilometervak. Het is daarom goed mogelijk dat de planten aanwezig zijn buiten het plangebied in het buitengebied. Tevens is het zo dat binnen de genoemde kilometervakken geen nieuwe ontwikkelingen geprojecteerd zijn, die verstorend kunnen werken voor de omgeving.

Overige plantensoorten, zoals korstmossen en paddestoelen zijn niet onderzocht. Op basis van de informatie van het Natuurloket is over het voorkomen van deze flora dan ook niets bekend. Mossen zijn wel goed onderzocht, deze zijn echter niet aangetroffen in het betreffende kilometervak.

Beschermde dieren

Volgens dezelfde opgave van het Natuurloket zijn in het betreffende km-vak ook verschillende volgens de Flora- en faunawet en/of Rode Lijst beschermde zoogdieren, broedvogels, amfibieën en dagvlinders aangetroffen.

Uit de provinciale opgave van broedvogels blijkt dat voornamelijk in het buitengebied rondom Lemiers een redelijk groot aantal Rode Lijst en schaarse broedvogelsoorten voorkomen.

In het plangebied zelf is een enkele schaarse broedvogelsoort aangetroffen (Putter, 1997). Op de locatie waar deze vogelsoort aangetroffen is, zijn geen nieuwe ontwikkelingen geprojecteerd.

Uit het Dassenbeschermingsplan van de provincie Limburg blijkt dat Lemiers deels een geschikt en deels een minder geschikt fourageergebied is. In de omgeving bevinden zich echter geen (niet) belopen burchten.

Het betreffende km-vak omvat naast de gronden van het plangebied, tevens de omliggende gronden van het buitengebied. Hierbij gaat het deels om landbouwgronden en deels om grasland. Er kan dan ook niet met zekerheid gezegd worden dat het leefgebied van de aangetroffen soorten zich daadwerkelijk in het plangebied bevinden. De geschikte leefgebieden van de beschermde soorten zijn namelijk veelal te vinden in de meer natuurlijke gebieden, zoals houtopstanden. Van hieruit kunnen de dieren, die in de regel in een stedelijke omgeving worden aangetroffen (denk aan soorten met een beschermde status, maar algemeen voorkomend zoals Konijn, Mol, Veldmuis, Bruine kikker, gewone pad) gemakkelijk uitzwermen naar bijvoorbeeld groenvoorzieningen, tuinen of een ruig hoekje. De mogelijke ontwikkelingslocaties (kleinschalige locaties met directe bouwtitel) zijn echter geen directe geschikte leefgebieden voor soorten uit de eerste en tweede categorie. Hooguit zullen een of meer van de algemeen voorkomende beschermde soorten hier bij tijd en wijle een verblijfplaats zoeken.

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. De kans is zeer minimaal dat andere bedreigde/ beschermde dier- en/ of plantensoorten hun leefgebied in het projectgebied hebben. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden er geen negatieve effecten verwacht ten aanzien van mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna in het gebied.

6.11 Natuur en landschap

Uit plankaart 'Zuid' van de 'POL-herziening op onderdelen EHS' blijkt dat Lemiers omgeven wordt door verschillende natuurwaarden.

Ten noorden van Lemiers betreft dit gebieden welke behoren tot de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) en deel uitmaken van de ecologische verbindingzone. Samen met de EHS vormt de POG de ecologische structuur in Limburg. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuurwaarden. De POG omvat vooral landbouwgronden als buffer rond de EHS, steile hellingen, delen van ecologische verbindingzones, de hamsterkernleefgebieden hamster, waterwingebieden (buiten de grens stedelijke dynamiek) die vanwege de bescherming van de drinkwaterwinning het karakter van een natuurgebied aannemen en gronden die een natuurkarakter krijgen, zoals bepaalde lopende ontgrondingen.

Ten oosten van de kern komen ook POG-gebieden voor en als zodanig aangewezen bos- en natuurgebieden.

Ten westen van de kern komen daarbij ook nog nieuwe natuurgebieden voor. Nieuwe natuurgebieden zijn begrensd in de Stimuleringsplannen Natuur- Bos- en Landschap op basis van de SN (Subsidieregeling natuurbeheer 2000) en zijn eerder begrensd in begrenzingenplannen op basis van de RBON (Regeling beheersovereenkomsten en natuurontwikkeling).

De nieuwe natuurgebieden en bestaande bos- en natuurgebieden maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het zuidoostelijk plandeel, dat gelegen is binnen de contour om Lemiers en waarvoor geldende woningbouwrechten in het thans vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, is aangeduid als 'bos- en natuurgebied'. Het ligt echter niet in de verwachting dat, aansluitend en (deels) omgeven door bestaande woongebied, de mogelijke bouw van de twee woningen een ontwikkeling betreft die de wezenlijke kenmerken en waarden van de als zodanig aangeduide bos- en natuurgebieden significant aantast.

6.12 Verkeerskundige aspecten: ontsluiting, parkeren en veiligheid

Ontsluiting

Lemiers is gesitueerd aan de Rijksweg N278. Deze doorkruist het plangebied in twee delen. Het ten zuiden van de Rijksweg gelegen deel wordt via de Klaasvelderweg ontsloten op de Rijksweg of middels de langs de Rijksweg gelegen ventwegen. De overige (veelal) doodlopende wegen in het plangebied betreft erftoegangswegen ter ontsluiting van de daaraan gelegen bebouwing.

De bebouwing aan het noordelijk deel van de Rijksweg wordt rechtstreeks op deze weg ontsloten via ventwegen. De ten noorden van de Rijksweg gelegen bebouwing wordt ontsloten via de weg Oud Lemiers.

De Rijksweg betreft ter plaatse een 50 km weg. De overige wegen in de kern zijn ingericht als 30 km-zone. Gezien de functie als doorgaande verbinding van en naar Vaals en verder is de Rijksweg een drukke weg en wordt deze als onveilig ervaren.

Openbaar vervoer

Lemiers wordt met een busverbinding ontsloten richting onder andere Vaals. Het openbaar vervoer wordt ondersteund door het CVV (Collectief Vraagafhankelijk Vervoer). Ook kent de gemeente Vaals de zogenaamde Omnibuzz (ook wel 'belbus' genoemd in de volksmond).

Parkeren

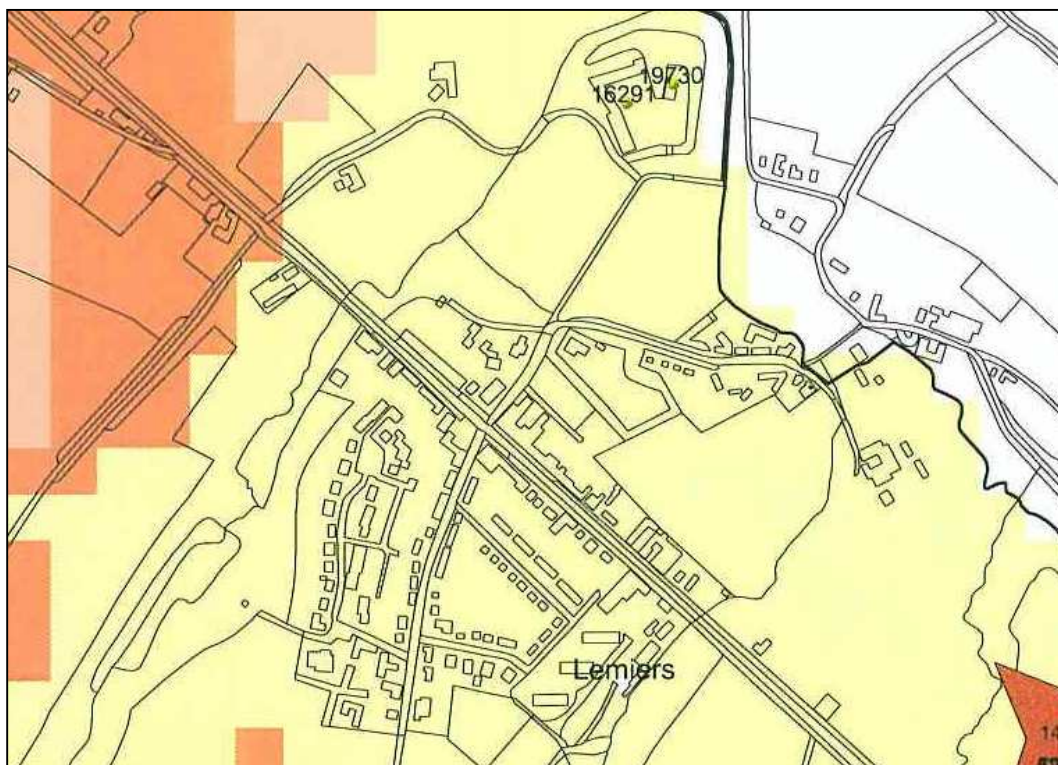
Parkeervoorzieningen in het dorp zijn schaars. Zo zijn bij bijvoorbeeld de basisschool en de café-zaal slechts enkele extra parkeerplaatsen aanwezig, waardoor de woon-omgeving extra belast wordt. Uitgangspunt van beleid is dan ook dat in het kader van mogelijke nieuwe ontwikkelingen allereerst op eigen erf voorzien dient te worden in de benodigde parkeerbehoefte.

6.13 Archeologie

Voor Lemiers geldt volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) een lage archeologische verwachtingswaarde. In de kern van Lemiers zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Nabij het kasteel van Lemiers zijn wel twee vondstmeldingen gedaan (middeleeuwse vondsten gedaan tijdens renovatiewerkzaamheden).

Voor de kleinschalige woningbouwlocaties waarvoor twee geldende bouwrechten gelden, geldt dat deze kleiner zijn dan een kwart hectare en in een gebied liggen waarvoor een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Een archeologisch onderzoek naar deze locaties is dan ook niet nodig.

Omdat in het plangebied verder geen rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen toegestaan zijn, wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding 9. Uitsnede IKAW-kaart Lemiers

6.14 Beschermd en beeldbepalende elementen

In het plangebied bevindt zich één rijksmonument, namelijk de H. Catharinakerk (1895-1896) aan de Lemiers-Rijksweg. De kerk is gebouwd in neo-romaanse stijl en betreft een Kruiskerk met driebeukig basilicaal schip, een dwarspand en koor en tweelingtorens aan weerszijden van de westgevel. De kerk is vanwege de situering verbonden met de ontwikkeling van Lemiers en van bijzondere betekenis voor het aanzien van de gemeente Vaals.

De kerk is beschermd middels de Monumentenwet 1988.

Lemiers grenst aan het beschermd dorpsgezicht van Oud-Lemiers. Oud-Lemiers betreft een historisch straatlint dat op enige afstand ten noorden van de Rijksweg N278 gelegen is en grenst aan Duits grondgebied. Direct ten noordwesten van Oud-Lemiers ligt kasteel Lemiers. Dit kasteel is in de 17^e eeuw herbouwd op middeleeuwse natuurstenen fundamenteën. In Oud-Lemiers zelf ligt aan de weg Oud Lemiers het oudste zaalkerkje van Nederland (1350).

Er worden geen ontwikkelingen voorgestaan in de richting van het beschermd dorpsgezicht, zodat er geen negatieve invloed is op dit cultuurhistorisch waardevol gebied.

7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID

In het plangebied worden geen rechtstreekse ontwikkelingen door de gemeente voorgestaan welke ook niet al op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk waren. Particuliere bouwplannen hebben verder geen consequenties voor de financiële middelen van de gemeente. Binnen het plangebied zijn derhalve geen ontwikkelingen voorzien waarvoor een beroep gedaan moet worden op de gemeentelijke financiën. Mochten er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden waarvoor deze wel aangesproken dienen te worden, dan dient de economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkelingen aangetoond te worden.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

8.1 Inspraak

De planbescheiden hebben met ingang van 8 december 2007 gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentekantoor. Gedurende deze termijn (van 8 december 2006 tot en met 22 december 2006 en van 2 januari 2007 tot en met 12 januari 2007) kon een ieder schriftelijke en mondelinge reacties indienen bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vaals.

Er heeft een inloopavond plaatsgevonden op maandag 4 december van 17.00 uur tot 19.00 uur in café Oud Lemiers. Tijdens deze inloopavond hebben diverse bewoners belangstelling getoond voor het plan.

Van de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke reacties werd geen gebruik gemaakt.

Onderstaand volgt in het kort samengevat de inhoud van de schriftelijke reactie, waarna het standpunt van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vaals volgt:

8.2 Overleg ex artikel 10 Bro

Voorliggend bestemmingsplan 'Kern Lemiers' is in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) ter advisering aangeboden aan de diverse betrokken instanties. Het vooroverleg heeft geleid tot enkele aanpassingen in het voorontwerp-plan.

Naar aanleiding van het vooroverleg werden reacties ontvangen van:

1. Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, brief d.d. 10 juli 2007, nr. 07/29158;
2. Waterschap Roer en Overmaas, brieven d.d. 16 februari 2007 en 5 maart 2007, respectievelijk nrs. 1080/Eth en 1376/Eth;
3. Gasunie, brief d.d. 1 maart 2007, kenmerk TAJ0 07.B.1390;
4. Brandweer Parkstad Limburg, brieven d.d. 15 mei 2007 en 17 mei 2007, kenmerken respectievelijk U/2007/0521 en U/2007/0531

De ontvangen reacties in het kader van het vooroverleg worden hierna kort samengevat, waarbij na elk onderwerp het gemeentelijke standpunt is verwoord.

Ad 1. Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Algemene beleidaspecten

- *Opmerking provincie*

Het plangebied omvat alle gronden die gelegen zijn binnen de contouren van de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg, met uitzondering van de locatie van de begraafplaats aan de noordoost kant en de gronden aan de oost en westzijde van het plangebied grenzend aan de Rijksweg Maastricht Vaals.

Door de verschillen in beleidsopvattingen ten aanzien van gebieden binnen de contour en buiten de contour, zouden deze in de kaart middels een belijning aangegeven dienen te worden

Standpunt gemeente

In verband met een logische afronding van het plangrens (geen splitsing van percelen over meerdere bestemmingsplannen) vallen enkele delen (deel uitmakend van percelen in de kern) van het plangebied buiten de contour om Lemiers. In de plantoelichting- en voorschriften is nader ingegaan op het contourenbeleid en de bouwbeperkingen die gelden buiten de contour. De begrenzing van de contour is op de plankaart aangegeven.

- *Opmerking provincie*

In het plan wordt meerdere malen verwezen naar het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2001). Inmiddels is door Provinciale Staten op 22 september 2006 het nieuwe POL vastgesteld. De betreffende teksten zullen hierop aangepast dienen te worden.

Standpunt gemeente

De relevante tekstpassages en afbeeldingen in de plantoelichting zijn aangepast.

2. Volkshuisvesting

- *Opmerking provincie*

De voorgestelde woningbouwontwikkeling voor de bestemmingsplanperiode zal overeen dienen te komen met de woningbouwplannen voor de gemeente Vaals zoals die zijn opgenomen in de Regionale Woonvisie. Alle toevoegingen van woningen dienen in het regionaal woningbouwprogramma te zijn opgenomen en te passen binnen de kaders die de regio zich met de regionale woonvisie heeft gesteld. Mochten daarbij fricties ontstaan dan dient dit met de regio

overlegd te worden. Het is aan de regio om daarover uitspraken te doen en achteraf de totale regionale productie te verantwoorden.

Standpunt gemeente

Allereerst wordt opgemerkt dat de nieuwe indirecte woningbouwlocaties hoofdzakelijk ontstaan zijn uit vigerende rechten.

Verder geldt dat in het gemeentelijk bouwprogramma tot en met 2014 in totaal 5 woningen in de kern Lemiers zijn opgenomen.

Het woonbehoefteonderzoek voor Vijlen geeft een toekomstig woningbouwbehoefte van 20 woningen (hetgeen een uitbreiding van het woningbouwprogramma t/m 2014 van 15 woningen impliceert).

In het uit te werken woongebied en ter hoogte van de geldende bouwrechten zullen, conform de woonbehoefte, en op basis van de reeds toegekende en vastgelegde woningbouwcontingenten, woningen gebouwd worden. De bouw van extra woningen kan alleen aansluitend bij de regionale woonvisie en in overleg met de regio plaatsvinden. Dit is als zodanig verwoord in de plantoelichting- en voorschriften. Daarbij geldt dat het aantal te bouwen woningen bij de monitoring van de regionale woonvisie zijn opgenomen.

3. Natuur en landschap

- *Opmerking provincie*

Gezien het conserverende karakter van het plan zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de mogelijke aanwezigheid van flora en fauna in het gebied. Binnen het zuidoostelijk plandeel dat ook binnen de contour is gelegen dienen de aanwezige natuurwaarden nader in beeld te worden gebracht omdat hier wel nog woningbouwmogelijkheden zijn opgenomen in het voorliggend plan. In de uit te werken bestemming dient dit in de bepalingen te worden opgenomen.

Standpunt gemeente

Ten aanzien van de directe woningbouwtitels is een nadere onderbouwing in de toelichting opgenomen.

Verder is besloten de uit te werken woongebieden te regelen middels een wijzigingsbevoegdheid. De onderzoeksverplichting ten aanzien van deze toekomstige woongebieden ligt nu bij het moment van het opstellen van het wijzigingsplan. In de wijzigingsvoorwaarden is de onderzoeksplicht naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het gebied opgenomen. Voor onderhavig bestemmingsplan is dan ook geen nader onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk.

4. Cultuurhistorische aspecten en archeologie

- *Opmerking provincie*

De in het plangebied gelegen H. Catharinakerk is een rijksmonument, het is noodzakelijk dat voor deze gebouwen een planologische regeling wordt opgesteld (voorschriften en plankaart).

Standpunt gemeente

Allereerst wordt opgemerkt dat voor rijksmonumenten geldt dat deze reeds beschermd zijn via de Monumentenwet en het niet noodzakelijk is dat deze op de plankaart worden opgenomen.

Verder geldt ten aanzien van gemeentelijke monumenten reeds een beschermende regeling via de gemeentelijke monumentenverordening.

De plantoelichting- en voorschriften zijn aangepast.

5. Water

- *Opmerking provincie*

In het wateradvies van het waterschap Roer en Overmaas van 5 maart 2007 wordt aangegeven dat de opmerkingen uit het pré-wateradvies correct zijn overgenomen en dat er een positief wateradvies ligt voor de kern Lemiers.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisneming aangenomen.

6. Bodemkwaliteit

- *Opmerking provincie*

In het plan zijn een aantal locaties opgenomen waar sprake is van een woonbestemming, maar waar nog geen woningen zijn gerealiseerd. Verder is aangrenzend één locatie bestemd als 'Woongebied uit te werken'. Daarmee wordt de toekomstige bestemming voor het gebied vastgelegd. Derhalve dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan middels bodemonderzoek te worden aangetoond dat de bodem in dit gebied geschikt is voor de beoogde bestemming. De rapportage van het onderzoek dient als bijlage aan het vastgestelde bestemmingsplan te worden toegevoegd.

Standpunt gemeente

Ten aanzien van de locaties met geldende bouwrechten is een nadere onderbouwing in de toelichting opgenomen welke, op basis van gemeentelijk archiefonderzoek, aangeeft dat op de locaties, welke altijd als onbebouwd agrarisch en natuurgebied in gebruik geweest zijn, geen bodemverontreinigingen bekend

zijn. Een verkennend bodemonderzoek voor de locaties met vigerende bouwrechten is dan ook niet nader aan de orde.

Inmiddels is besloten het toekomstige woongebied niet middels een uit te werken bestemming, maar middels een wijzigingsbevoegdheid te regelen.

De onderzoeksverplichting ten aanzien van deze toekomstige woongebieden ligt nu bij het moment van het opstellen van het wijzigingsplan. In de wijzigingsvoorwaarden is de onderzoeksplicht ten aanzien van de bodem opgenomen. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is dan ook geen bodemonderzoek noodzakelijk.

- *Opmerking provincie*

Voor de overige gronden die met dit plan een gewijzigde bestemming krijgen en voor die gronden waarvan de bestemming niet wijzigt, maar waarvan de bestemming nog niet is gerealiseerd, dient, voor vaststelling van het bestemmingsplan middels, bodemonderzoek te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

Standpunt gemeente

In het bestemmingsplan uitsluitend sprake van het overnemen van geldende rechten en gebruik uit het geldende bestemmingsplan, danwel rechten welke middels een wijzigingsbevoegdheid geëffectueerd kunnen worden. Wijziging naar een milieugevoelige bestemming is pas mogelijk, zoals ook in de voorschriften opgenomen, nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Voor het overige zijn geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen toegestaan, zodat van het uitvoeren van een bodemonderzoek verder geen sprake is.

- *Opmerking provincie*

Met betrekking tot de voorschriften wordt het volgende opgemerkt: de formulering in de wijzigingsbevoegdheden en vrijstellingen zoals beschreven in de artikelen 4.4 onder a, 5.4 onder a, 6.4 onder b(1), 8.4. onder a, 12.6 onder (8) is te globaal wat betreft de bodemaspecten. Er dient te worden opgenomen dat uit een uitgevoerd bodemonderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

Standpunt gemeente

De planvoorschriften zijn aangepast.

7. Overige aspecten

- *Opmerking provincie*

Verzocht wordt om te bezien of het vastgestelde plan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm kan worden aangeleverd.

Standpunt gemeente

Het vastgestelde plan wordt digitaal uitwisselbaar opgeleverd.

8. Voorschriften

- *Opmerking provincie*

De bestemmingsplanvoorschriften worden slechts marginaal getoetst. Een aantal meer ondergeschikte opmerkingen over de voorschriften zijn of worden door de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling besproken met een vertegenwoordiger van de gemeente.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisneming aangenomen.

9. Toepassing artikel 19, lid 2 WRO

- *Opmerking provincie*

Onderhavig advies biedt geen grondslag voor de toepassing van artikel 19, lid 2 onderdeel B, zoals bedoeld in de 'lijst van gevallen ex artikel 19, lid 2' van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het advies de instemming heeft van de VROM-Inspectie Regio Zuid.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisneming aangenomen.

Ad 2. Waterschap Roer en Overmaas

Opmerking Waterschap

In een eerste reactie (d.d. 16 februari 2006) van het waterschap wordt opgemerkt dat eerder gemaakte opmerkingen uit het pré-wateradvies niet zijn overgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Derhalve wordt een negatief wateradvies afgegeven.

Gebleken is echter dat in het kader van het artikel 10 Bro-overleg abusievelijk gedateerde stukken aan het Waterschap zijn overlegd. Bij advies van 5 maart 2007 heeft het Waterschap dan ook aangegeven dat de opmerkingen uit het eerdere pré-wateradvies goed zijn overgenomen en derhalve een positief wateradvies wordt gegeven.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 3. Gasunie

Opmerking Gasunie

Op de plankaart wordt een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de, in het plangebied aanwezige, aardgastransportleiding aangegeven. In de toelichting onder paragraaf 6.9 wordt een beschermingszone van 4 meter aan weerszijde vanuit hart van de leiding aangegeven. Na beoordeling van de Gasunie is het voldoende de beschermingszone te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding.

Standpunt gemeente

De plankaart is aangepast.

Ad 4. Brandweer Parkstad Limburg

- *Opmerking brandweer d.d. 15 mei 2007*

Op bladzijde 55 van de toelichting wordt aangegeven dat er geen kabels of leidingen binnen het plangebied gelegen zijn die een belemmering voor het plan vormen. Tevens wordt beschreven dat net buiten het plangebied een gastransportleiding ligt. Op de plankaart is vervolgens te zien dat de beschermingszone van deze leiding over en vlakbij het plangebied loopt. Dit lijkt tegenstrijdig.

Standpunt gemeente d.d. 15 mei 2007

De plantoelichting is aangepast.

- *Opmerking brandweer d.d. 15 mei 2007*

Op de plankaart is een beschermingszone van 5 meter aangehouden, terwijl in paragraaf 6.9 wordt gesproken over een strook van 2X4 meter.

Verder verneemt de brandweer graag welke diameter deze gastransportleiding heeft, welke circulaire gebruikt is bij het bepalen van de beschermingszone, of er wellicht geanticipeerd dient te worden op de nieuwe wet- en regelgeving op het vlak van buisleidingen en of de nieuwe wet- en regelgeving van invloed wordt op een (groter) deel van het plangebied.

Standpunt gemeente d.d. 15 mei 2007

De plankaart is aangepast wat betreft de beschermingszone (deze bedraagt 4 meter aan weerszijden uit het hart van de leiding).

Uit informatie van de RIVM (Centrum Externe Veiligheid) is in augustus 2006 gebleken dat de minimaal aan te houden afstand (maximaal) overeen komt met de ligging van de plaatsgebondenrisicocontour van 10^{-6} per jaar of de huidige bebouwingsafstand.

Voor de 6 inch leiding (druk 40 bar, geschatte diepteligging 0,8 meter en wanddikte van 4,78 mm) bedraagt de maximale afstand 55 meter (toetsingsafstand).

Door de Gasunie is in het kader van het artikel 10 Bro-overleg aangegeven dat de (planologische) beschermingszone van de leiding 4 meter uit weerszijden van de leiding bedraagt.

- *Opmerking brandweer d.d. 17 mei 2007*

Op de plankaart van het bestemmingsplan Lemiers is de palletfabriek weergegeven. Vanuit brandweeroogpunt is het onwenselijk dat een dergelijke inrichting op deze locatie is gevestigd. Aangezien de verplaatsing vanuit historisch oogpunt moeilijk lag, is in 2005 naar mogelijkheden gezocht om een zo veilig mogelijke situatie te realiseren. Daarop zijn er voorschriften opgesteld waaraan de inrichting vanuit het oogpunt van brandveiligheid minimaal moest voldoen. Aan deze voorwaarden kon echter niet voldaan worden, waardoor verplaatsing van de inrichting noodzakelijk was/ is.

Vanuit brandweerszijde is het gewenst dat het bestemmingsplan geen nieuwe risicovolle inrichtingen meer toestaat. Gevraagd wordt om te bezien op welke manier dit in het bestemmingsplan mogelijk is.

Standpunt gemeente

Met het oog op de verplaatsing van het bedrijf is voor de locatie reeds de mogelijkheid opgenomen in de toekomst de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming. Momenteel zijn er echter nog geen concrete plannen ten aanzien van toekomstige bebouwingsmogelijkheden van het perceel, tevens is ook het vertrek van het bedrijf niet concreet en dient derhalve uitgegaan te worden van het huidige gebruik.

Omdat echter bekend is dat het bedrijf niet meer gedurende de gehele planperiode aanwezig/ in gebruik zal zijn, is de wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen, waarbij tot die tijd het gebruik als palletfabriek is toegestaan en bij verplaatsing van het bedrijf (zolang niet van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt wordt) alleen bedrijvigheid in de categorie 1 en 2 is toegestaan, voor zover deze als zodanig is opgenomen in de bij de voorschriften behorende Bestrijvenstaat. Op deze lijst komen geen risicovolle inrichtingen voor.

9. PROCEDURE

De procedures 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 ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. 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.

Voordat het bestemmingsplan 'Kern Lemiers' van kracht wordt, worden diverse fasen doorlopen. Globaal gesteld kan de bestemmingsplanprocedure derhalve ingedeeld worden in twee fasen: 1) de fase vóór het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan en 2) de fase daarna.

ad 1.

Voordat het ontwerpplan ter visie gelegd wordt, worden de burgers, middels de inspraakprocedure, in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerpplan te geven en invloed hierop uit te oefenen. Tijdens de inspraakprocedure wordt een informatie-avond gehouden waarop het plan aan de burgers gepresenteerd wordt. In het kader van het vooroverleg volgens artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) wordt het plan ter beoordeling voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg.

ad 2.

Wanneer het overleg over het plan met de burgers en de provincie heeft plaatsgevonden en alle opmerkingen nader bekeken zijn en eventueel verwerkt, kan de wettelijke procedure volgens artikel 23 - 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) op gang gebracht worden. Voor de gedetailleerde beschrijving van de procedure wordt verwezen naar de betreffende artikelen in de WRO en de Algemene wet bestuursrecht.

Bijlage 1
Wettelijk kader flora en fauna

Beleid

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig;
- niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode⁷ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling;
- niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van

⁷ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:

- Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

Bijlage 2
Raadsvoorstel en raadsbesluit tot vaststelling be-
stemmingsplan



Kenmerk: JM 080005
Agendapunt nr. 2008-WV-003
Raadsvergadering d.d. 03 maart 2008

Vaals, 21-01-2008

Aan de Raad der gemeente Vaals

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplannen Vijlen en Lemiers

Voorstel

De ontwerp bestemmingsplannen Vijlen en Lemiers vast te stellen, te publiceren en ter goedkeuring door te sturen naar Gedeputeerde Staten van Limburg.

Inleiding

Op 5 december 2006 heeft ons college ingestemd met de voorontwerp bestemmingsplannen Vijlen en Lemiers. Vervolgens zijn de plannen voor een periode van 6 weken terinzage gelegd. Naar aanleiding van een binnengekomen reactie en enkele ambtelijke opmerkingen zijn de plannen aangepast tot de nu voorliggende ontwerp bestemmingsplannen. De volgende stap die nu genomen dient te worden is het vrijgeven van de bestemmingsplannen voor de formele procedure.

Doel/meetbaar effect

Actualisaties bestemmingsplannen Vijlen en Lemiers

Argumenten

Naar aanleiding van de publicatie en terinzage legging van de voorontwerp bestemmingsplannen is er één schriftelijke reactie binnen gekomen:

- Binnen de bestemming "gemengde doeleinden" was er voorheen geen beperking op het aantal aanwezige woningen. Dit is echter een achterhaalde en onwenselijke regeling, die in het nieuwe bestemmingsplan niet is overgenomen. Per brief is echter door de familie Royen verzocht om de bouwmogelijkheid voor het pand Hilleslagerweg 2a te behouden, mede gezien concrete toezeggingen hieromtrent uit het verleden. Dit specifieke geval is nader onderzocht en het verbouwen van de bestaande schuur tot woning stuit niet op planologische bezwaren. Voor deze locatie is dan ook middels een indicatie op de plankaart een mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van één woning.
- Ook voor het perceel Rijksweg 40 te Lemiers is er gevraagd om de aanwezige bouwruimte te handhaven. Gezien de aanwezige ruimte op het perceel en het feit dat de huisnummers hier verspringen van 36 naar 40 wordt ook hier een bouwmogelijkheid op de plankaart opgenomen.

Daarnaast is er naar aanleiding van overleg met de provincie voor gekozen om vakantiepark Reevalis niet in het bestemmingsplan Buitengebied op te nemen, maar binnen het bestemmingsplan Vijlen. De voornaamste reden hiervoor is dat het vakantiepark is gelegen binnen de provinciale contour rondom de kern Vijlen en het daarom duidelijker is om het vakantiepark binnen een kernplan op te nemen. Hetzelfde zal met het andere vakantiepark (Hoog Vaals) gebeuren.

Woningbouwlocaties Vijlen en Lemiers

Aanvankelijk zouden de bestemmingsplannen Vijlen en Lemiers, middels een uit te werken woonbestemming, voorzien in de realisatie van de geplande woningbouw in de kernen Vijlen en Lemiers. Aangezien er op dit moment echter nog geen verkavelingsplan voorhanden is en ook de benodigde onderzoeken nog niet zijn uitgevoerd is het niet mogelijk om een directe bouwtitel of een uitwerkingsbevoegdheid op te nemen in de bestemmingsplannen. Bovendien betekent ook een uitwerkingsbevoegdheid dat er nog een planologische procedure dient plaats te vinden.

De onderzoeksverplichting die geldt bij een directe bouwtitel of een uitwerkingsbevoegdheid houdt in dat alle onderzoeken die nodig zijn om aan te tonen dat de locaties geschikt zijn voor bebouwing (bodem, geluid, lucht, milieuhygiëne) reeds dienen te zijn uitgevoerd vóórdat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Deze onderzoeksverplichting geldt niet als er gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid, dus een agrarische bestemming met een in het bestemmingsplan opgenomen bevoegdheid om deze te wijzigen in een woonbestemming.

Derhalve is het voorstel om in de bestemmingsplannen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen en de (korte termijn) woningbouwplannen uit te werken middels een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit is de snelste manier om woningbouw in Vijlen en Lemiers te realiseren. De vaststelling van de bestemmingsplannen hoeft dan ook niet te wachten op uitwerking van de concrete woningbouwplannen.

In het bestemmingsplan zal dus een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen met een passage in de toelichting, waarmee in ieder geval richting raad en burgers duidelijk wordt gemaakt welke locaties momenteel in beeld zijn als potentiële toekomstige bouwlocaties.

Schematische weergave afspraken woningbouw Vijlen en Lemiers

	<i>Afspraken met raad</i>	<i>Aanpak</i>	<i>Tijdschema</i>
Lemiers fase I (2006-2010)	10 woningen	10 woningen middels artikel 19 lid 2 WRO (in overleg met Woningstichting Vaals)	Planuitwerking: 1e kwartaal 2008 Vrijstelling: 2e-3e kwartaal 2008 Bouwvergunning: 4e kwartaal 2008 Start bouw: eind 2008-begin 2009
Lemiers fase II (2011-2015)	10 woningen (afhankelijk van ervaringen fase I)	Partiële bestemmingsplan-herziening opstellen, inclusief overschrijving van de provinciale contour (overleg provincie noodzakelijk)	Planuitwerking: eind 2009 Procedure: 1e-3e kwartaal 2010 Bouwvergunning: 4 kwartaal 2010 Start bouw: 2011-2015
Vijlen fase I (2006-2010)	25 woningen	25 woningen middels artikel 19 lid 2 WRO	Planuitwerking: 1e-2e kwartaal 2008 Vrijstelling: 3e-4e kwartaal 2008 Bouwvergunning: 1e kwartaal 2009 Start bouw: 2e kwartaal 2009
Vijlen fase II (2011-2015)	15 woningen (afhankelijk van ervaringen fase I)	Partiële bestemmingsplan-herziening opstellen	Planuitwerking: eind 2009 Procedure: 1e-3e kwartaal 2010 Bouwvergunning: 4 kwartaal 2010 Start bouw: 2011-2015

Digitalisering

Er is op dit moment nog geen verplichting om bestemmingsplannen digitaal aan te leveren of beschikbaar te stellen. Dit is officieel pas het geval op het moment dat de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking treedt (verwacht 1 juli 2008). De bestemmingsplannen Vijlen en Lemiers zullen echter, naast in analoge vorm (papier), nu reeds via de gemeentelijke website raadpleegbaar worden gemaakt. Nu zal dit nog als (passief) pdf-bestand gebeuren en op het moment dat de plannen in interactieve vorm (conform de IMRO-codering, dus aanklikbaar met doorverwijzingen etc) gereed zijn zullen ze ook in deze vorm beschikbaar worden gesteld. Hiermee wordt dus al vooruit gelopen op wettelijke verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening, die (naar verwachting) op 1 juli 2008 zal ingaan.

Terinzagelegging

De ontwerp bestemmingsplannen liggen momenteel (met ingang van 18 januari 2008 voor een periode van 6 weken: tot 29 februari) ter inzage. Om de plannen, conform afspraak, in de raadsvergadering van maart vast te stellen zijn deze alvast doorgestuurd voor een inhoudelijke behandeling. Hierbij wordt er dan wel van uit gegaan dat er géén zienswijzen binnen komen tegen de voorliggende plannen. Komen er wél zienswijzen, dan dienen deze inhoudelijk behandeld te worden en vindt er uitstel van behandeling plaats.

Voorgesteld wordt dan ook om de nu voorliggende ontwerp bestemmingsplannen vast te stellen en verder in procedure te brengen.

Uitvoering

Planning

De verdere planning van de bestemmingsplanprocedures ziet er als volgt uit:

- *terinzagelegging vastgestelde plannen en toezending provincie:* de vastgestelde bestemmingsplannen zullen voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd en ter goedkeuring worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Limburg.
- *goedkeuring provincie:* het college Gedeputeerde Staten heeft 3 maanden de tijd om een besluit te nemen inzake goedkeuring van de bestemmingsplannen. Zij kan haar besluit eenmalig voor een periode van 3 maanden verlengen.
- *terinzagelegging goedkeuringsbesluit:* het goedkeuringsbesluit van GS dient tenslotte wederom voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

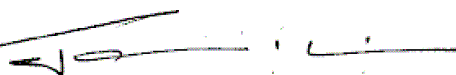
Zaken als bezwaarschriften kunnen het bestemmingsplanproces beïnvloeden en kunnen een onvoorziene vertraging in de planning opleveren.

Korte samenvatting

Momenteel liggen ter vaststelling voor de ontwerp bestemmingsplannen Vijlen en Lemiers. De plannen hebben in het kader van de herzieningsprocedure voor een periode van 6 weken terinzage gelegen en dienen nu te worden vastgesteld door de raad.



J.W.M. Rijnders MPM
Secretaris



drs. R.L.T. van Loo
Burgemeester

Bijlage ambtshalve wijzigingen

Monumenten

In de plannen wordt verwezen naar de gemeentelijke monumentenlijst. Aangezien de lijst met gemeentelijke monumenten nog niet is vastgesteld kan hier in de bestemmingsplannen nog niet naar worden verwezen. Aangezien de bestemmingsplannen hun eigen beschermingskader kennen in de Monumentenwet en de gemeentelijke Monumentenverordening zijn verwijzingen hiernaast aangepast.

DOP's

De Dorpsontwikkelingsvisies Vijlen en Lemiers zijn als achtergrondinformatie opgenomen in de plannen en hebben hierin geen formele status. Om dit te verduidelijken is de passage hierover aangepast.

Luchtkwaliteit

De passage in de toelichting met betrekking tot luchtkwaliteit is op grond van de meest actuele stand van zaken geactualiseerd.

Hilleslagerweg 2a

Naar aanleiding van een verzoek van de familie Royen is aan de Hilleslagerweg 2a een tweede bouwtitel opgenomen, die het mogelijk maakt dat de familie in de bestaande stal twee wooneenheden realiseert.

Hoek Hilleslagerweg-Mamelisserweg

Ter plaatse is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Wonen. Aangezien dit een belangrijke parkeervoorziening is lijkt het momenteel niet wenselijk om hier woningen te realiseren en deze aanduiding is dan ook weggehaald.

Overig

Verder is een overbodige procedureregel betreffende aanlegvergunningen uit de tekst (pagina 65) geschrapt.



Kenmerk: JM 080005
Agendapunt nr: 2008-WV-003

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Lemiers

De Raad van de gemeente Vaals

- Overwegende dat in het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de gemeente Vaals nieuwe bestemmingsplannen zijn opgesteld voor de kernen Vijlen en Lemiers;
- Overwegende dat actuele bestemmingsplannen een noodzaak zijn voor een verantwoorde planologische afweging van ruimtelijke ontwikkelingen;
- Overwegende dat de ontwerp bestemmingsplan Lemiers met ingang van 18 januari 2008 voor een periode van 6 weken terinzage hebben gelegen en eenieder in de gelegenheid is geweest zijn/haar zienswijze kenbaar te maken tegen de plannen;
- Overwegende dat van deze mogelijkheid geen gebruik is gemaakt;
- Overwegende dat de plannen op 11 februari 2008 zijn behandeld in de vergadering van de commissie Wonen & Verkeer;
- In overeenstemming met het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en in overeenstemming met de Algemene Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3:4 van de Algemene Wet Bestuursrecht.

BESLUIT:

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Lemiers vast te stellen en het plan te publiceren, alsmede ter goedkeuring voor te leggen aan het college van Gedeputeerde Staten van Limburg.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 3 maart 2008

E.N.H. Ummels
Griffier

Drs. R.L.T. Van Loo
Voorzitter

