



## **Bestemmingsplan**

- onderdeel Toelichting -

Uitbreiding opslagterrein Rijksweg 104c Lemiers

Gemeente Vaals



# Bestemmingsplan

Rijksweg 104c Lemiers

Gemeente Vaals

|                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| Onderdeel:     | Toelichting                          |
| IDN-nummer:    | NL.IMRO.0981.BPuitbRijksweg104c-ON02 |
| Rapportnummer: | M183222.004.R1/PSO                   |
| Opdrachtgever: | de heer F.M.M. Nijskens              |
| Opsteller:     | mr. P.H.J. Soogele                   |
| Status:        | ontwerp                              |
| Datum:         | 8 juli 2020                          |

## Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2  
6095 BE Baexem  
T (0475) 459 260

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

[info@aelmans.com](mailto:info@aelmans.com)

[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)

KvK 14091320  
BTW NL8170.53.189.B.01  
Bankrekening 11.52.94.244  
BIC RABONL2U  
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)



# Inhoud

|          |                                                                                         |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>                                                                   | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Plangebied en planontwikkeling.....</b>                                              | <b>7</b>  |
| 2.1      | Ligging plangebied.....                                                                 | 7         |
| 2.2      | Beoogde planontwikkeling.....                                                           | 8         |
| 2.3      | Ruimtelijke effecten .....                                                              | 10        |
| <b>3</b> | <b>Beleid .....</b>                                                                     | <b>11</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid.....                                                                        | 11        |
| 3.2      | Provinciaal beleid .....                                                                | 12        |
| 3.2.1    | Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....                                             | 12        |
| 3.2.2    | Omgevingsverordening Limburg 2014.....                                                  | 13        |
| 3.2.3    | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                              | 14        |
| 3.2.4    | Limburgs Kwaliteitsmenu .....                                                           | 15        |
| 3.2.5    | Conclusie provinciaal beleid .....                                                      | 15        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid .....                                                               | 16        |
| 3.3.1    | Vigerend bestemmingsplan .....                                                          | 16        |
| 3.3.2    | Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul ..... | 17        |
| <b>4</b> | <b>Milieutechnische aspecten .....</b>                                                  | <b>19</b> |
| 4.1      | Bodem .....                                                                             | 19        |
| 4.2      | Geluid .....                                                                            | 20        |
| 4.3      | Milieuozonering.....                                                                    | 21        |
| 4.4      | Luchtkwaliteit .....                                                                    | 22        |
| 4.5      | Externe veiligheid .....                                                                | 24        |
| <b>5</b> | <b>Overige ruimtelijke aspecten.....</b>                                                | <b>27</b> |
| 5.1      | Archeologie.....                                                                        | 27        |
| 5.1.1    | Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....                                         | 27        |
| 5.1.2    | Archeologische verwachtingswaarden .....                                                | 27        |
| 5.2      | Kabels en leidingen.....                                                                | 29        |
| 5.3      | Verkeer en parkeren.....                                                                | 29        |
| 5.3.1    | Verkeersstructuur.....                                                                  | 29        |
| 5.3.2    | Parkeren .....                                                                          | 29        |
| 5.4      | Waterhuishouding .....                                                                  | 29        |
| 5.4.1    | Nationaal Waterplan 2016-2021 .....                                                     | 29        |

|          |                                                                            |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.4.2    | Vierde Nota Waterhuishouding.....                                          | 29        |
| 5.4.3    | Provinciaal beleid .....                                                   | 30        |
| 5.4.4    | Watertoets Waterschap Limburg (Voorheen Waterschap Roer en Overmaas) ..... | 30        |
| 5.5      | Natuur en landschap .....                                                  | 31        |
| 5.5.1    | Kernkwaliteiten .....                                                      | 31        |
| 5.5.2    | Natura2000.....                                                            | 32        |
| 5.6      | Flora en fauna.....                                                        | 33        |
| 5.6.1    | Algemeen.....                                                              | 33        |
| 5.6.2    | Natuurgegevens provincie Limburg.....                                      | 33        |
| 5.6.3    | Conclusie flora en fauna .....                                             | 35        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid.....</b>                                                | <b>37</b> |
| 6.1      | Grondexploitatie.....                                                      | 37        |
| 6.1.1    | Algemeen.....                                                              | 37        |
| 6.1.2    | Exploitatieplan.....                                                       | 37        |
| 6.2      | Planschade.....                                                            | 38        |
| <b>7</b> | <b>Planstukken .....</b>                                                   | <b>39</b> |
| 7.1      | Algemeen.....                                                              | 39        |
| 7.2      | Toelichting, regels en verbeelding.....                                    | 39        |
| 7.2.1    | Toelichting .....                                                          | 40        |
| 7.2.2    | Regels .....                                                               | 40        |
| 7.2.3    | Verbeelding .....                                                          | 41        |
| <b>8</b> | <b>Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....</b>                     | <b>43</b> |
| 8.1      | Inleiding.....                                                             | 43        |
| 8.2      | Vooroverleg.....                                                           | 43        |
| 8.3      | Inspraak .....                                                             | 43        |
| 8.4      | Formele procedure .....                                                    | 44        |
| 8.4.1    | Algemeen.....                                                              | 44        |
| 8.4.2    | Zienswijzen .....                                                          | 44        |

# 1 Inleiding

De heer F. Nijskens en mevrouw J. Nijskens-van Vliet, hierna de initiatiefnemers, hebben in 2012 een ruimtelijke procedure doorlopen voor het wijzigen van de voormalige antiekhandel met buitenterrein aan de Rijksweg 104c te Lemiers in een opslaglocatie waar garageboxen en stallingsruimtes worden verhuurd.

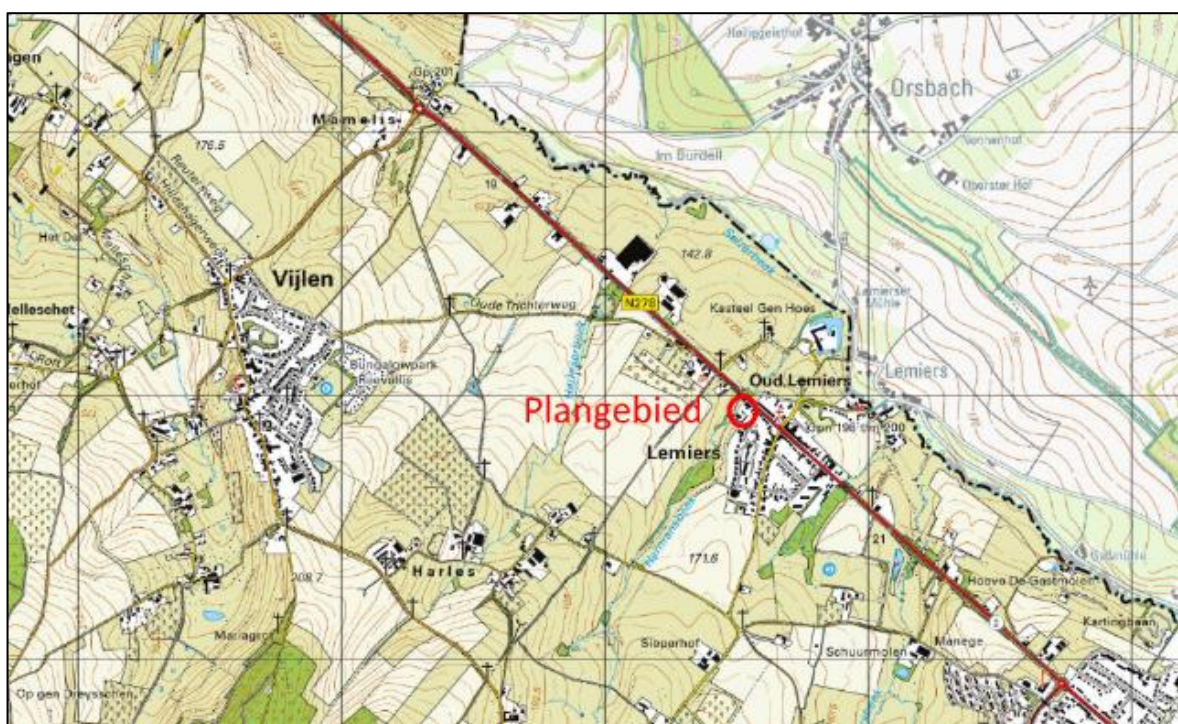
In 2017 zijn de initiatiefnemers geconfronteerd met handhaving naar aanleiding van de stalling van opslagcontainers op het buitenterrein. Het geldende bestemmingsplan 'Rijksweg 104c te Lemiers' liet het plaatsen van deze opslagcontainers naast de inrit van het opslagterrein niet toe. Teneinde juridische procedures met betrekking tot het handhavend optreden van de gemeente Vaals te voorkomen, is het overleg met de gemeente Vaals aangegaan. Dit heeft geresulteerd in de afspraak dat initiatiefnemers een strook grond van de achter het bestaande opslagterrein gelegen waterbuffer van de gemeente Vaals zouden aankopen onder de voorwaarde dat de gemeente medewerking zou verlenen aan een bestemmingswijziging die ter plekke het plaatsen van opslagcontainers of garageboxen toestaat én het intrekken van de beroepsprocedure door de initiatiefnemers. Dit voorstel is door de initiatiefnemers geaccepteerd. Naar aanleiding van de overeengekomen afspraken zijn initiatiefnemers overgegaan tot aankoop van het perceel, kadastraal bekend als Gemeente Vaals – sectie A – nummer 10992.

Vervolgens zijn initiatiefnemers overgegaan tot het opstellen van een postzegelbestemmingsplan. In dit postzegelbestemmingsplan werd het voornemen van initiatiefnemers om hun bedrijfsexploitatie uit te breiden tot perceel 10992 uiteengezet. In het kader van deze bestemmingswijziging heeft de gemeente Vaals de conceptstukken voorgelegd aan de RUD Zuid-Limburg. Naar aanleiding van deze conceptstukken heeft de RUD Zuid-Limburg een advies uitgebracht. In dit advies wijst de RUD Zuid-Limburg op het feit dat de huidige bedrijfsexploitatie van initiatiefnemers niet geheel in overeenstemming is met het geldende planologisch kader. Concreet wijst de RUD Zuid-Limburg op het feit dat initiatiefnemers de aanwezige opslagcapaciteit niet alleen verhuren aan particulieren, maar ook aan kleinschalige bedrijven. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Rijksweg 104c te Lemiers' is het enkel toegestaan om de aanwezige opslagcapaciteit te verhuren aan particulieren. Daarnaast beschikken initiatiefnemers in de bestaande loods over een kleinschalige kantoorfaciliteit waar huurders van een opslagunit gebruik van kunnen maken. Deze kantoorfaciliteit biedt huurders de mogelijkheid om in een verwarmde ruimte hun werkzaamheden op het gebied van voorraadbeheer te verrichten. De aanwezigheid van deze kantoorfaciliteit is eveneens niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Rijksweg 104c te Lemiers'.

Naar aanleiding van het uitgebrachte advies van de RUD Zuid-Limburg zijn initiatiefnemers zich bewust geworden van het feit dat hun huidige bedrijfsexploitatie niet geheel in overeenstemming is met het geldende planologisch regime. Desondanks wensen initiatiefnemers hun huidige bedrijfsvoering voort te zetten. In samenspraak met de gemeente Vaals werd het niet doelmatig en efficiënt geacht om de huidige bedrijfslocatie uit te breiden tot het perceel 10992 terwijl de huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel 8650 en de beoogde bedrijfsactiviteiten op perceel 10992 niet in overeenstemming zijn met het geldende planologisch kader. Om de beoogde ontwikkelingen nader toe te lichten en uiteen te zetten, hebben initiatiefnemers een principeverzoek ingediend bij het

college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals. Dit principeverzoek (kenmerk: M183222.012/ASE) is bijgevoegd als **bijlage 1**. In dit principeverzoek wordt door initiatiefnemers allereerst verzocht om de door de RUD Zuid-Limburg geconstateerde strijdigheden correct planologisch-juridisch te regelen. Daarnaast wordt aan het college verzocht om in te stemmen met het feit dat de bestaande bedrijfsactiviteiten op het perceel 8650 worden uitgebreid tot het perceel 10992. Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek heeft het college van burgemeester en wethouders een positief standpunt ingenomen. Dit is verwoord in de brief van 9 mei 2019, verzonden d.d. 9 mei 2019 (uw kenmerk: 19.0003969), bijgevoegd als **bijlage 2**.

Uit bestudering van de bestaande planologische situatie bleek de woning van de initiatiefnemers van deze ruimtelijke ontwikkeling nog bestemd te zijn tot bedrijfswoning. Dit betreft de locatie Rijksweg 104 te Lemiers, kadastraal bekend als Gemeente Vaals – Sectie A – Nummer 10419. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kern Lemiers' is dit perceel bestemd tot 'Detailhandel'. Aangezien de bedrijfswoning behorende bij de detailhandelsbestemming momenteel niet meer als zodanig in gebruik is, maar door initiatiefnemers wordt gebruikt ten behoeve van reguliere woondoeleinden, ziet onderhavig postzegelbestemmingsplan eveneens op het wijzigen van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen'. Hiermee wordt aangesloten bij het bestaande gebruik.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

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

## 2 Plangebied en planontwikkeling

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

### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg 104c te Lemiers. Onderhavige locatie is gelegen aan de provinciale weg N278 welke de verbinding vormt tussen Maastricht en Vaals. Het plangebied ligt aan de westrand van de kern Lemiers in de gemeente Vaals. Direct ten noorden ligt de provinciale weg N278. Aan de westzijde wordt het plangebied ingesloten door het stroomgebied van de Hermansbeek. Aan de zuidoostkant grenst het plangebied aan de bebouwde kom van Lemiers.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Vaals – sectie A – nummers 8650, 10992 en 10419.



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding plangebied

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto's bestaande situatie

## 2.2 Beoogde planontwikkeling

### *Verhuur aan kleinschalige bedrijven*

Ter plekke van onderhavig plangebied is in hoofdzaak het bestemmingsplan 'Rijksweg 104c te Lemiers' van kracht. Dit bestemmingsplan is op 9 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in onderhavig plangebied bestemd tot 'Opslag'. In de planregels van deze bestemming wordt aangegeven dat deze gronden bestemd zijn voor de opslag van goederen en stalling van voertuigen ten behoeve van particulieren. De markt voor het verhuren van opslagruimten is de afgelopen jaren echter sterk veranderd. Dit omdat tegenwoordig ook steeds meer kleine bedrijven behoefte hebben aan opslagruimten waar zij hun materialen op kunnen slaan. Gelet op het feit dat initiatiefnemers volledig tegemoet willen komen aan de wensen van potentiële klanten, hebben zij de afgelopen tijd ook opslagruimten verhuurd aan kleinschalige bedrijven. Ten gevolge van deze veranderende marktbehoefte bestaat het klantenbestand van initiatiefnemers momenteel voor circa 50% uit particulieren en voor 50% uit kleinschalige bedrijven. Initiatiefnemers zijn voornemens om de huidige bedrijfsactiviteiten, welke eveneens gericht zijn op de verhuur van opslagruimten aan kleinschalige bedrijven, voort te zetten.

#### *Faciliteren aanvullende dienstverlening*

Het planvoornemen van initiatiefnemers spitst zich eveneens toe op het aanbieden van aanvullende dienstverlenende faciliteiten aan klanten. Op het achterterrein van onderhavig plangebied is een bestaande loods aanwezig welke in hoofdzaak wordt gebruikt voor opslagdoeleinden. In deze loods hebben initiatiefnemers een kleinschalige kantoorfaciliteit gerealiseerd. Huurders van een opslagunit hebben de mogelijkheid om in deze loods hun werkzaamheden op het gebied van voorraadbeheer te verrichten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan het maken van offertes, het voeren van telefonische overleggen of het afhandelen van post. Het betreffende deel van de loods waarin de kantoorfaciliteit is gerealiseerd, is verwarmd zodat huurders van een opslagruimte ook in de winterperiode prettig kunnen werken. Dit betreft een dienstverlening die cliënt aanvullend aanbiedt en waar zijn klanten graag gebruik van maken. Strikt genomen is het aanbieden van aanvullende dienstverlenende activiteiten niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan 'Rijksweg 104c te Lemiers'. Dit neemt niet weg dat huurders van een opslagunit graag gebruik maken van deze kantoorfaciliteiten met als gevolg dat initiatiefnemers deze activiteiten graag wensen voort te zetten. Daar komt bij dat het aanbieden van aanvullende dienstverlening in de huidige markt als standaard wordt ervaren. Derhalve willen initiatiefnemers graag meegroeien met de wensen van (potentiële) klanten.

#### *Uitbreiding opslagruimte*

De afgelopen jaren zijn initiatiefnemers geconfronteerd met een groeiende vraag naar opslagruimte voor verhuur. Binnen de bestaande bebouwing is echter onvoldoende ruimte aanwezig om aan deze vraag te voldoen. Om deze toenemende vraag enigszins op te kunnen vangen, hebben initiatiefnemers in het verleden opslagcontainers geplaatst naast de inrit van het opslagterrein. Deze maatregelen hebben er echter toe geleid dat initiatiefnemers in 2017 zijn geconfronteerd met handhaving naar aanleiding van het stallen van opslagcontainers op het buitenterrein. Om deze problematiek op te lossen, hebben initiatiefnemers een strook grond van de achter het bestaande opslagterrein gelegen waterbuffer van de gemeente Vaals aangekocht. Dit perceel is circa 274m<sup>2</sup> groot en kadastraal bekend als Gemeente Vaals – sectie A – nummer 10992. Ter plekke van onderhavige gronden is het bestemmingsplan 'Kern Lemiers', vastgesteld op 3 maart 2008 door de gemeenteraad van Vaals, van kracht. Onderhavig deel van het plangebied is bestemd tot 'Groen G'. Gronden met de bestemming 'Groen G' zijn in beginsel bestemd voor plantsoenen en groenstroken. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om ter plekke van onderhavig perceel opslagruimten te creëren. Derhalve dient een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden zodat ter plekke van onderhavige gronden opslagcontainers of garageboxen kunnen worden geplaatst. Door de uitbreiding achter het bestaande opslagterrein kan de behoefte aan opslagcapaciteit worden benut zonder dat ruimtelijk sprake is van een onacceptabele situatie. Voorheen was ter plekke van onderhavige uitbreidingslocatie een waterbuffer gelegen. Na aankoop van het perceel door initiatiefnemers is de waterbuffer gedempt en is onderhavig terrein geëgaliseerd en verhard.

Initiatiefnemers zijn voornemens om hun activiteiten gericht op het verhuren van opslagruimten en garageboxen uit te breiden tot het perceel, kadastraal bekend als Gemeente Vaals – sectie A – nummer 10992. In onderstaande figuur is de beoogde inrichting van onderhavig projectgebied weergegeven. Het voornemen is om ter plekke van het achterterrein een bouwvlak op te nemen waar onder andere opslagruimten en garageboxen mogen worden geplaatst. Ter plekke bedragen

zowel de maximum bouwhoogte als de maximum goothoogte 2,5 meter.

#### *Rijksweg 104 Lemiers*

Daarnaast wordt beoogd om de bestemming van de locatie Rijksweg 104 te Lemiers, kadastraal bekend als Gemeente Vaals – Sectie A – Nummer 10419, te wijzigen naar ‘Wonen’. Dit omdat initiatiefnemers de bestaande bedrijfswoning niet meer als zodanig gebruiken. Initiatiefnemers bewonen onderhavig pand momenteel ten behoeve van reguliere woondoeleinden. Derhalve wordt beoogd om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie door de bestemming ‘Detailhandel’ te wijzigen naar ‘Wonen’. Onderhavige ontwikkeling ziet enkel op het wijzigen van de functie van bestaande bebouwing waardoor geen ruimtelijke effecten aan de orde zijn.

## **2.3 Ruimtelijke effecten**

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn. De initiatiefnemers hebben het voornemen om hun opslagruimten niet alleen te verhuren aan particulieren, maar ook aan kleinschalige bedrijven. Deze ontwikkelingen hebben geen ruimtelijke effecten tot gevolg omdat enkel het klantenbestand van initiatiefnemers wijzigt. Daarnaast wensen zij hun klanten op ondergeschikte wijze aanvullende dienstverlenende faciliteiten aan te bieden in de vorm van verwarmde kantoorfaciliteiten. Huurders van een opslagruimte hebben zo de mogelijkheid om in een verwarmde ruimte werkzaamheden op het gebied van voorraadbeheer te verrichten op het moment dat zij hun werkzaamheden overdag hebben afgerond. Deze ontwikkeling heeft eveneens geen ruimtelijke effecten tot gevolg omdat deze aanvullende kantoorfaciliteiten inpandig aanwezig zijn. Tot slot moet worden gewezen op het feit dat initiatiefnemers het achtergelegen perceel waarop de voormalige waterbuffer was gelegen, hebben aangekocht. Daarmee wensen zij hun huidige terrein uit te breiden zodat meer capaciteit ontstaat om opslagcontainers en garageboxen te stallen. De uitbreiding van het terrein met opslagboxen vormt een kleinschalige ontwikkeling met een oppervlakte van circa 274 m<sup>2</sup>, welke aansluit aan het huidige gebruik bij aan aanliggende terrein. Landschappelijk gezien is sprake van een zeer beperkte impact, omdat de uitbreiding van het opslagterrein plaatsvindt in een besloten gebied qua terrein, beplanting en bebouwing. Tevens wordt het terrein landschappelijk ingepast door de voortzetting van de gemengde haag, welke reeds als afschering van het bestaande opslagterrein is aangeplant. De ruimtelijke effecten van deze ontwikkeling worden dan ook aanvaardbaar geacht.

Tot slot is relevant dat onderhavig planvoornemen eveneens ziet op het doorvoeren van een bestemmingswijziging op de locatie Rijksweg 104 Lemiers. Deze ontwikkeling ziet enkel op het doorvoeren van een inpandige functieverandering met als gevolg dat deze geen ruimtelijke effecten tot gevolg heeft.

## 3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de bestemmingsplannen 'Kern Lemiers' en 'Rijksweg 104c te Lemiers' en aan de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

### 3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

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

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

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

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

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

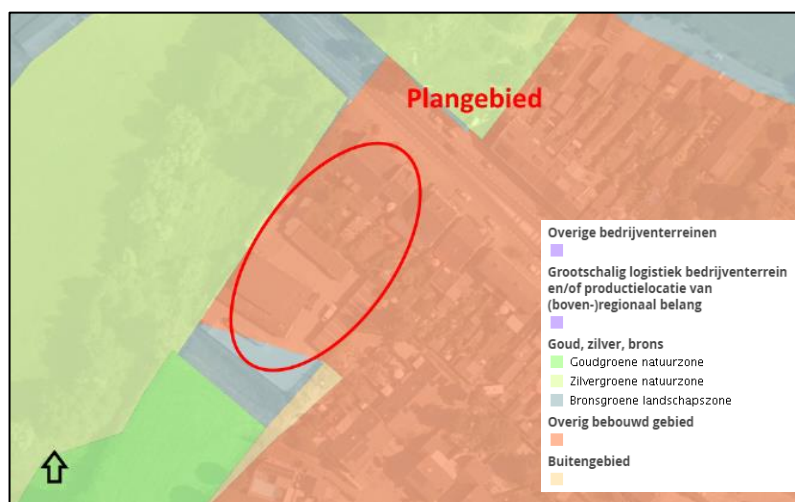
Gelet op het vorenstaande levert voorliggende ontwikkeling geen strijd op met het Rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014**

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zoneringen 'Overig bebouwd gebied' en 'Bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede kaart 'zoneringen'  
POL2014 met ligging plangebied

### *Overig bebouwd gebied*

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

### *Bronsgroene landschapszone*

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

## **3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014**

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



Uitsnede kaart  
'milieubeschermingsgebieden'  
Omgevingsverordening Limburg  
2014 met ligging plangebied

### *Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg*

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

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

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

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

### **3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

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

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

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Onderhavig planvoornemen is gericht op het verruimen van het klantenbestand van initiatiefnemers zodat niet alleen particulieren, maar ook kleinschalige bedrijven een opslagruimte kunnen huren. Voorts zullen in de bestaande loods kantoorfaciliteiten worden gerealiseerd. Tot slot zal het bestaande opslagterrein worden uitgebreid met een oppervlak van 274 m<sup>2</sup>. Deze ontwikkelingen zijn kleinschalig van aard waardoor niet kan worden gesproken van een 'stedelijke ontwikkeling'. De verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

### **3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu**

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeenteraad van Vaals heeft daartoe op 27 februari 2012 de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld, waarin het provinciale 'Limburgs Kwaliteitsmenu' is vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'. In paragraaf 3.3.2 wordt hier nader op ingegaan.

### **3.2.5 Conclusie provinciaal beleid**

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen 'Overig bebouwd gebied' en 'Bronsgroene natuurzone' vormen geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt, omdat het plangebied in de kernrandzone van de kern Lemiers is gelegen. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op het planvoornemen.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Vaals deze vertaald in haar (inter)gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 3.3.2 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

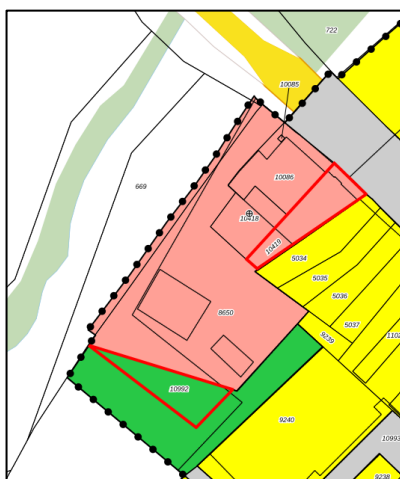
Ter plekke van onderhavige locatie zijn momenteel twee bestemmingsplannen van kracht. Allereerst geldt ter plekke van het noordelijk deel van onderhavig plangebied het onherroepelijke bestemmingsplan 'Rijksweg 104c te Lemiers', vastgesteld op 9 juli 2012 door de gemeenteraad van Vaals. Op onderhavig deel van het plangebied geldt de bestemming 'Opslag'.



Uitsnede bestemmingsplankaart 'Rijksweg 104c te Lemiers'  
met aanduiding plangebied

De gronden aangewezen voor 'Opslag' zijn bestemd voor de opslag van goederen en stalling van voertuigen ten behoeve van particulieren, met uitzondering van gevaarlijke (vloeistof)stoffen, zoals bedoeld in hoofdstuk 9 van de Wet milieubeheer. Op basis van het geldende bestemmingsplan is enkel het verhuren van opslagruimte aan particulieren toegestaan. Verhuur van opslagruimten en garageboxen aan kleinschalige bedrijven is niet toegestaan. Daarnaast is het op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk om klanten aanvullende dienstverlenende faciliteiten aan te bieden. Om onderhavige ontwikkelingen mogelijk te maken, wordt voorzien in een nieuw (postzegel)bestemmingsplan.

Op het meest zuidelijk en meest noordelijk deel van onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Lemiers', vastgesteld op 3 maart 2008 door de gemeenteraad van Vaals. Onderhavige delen van het plangebied zijn bestemd tot 'Groen G' en 'Detailhandel'.



Uitsnede bestemmingsplankaart 'Kern Lemiers'  
met aanduiding plangebied

De gronden aangewezen voor 'Groen G' zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken, bestaande speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van water. Op en in de tot groen bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.

De functie opslag van goederen met de daarvoor bijbehorende gebouwen past niet in het huidige bestemmingsplan. Daarom wordt voorzien in een nieuw (postzegel)bestemmingsplan voor de wijziging van de geldende bestemming 'Groen G' in de bestemming 'Opslag'.

De gronden aangewezen voor 'Detailhandel' zijn onder andere bestemd voor detailhandel en overige dienstverlening op de begane grondlaag en bedrijfswoningen. In dit verband is relevant dat een bedrijfswoning slechts is bedoeld voor de huishouding van (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht. Momenteel wordt onderhavig pand door initiatiefnemers bewoond als reguliere burgerwoning. Om reguliere bewoning op onderhavige locatie mogelijk te maken, ziet onderhavige bestemmingsplanprocedure eveneens op het wijzigen van de bestemming 'Detailhandel' naar de bestemming 'Wonen'.

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

De gemeente Vaals beschikt over de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', door de gemeenteraad vastgesteld op 27 februari 2012. In deze structuurvisie is tevens de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'.

Het beleid zoals opgenomen in deze intergemeentelijke structuurvisie is van toepassing op de gebieden gelegen buiten de zogenaamde 'rode contouren'. Onderhavig plangebied is gedeeltelijk buiten de 'rode contour' gelegen. Op basis van de structuurvisie is sprake van de gebiedskarakteristiek 'Flauwe hellingen en droogdalen'.

Voorliggend planvoornemen is voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. Deze

commissie heeft middels brief d.d. 8 oktober 2018 een positief advies uitgebracht. Dit advies is bijgevoegd als **bijlage 3**. In het advies van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg wordt aangegeven dat op onderhavige ontwikkeling de module 'Overige (gebouwde) functies' van toepassing is, te weten commerciële voorzieningen. Hiervoor geldt een kwaliteitsbijdrage van € 35,00 per m<sup>2</sup> bvo en verharding. Dit heeft tot gevolg dat initiatiefnemers in beginsel een bijdrage dienden te leveren van  $274 \text{ m}^2 * € 35,00 = € 9.590,00$ .

Ten aanzien van het leveren van een nadere (financiële) kwaliteitsbijdrage heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat zij van het advies van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg wil afwijken door de landschappelijke inpassing te beschouwen als compensatiebijdrage in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Dit heeft tot gevolg dat enkel een goede landschappelijke inpassing van het opslagterrein wordt verlangd en initiatiefnemers de aanvullende kwaliteitsbijdrage van € 9.590,- niet verschuldigd zijn. De reden waarom het college van burgemeester en wethouders wil afwijken van het advies van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg is gelegen in de bijzondere totstandkomingsprocedure van dit ruimtelijk plan waarbij het aspect kwaliteitsborging onvoldoende ter sprake is gekomen bij de verkoop van het perceel, kadastraal bekend als Gemeente Vaals – Sectie A – Nummer 10992.

De landschappelijke inpassing vindt plaats door de bestaande gemengde haag langs het opslagterrein door te trekken langs het plangebied. Ruimtelijk-visueel is hierdoor op termijn sprake van één terrein, afgeschermd door de gemengde haag. De wijze waarop onderhavig terrein landschappelijk wordt ingepast, wordt in onderhavig bestemmingsplan verankerd middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het bestemmingsplan. Daarnaast sluit de gemeente Vaals hieromtrent een privaatrechtelijke overeenkomst met initiatiefnemers.

## 4 Milieutechnische aspecten

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

### 4.1 Bodem

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

Op het achterterrein van onderhavig plangebied, ter plekke van het perceel kadastraal bekend als Gemeente Vaals – sectie A – nummer 10992, geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Kern Lemiers’ de bestemming ‘Groen G’. Initiatiefnemers willen onderhavig perceel gebruiken om hun bedrijfscapaciteit uit te breiden. Zij zijn voornemens om ter plekke opslagruimten en garageboxen te situeren. Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken, dient de bestemming ‘Groen G’ te worden gewijzigd in de bestemming ‘Opslag’. Met betrekking tot het aspect bodem is relevant dat ter plekke van het perceel 10992 een planologische functiewijziging wordt beoogd waarmee wordt voorzien in een uitbreiding van de inrichting.

In de bodembeheernota van de gemeente Vaals wordt aangegeven dat in beginsel als uitgangspunt heeft te gelden dat een historisch bodemonderzoek, conform NEN 5725, moet worden uitgevoerd. Initiatiefnemer is voornemens om op het kadastrale perceel met nummer 10992 zijn opslagcapaciteit uit te breiden door ter plekke opslagruimten en garageboxen te situeren. Opslagruimten en garageboxen kunnen echter niet worden aangemerkt als verblijfsruimten omdat deze worden bezocht door verschillende personen welke per dag minder dan 2 uur aanwezig zijn. Derhalve wordt op basis van het doorlopen van de BKL-beslisboom geconcludeerd dat geen historisch bodemonderzoek hoeft plaats te vinden.

Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat toen initiatiefnemers perceel 10992 van de gemeente Vaals aankochten, ter plekke een waterbuffer was gesitueerd. Voor een waterbuffer is vereist dat een schone bodem aanwezig is, zodat eventuele verontreinigingen niet in het grondwater terecht komen. Na aankoop van onderhavig perceel hebben initiatiefnemers de waterbuffer gedempt en het perceel op hoogte gebracht met behulp van gecertificeerd menggranulaat. Gelet op het feit dat ter plekke van onderhavige locatie een waterbuffer aanwezig was en dat initiatiefnemers onderhavig perceel hebben opgevuld met gecertificeerd menggranulaat, is aannemelijk dat de bodem ter plekke van onderhavig plangebied schoon is. De bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het beoogde gebruik. Ondanks dat strikt genomen sprake is van een planologische functiewijziging, wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Daarnaast is onderhavig planvoornemen gericht op het doorvoeren van een bestemmingswijziging op de locatie Rijksweg 104 te Lemiers. Het voornemen is om de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. De achterliggende gedachte van deze functieverandering is gelegen in het feit dat onderhavig pand al geruime tijd in gebruik is als burgerwoning. Met onderhavig postzegelbestemmingsplan wordt enkel beoogd om het planologisch-juridisch kader in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Aangezien onderhavig pand al geruime tijd in gebruik is als burgerwoning, wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

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

## 4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Initiatiefnemer is voornemens om ter plekke van de inrichting aan de Rijksweg 104c te Lemiers het bedrijfsoppervlak uit te breiden en de opslagvoorziening tevens ter beschikking te stellen aan bedrijven. Dientengevolge neemt de verkeersintensiteit van de inrichting in beperkte mate toe. In dat verband is door RUD Zuid-Limburg een indicatieve geluidmonitoringsmeting verricht ter plaatse van het achterterrein van de inrichting direct achter de achtergevel van de woning, Rijksweg 104b te Lemiers. Deze indicatieve geluidmonitoringsmeting is verricht in de periode tussen woensdag 22 januari 2020 vanaf 10:00 uur en zaterdag 25 januari 2020 tot 9:00 uur. Uit de meetresultaten blijkt dat ter plekke van onderhavige locatie een aantal pieken optreden, welke niet worden veroorzaakt door het voertuig, maar door het contact met de band met het wegdek. Derhalve wordt geconcludeerd dat de gemeten geluidniveaus niet zullen verschillen per voertuigtype (personenauto of bestelwagen).

Ter plaatse van onderhavige locatie is momenteel keienverharding aanwezig, hetgeen geluidpieken veroorzaakt door de overgang van asfalt naar de keienverharding. Aangezien initiatiefnemer voornemens is om de huidige verharding aan de ingang van de inrichting te vervangen door een nieuwe gladdere bestrating, wordt niet verwacht dat nog duidelijke piekgeluiden optreden. Het vervangen van de bestrating kan gezien worden als een BBT-maatregel.

Daarnaast is sprake van een bestaande situatie die thans met de uitbreiding van de inrichting niet verder zal veranderen. De verkeersintensiteit zal licht wijzigen maar de aard van de inrichting zal niet tot een significante vergroting van de verkeersstroom leiden. Nog steeds zal de inrichting sporadisch bezocht worden voor laad- en losactiviteiten.

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft Bureau Geluid een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage is bijgevoegd in **bijlage 4**. In het akoestisch onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen de aspecten ruimtelijke ordening en milieu.

### *Ruimtelijke ordening*

Uit de resultaten blijkt dat in de dagperiode voldaan wordt aan de richtwaarde van 50 dB(A) voor

gemengd gebied. In de avondperiode wordt voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A) voor gemengd gebied.

#### *Milieu*

De toetsing aan de normstelling voor geluid, zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit, is in grote lijnen gelijk aan de toetsing in het kader van het aspect ruimtelijke ordening. Conform het Activiteitenbesluit wordt in de dagperiode de toetsing maximale geluidniveaus voor laad- en losactiviteiten buiten beschouwing gelaten. In de dagperiode wordt derhalve voldaan aan de normstelling zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Voor de avondperiode is de toetsing aan de normstelling voor geluid, zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit, gelijk aan de toetsing in het kader van het aspect ruimtelijke ordening.

Het aspect geluid, waaronder indirecte hinder vanwege het aan- en afvoerende verkeer van en naar de inrichting via de openbare weg, vormt dan ook geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen. Hierbij geldt wel als uitgangspunt dat de oprit en het achterterrein moeten worden verhard met klinkerverharding.

### **4.3 Milieuzonering**

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

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

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

De milieuhinder die door bedrijfsactiviteiten wordt veroorzaakt, kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel rekening dienen te houden. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Deze afstand dient in principe te worden gemeten tussen de gevel van het

hindergevoelige object (de woning) enerzijds en de perceelsgrens van de hinderveroorzakende activiteit anderzijds. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd.

In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn voor opslaggebouwen (verhuur opslagruimte, SBI-2008:52109) specifieke richtafstanden opgenomen. De grootste afstand die in acht dient te worden genomen, bedraagt 30 meter ten aanzien van het aspect geluid. Daarnaast geldt een minimale afstand van 10 meter tot gevoelige objecten in het kader van het aspect gevaar. In casu is van belang dat de woning Rijksweg 104a/b direct grenst aan onderhavig plangebied. Aan de grootste richtafstand (30 meter voor het aspect geluid) wordt niet voldaan. Echter, in de bestaande situatie is reeds sprake van een opslagterrein met garageboxen. Het plangebied vormt slechts een beperkte uitbreiding van het bestaande opslagterrein. In de bestaande situatie is geen sprake van overlast voor omwonenden. Tevens is geen sprake van grootschalig vrachtverkeer op en naar het terrein. Ook in de toekomstige situatie is dit niet te verwachten, gelet op de beperkte schaal van de uitbreiding. In de beoogde situatie zal het geluidniveau niet toenemen en is, ondanks dat niet strikt aan de richtafstand wordt voldaan, sprake van goede ruimtelijke ordening.

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

#### 4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

##### *Het besluit NIBM*

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van

maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleine ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met de NIBM-tool kan daarmee op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). De NIBM-tool werkt met rekenregels die in lijn zijn met Standaardrekenmethode 1 (SRM1) uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. De NIBM-tool kan daarmee worden ingezet voor alle situaties waarvoor SRM1 van toepassing is. De situatie van de inrichting ter plaatse van onderhavig plangebied voldoet aan de voorwaarden van een SRM1 berekening met als gevolg dat de NIBM-tool kan worden toegepast.

Op basis van de NIBM-tool blijkt dat een plan met 1.471 extra voertuigbewegingen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

| <b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b> |                                       |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                                          |                                       | 2020 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                            |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                                     |                                       | 1471 |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                            |                                       | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                                  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 1,20 |
|                                                                                                                  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,21 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                                       |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                                 |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>                 |                                       |      |

Uitsnede NIBM-tool

Onderhavig planvoornemen voorziet onder andere in het uitbreiden van een bestaande opslagverhuurlocatie. Gelet op de kleinschalige aard van onderhavige ontwikkeling moet voorop worden gesteld dat onderhavig initiatief niet gepaard gaat met 1.471 extra voertuigbewegingen. Derhalve wordt geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

### *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

### *Mogelijke schadelijke effecten op Natura 2000-gebied*

Het Programma Aanpak Stikstof (hierna: het PAS) is in het leven geroepen om enerzijds ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen, maar tegelijkertijd ook te voorzien in maatregelen die nodig zijn voor het behoud en herstel van Natura 2000-gebieden. Het PAS is op 1 juli 2015 in werking getreden.

Recent heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden.

Als een project significant negatieve effecten kan veroorzaken op stikstofgevoelige habitattypen en soorten in een Natura 2000-gebied als gevolg van stikstof of andere effecten is een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming vereist.

Omdat stikstofemissie mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura 2000-gebieden, dient een toets te worden uitgevoerd of het leveren van de onderdelen voor de opslagcontainers en garageboxen op het kadastrale perceel 10992 en de gebruiksfase van onderhavig opslagterrein als geheel, mogelijk vergunningplichtig is in het kader van de Wet Natuurbescherming. Derhalve is een stikstofonderzoek uitgevoerd waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het leveren van de bouwmaterialen en de gebruiksfase van onderhavig terrein als geheel. De rapportage hiervan is opgenomen in **bijlage 5**.

Op basis van de Aerius-berekening kan worden geconcludeerd dat zowel voor het leveren van de onderdelen van de containers en de garageboxen en voor de gebruiksfase van onderhavig opslagterrein negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het aspect stikstof geen belemmeringen oplevert voor onderhavig planvoornemen.

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

## 4.5 Externe veiligheid

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

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

Initiatiefnemer is voornemens om op het kadastrale perceel 10992 opslagruimten en garageboxen te situeren ten behoeve van opslag van particulieren en kleinschalige bedrijven. In deze opslagruimten en garageboxen mogen – net als in de rest van onderhavig plangebied – geen gevaarlijke (vloeistof)stoffen worden opgeslagen. Dit wordt planologisch-juridisch verankerd door in de planregels van onderhavig bestemmingsplan op te nemen dat ter plekke van onderhavig plangebied als geheel

geen gevaarlijke (vloeistoffen, zoals bedoeld in hoofdstuk 9 van de Wet milieubeheer, mogen worden opgeslagen. Aangezien ter plekke van onderhavige locatie geen gevaarlijke (vloeistoffen mogen worden opgeslagen, worden eventuele risico's voor de omgeving en voor de bodem voorkomen.

Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat in onderhavig geval geen sprake is van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid inzake externe veiligheid is derhalve niet van toepassing. Ten behoeve van de planontwikkeling hoeft geen afweging te worden gemaakt of de beoogde ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Tot slot kan worden gewezen op het feit dat onderhavig planvoornemen is gericht op het omvormen van de bedrijfswoning tot een burgerwoning op de locatie Rijksweg 104 te Lemiers. Een dienst- en bedrijfswoning wordt op grond van artikel 1, 1<sup>e</sup> lid onder a van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) aangemerkt als beperkt kwetsbaar object. Een reguliere woning wordt aangemerkt als kwetsbaar object. De personendichtheid op het adres neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Dientengevolge vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor het planvoornemen.

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



## 5 Overige ruimtelijke aspecten

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

### 5.1 Archeologie

#### 5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

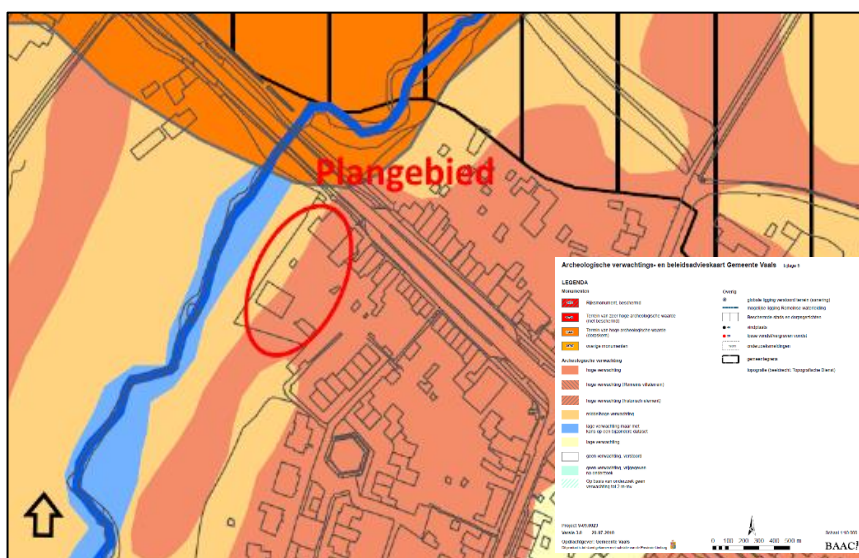
Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

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

#### 5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Vaals beschikt over een eigen archeologische inventarisatie, op basis waarvan een verwachtings- en beleidsadvieskaart is opgesteld. Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart' van de gemeente Vaals geraadpleegd.



Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Vaals met aanduiding plangebied

Op grond van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is voor onderhavig plangebied sprake van een deels hoge verwachting en een deels middelhoge verwachting. Het planvoornemen van initiatiefnemers is feitelijk vierledig. Allereerst beogen zij de bestaande opslagruimten niet alleen te verhuren aan particulieren, maar ook aan kleinschalige bedrijven. Daarnaast hebben initiatiefnemers het voornemen om op kleinschalige wijze kantoorfaciliteiten aan hun klanten aan te bieden. Deze ontwikkelingen hebben geen bodemverstoring tot gevolg, waardoor van verstoring van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden geen sprake is.

Bovendien wensen initiatiefnemers het perceel 10992 te betrekken bij hun bedrijfsvoering zodat ook daar opslagruimten en garageboxen kunnen worden gesitueerd. Onderhavig deel van het plangebied is momenteel verhard, voorheen was ter plekke een waterbuffer aanwezig. De aanleg van deze waterbuffer heeft de bodem destijds geroerd waardoor archeologische waarden niet meer aanwezig zijn. Tot slot beogen initiatiefnemers om ter plaatse van de locatie Rijksweg 104 te Lemiers een bestemmingswijziging door te voeren van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen'. Deze ontwikkeling heeft eveneens geen verstoring van de bodem tot gevolg waardoor eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden niet worden verstoord.

Gelet op het vorenstaande is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Op basis van de Erfgoedwet geldt echter de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Vaals.

## **5.2 Kabels en leidingen**

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

## **5.3 Verkeer en parkeren**

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

### **5.3.1 Verkeersstructuur**

Initiatiefnemers hebben het voornemen om de bestaande opslagruimten te verhuren aan particulieren en kleinschalige bedrijven. Daarnaast beogen zij kantoorfaciliteiten in de bestaande loods te realiseren. Deze ontwikkelingen hebben geen gevolgen voor de bestaande verkeersstructuur. Tevens beogen initiatiefnemers het opslagterrein aan de achterzijde uit te breiden. Deze beperkte uitbreiding van het opslagterrein heeft nauwelijks tot geen gevolgen voor de bestaande verkeersstructuur. Vanwege de kleinschaligheid van de uitbreiding (circa 274 m<sup>2</sup>) is geen merkbare toename te verwachten van de verkeersstromen. Ook zal nauwelijks tot geen sprake zijn van (zwaar) vrachtverkeer. Het verkeer van en naar het plangebied wordt afgewikkeld via de Rijksweg. De Rijksweg kan de zeer beperkte toename van verkeer prima afwikkelen. De doorstroming en verkeersveiligheid zijn niet in het geding.

### **5.3.2 Parkeren**

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal geen sprake zijn van een toename van parkeerdruk voor de omgeving. De gebruikers van de opslagboxen zullen tijdelijk op het terrein parkeren om te laden en lossen. Daar komt bij dat ter plaatse van de locatie Rijksweg 104 te Lemiers enkel een bestemmingswijziging wordt beoogd zodat de bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd tot een burgerwoning. De parkeerbehoefte neemt ten gevolge van onderhavige ontwikkeling dan ook niet toe. Parkeerproblemen in de openbare ruimte zijn dan ook niet aan de orde.

## **5.4 Waterhuishouding**

### **5.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021**

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

### **5.4.2 Vierde Nota Waterhuishouding**

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

bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

#### 5.4.3 Provinciaal beleid

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

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

#### 5.4.4 Watertoets Waterschap Limburg (Voorheen Waterschap Roer en Overmaas)

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

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggend bestemmingsplan is op 30 maart 2018 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat het Waterschap betrokken dient te worden bij de voorbereiding van het plan.

Het toetsresultaat van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 6**. Uit het toetsresultaat blijkt dat dit plan geen of weinig negatieve gevolgen voor het waterbeheer heeft. Daarmee valt het plan onder zogenaamde ondergrens voor het wateradvies en kan de korte watertoetsprocedure gevolgd worden. Dit houdt in dat het waterschap geen wateradvies geeft maar dat wordt vertrouwd op de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer en de gemeente om binnen het plan invulling te geven aan duurzaam waterbeheer.

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

#### *Afvalwater*

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling ontstaat geen afvalwater. De uitbreiding van het

opslagterrein zal dan ook niet worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.

#### *Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein*

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

#### *Hemelwater (dak)verhardingen*

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en worden afgevoerd naar de bestaande hemelwatervoorziening op het opslagterrein. Deze heeft voldoende capaciteit om het hemelwater op te vangen. Wateroverlast voor derden is, mede gelet op het terreinverloop, niet te verwachten.

#### *Opvang schoon hemelwater*

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

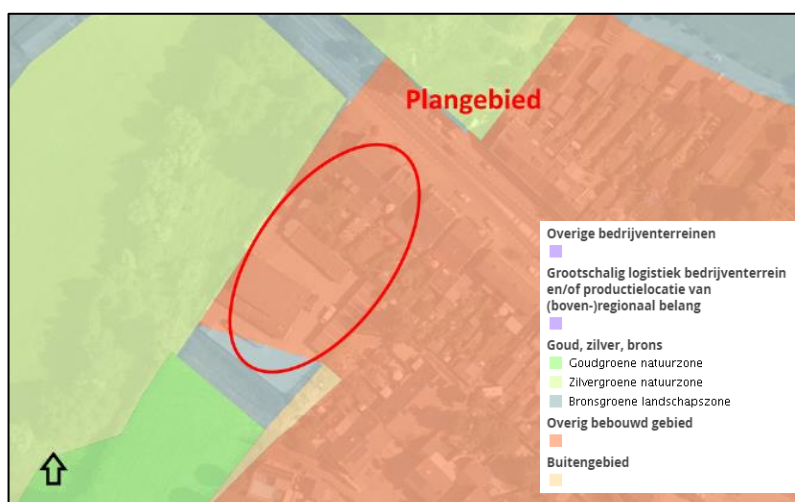
#### *Conclusie*

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

## 5.5 Natuur en landschap

### 5.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone' (zie tevens paragraaf 3.2.1).



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 3.2.2 is het plangebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'

voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

#### *Schaalcontrast van zeer open naar besloten*

Het schaalcontrast van zeer open naar besloten wordt niet aangetast, omdat de uitbreiding plaatsvindt aan de dorpsrand van Lemiers, in de zogenaamde kernrandzone. Het bestaande contrast wordt behouden.

#### *Het groene karakter*

Om de uitbreiding landschappelijk in te passen, wordt de buitenrand van het plangebied voorzien van een afrastering en een gemengde haag. De gemengde haag sluit aan op de haag langs het bestaande opslagterrein en zorgt op termijn voor een natuurlijke afscherming. Het groene karakter wordt niet aangetast.

#### *Reliëf en ondergrond*

Ten behoeve van de uitbreiding van het opslagterrein aan de achterzijde, hebben initiatiefnemers de ondergrond geëgaliseerd en de voormalige onnatuurlijke waterbuffer gedempt. Deze ontwikkeling is beperkt van omvang waardoor deze geen negatieve gevolgen voor het reliëf en de ondergrond heeft.

#### *Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed*

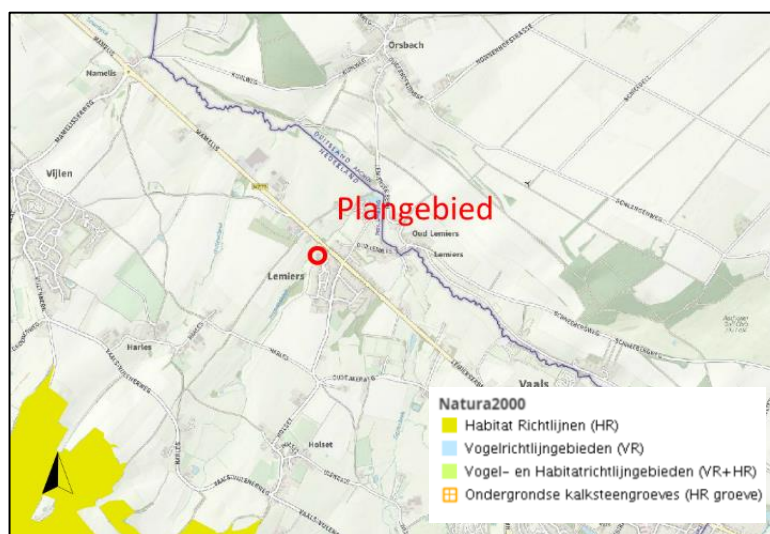
De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het cultuurhistorisch erfgoed in de omgeving.

De kernkwaliteiten worden vanwege voorliggend project niet onevenredig aangetast.

## **5.5.2 Natura2000**

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

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het Geuldal, gelegen op circa 1,8 kilometer van het plangebied. Gelet op de afstand tussen onderhavig plangebied en nabijgelegen Natura2000-gebieden is ten behoeve van onderhavig planvoornemen een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten van de stikstofberekening zijn hiervoor weergegeven in paragraaf 4.4. Hieruit blijkt dat zowel voor het aanleveren van de onderdelen van de opslagcontainers en de garageboxen als de gebruiksfase negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.



Kaart 'Natura2000' van Atlas Limburg met aanduiding projectlocatie

## 5.6 Flora en fauna

### 5.6.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

### 5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Ter plekke van Rijksweg 104c zelf is – blijkens de provinciale natuurgegevens - geen beschermde broedvogelsoort aangetroffen. Aan de zuidwestzijde van onderhavig plangebied is de Spotvogel (1997) aangetroffen. Deze vogel nest vooral in halfopen landschappen en loofopslag aan de rand van vochtige gebieden. Tevens is aan de westzijde van onderhavig plangebied een Bosrietzanger (2010) aangetroffen. De Bosrietzanger nest vooral in ruigte en in droge rietkragen met veel brandnetels en wilgenroosjes. Deze vogel werd gespot op ongeveer 150 m van het plangebied aan de nabijgelegen Hermansbeek en in het dorp Lemiers.



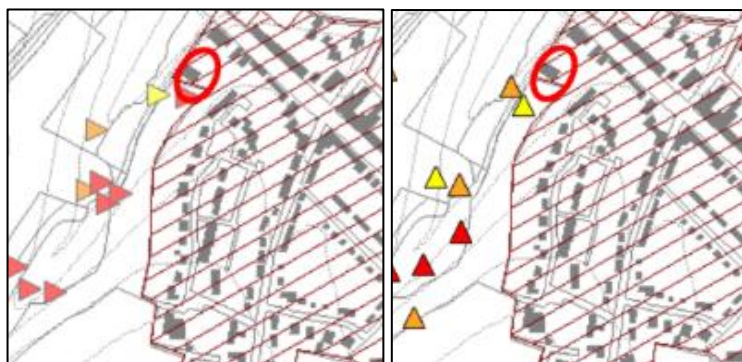
Natuurgegevens provincie Limburg  
betreffende beschermde soorten  
broedvogels met aanduiding  
plangebied

Wat betreft vegetatie bevindt zich aan de westzijde van onderhavig plangebied Graft en Grasland. Ter plekke van deze vegetatie wordt het projectgebied niet veranderd waardoor deze in stand blijft.



Natuurgegevens provincie Limburg betreffende beschermde soorten vegetatie met aanduiding plangebied

Voorts blijkt uit de provinciale natuurgegevens dat aan de achterzijde van onderhavig plangebied beschermde soorten flora zijn aangetroffen, waaronder Beekpunge, Bosbies en de Bittere veldkers. In de directe omgeving van onderhavig plangebied zijn de Gewone veldbies, Scherpe Boterbloem en de Kale jonker aangetroffen.



Natuurgegevens provincie Limburg  
betreffende flora met aanduiding  
plangebied

### 5.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens, het karakter van het plangebied en de beoogde ontwikkelingen is het onwaarschijnlijk dat de beoogde werkzaamheden invloed hebben op eventueel ter plekke aanwezige beschermde soorten. Mochten er diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor op basis van artikel 3.10, derde lid Wet natuurbescherming de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.).

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



## 6 Uitvoerbaarheid

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

### 6.1 Grondexploitatie

#### 6.1.1 Algemeen

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

#### 6.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

De gemeente Vaals sluit een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers. Het kostenverhaal is hierdoor voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan geregeld.

## **6.2 Planschade**

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

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

De gemeente Vaals sluit een planschade-verhaalsovereenkomst met initiatiefnemers. De kosten van eventuele voor vergoeding in aanmerking komende tegemoetkomingen in planschade rusten dan ook niet op de gemeente Vaals.

## 7 Planstukken

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

### 7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

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

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

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

### 7.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

### 7.2.1 Toelichting

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

### 7.2.2 Regels

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

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

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

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

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

### **7.2.3 Verbeelding**

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000. Aan het plangebied is de bestemming 'Opslag' toegekend.

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

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



## 8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

### 8.1 Inleiding

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

### 8.2 Vooroverleg

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

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

### 8.3 Inspraak

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

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

## 8.4 Formele procedure

### 8.4.1 Algemeen

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

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

### 8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf ...-...-2019 tot en met ...-...-2019 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

[ indien van toepassing: ]

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzennota [ controleren of dit correcte benaming is ]. De zienswijzennota is toegevoegd als **bijlage** [ ... ].

Deze zienswijzennota wordt samen met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

## Bijlagen

1. Principeverzoek d.d. 6 maart 2019 (kenmerk: M183222.012/ASE);
2. Principestandpunt gemeente Vaals d.d. 9 mei 2019 (uw kenmerk: 19.0003969);
3. Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 8 oktober 2018 (kenmerk: K 18- 11);
4. Akoestisch onderzoek d.d. 2 juli 2020 (kenmerk: 20194092);
5. Stikstofonderzoek d.d. 28 mei 2020 (kenmerk: M183222.020/ASE);
6. Samenvatting melding Watertoets (Waterschap Limburg) d.d. 30 maart 2018.