



**gemeente
vaals**

R A A D S V O O R S T E L

Agendapunt nr.	2024-WV-076/8	Datum:	7 november 2024
Raadsvergadering	16 december 2024	Portefeuillehouder:	J.P. Verbeek-Benink

Documentnummer:	24.0031683	Zaak:	
------------------------	------------	--------------	--



Aan de Raad van de gemeente Vaals

Onderwerp

Vaststelling wijziging tijdelijk omgevingsplan Rijksweg 1 t/m 5 Lemiers

Voorstel

- Het TAM-IMRO omgevingsplan “Rijksweg 1-5 te Lemiers” overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.TAMrijksweg1tm5-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde motivering, regels en verbeelding conform artikel 16.29 en 16.30 Omgevingswet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-TAM-IMRO-omgevingsplan vast te stellen.

Samenvatting

Op 22 april 2024 heeft de Gemeenteraad een positieve zienswijze gegeven op het ontwerp-bestemmingsplan Rijksweg 1 t/m 5 te Lemiers. Het ontwerp-bestemmingsplan is omgeschreven naar een instrument conform de Omgevingswet: een TAM-IMRO zijnde een wijziging van het omgevingsplan. het ontwerp-omgevingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben vanaf 20 september 2024 voor een periode van 6 weken formeel ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het plan.

Op 4 november 2024 heeft de initiatiefnemer de wens uitgesproken om de buitensauna te wijzigen qua vorm en locatie ten opzichte van het ontwerp-TAM-IMRO-omgevingsplan. De oppervlakte wijzigt niet. Dit is aangepast in de verbeelding. Als ambtelijke wijziging wordt deze verbeelding zo opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan.

Uw raad wordt voorgesteld het tijdelijke omgevingsplan vast te stellen (inclusief de beschreven ambtelijke wijziging ten opzichte van het ontwerp).

Aanleiding / probleem / behoefte

Initiatiefnemer is voornemens om een kwaliteitsslag te gaan doorvoeren op Rijksweg 1 en de direct aangrenzend gelegen adressen Rijksweg 3, Rijksweg 3a en Rijksweg 5 te betrekken bij de bestaande bedrijfsvoering.

Het planvoornemen bestaat uit een aantal onderdelen:

1. het (in pandig) uitbreiden van de keukenfuncties behorende bij Rijksweg 1 ter plekke van het aangrenzend gelegen pand Rijksweg 3 (begane grond);
2. het dichtzetten van het dakterras op de tweede verdieping van het pand Rijksweg 1 ten behoeve van een lounge ruimte;
3. het gebruiken van het adres Rijksweg 3a (verdiepingsvloeren) voor slaapgelegenheid voor medewerkers (eerste verdieping) en kantoor (tweede verdieping);
4. het gebruiken van het adres Rijksweg 5 voor slaapgelegenheid voor medewerkers;
5. het herinrichten van de tuinen behorende bij Rijksweg 3 en Rijksweg 5 als ligweide bij het buitenzwembad, ten behoeve van een buitensauna, en extra parkeren.

Vorenstaande ontwikkelingen zijn niet toegestaan op grond van het van kracht zijnde tijdelijke omgevingsplan 'Buitengebied 2013', inclusief 'Herziening Buitengebied 2013'. Om de ontwikkelingen te kunnen faciliteren alsook planologisch-juridisch correct vast te leggen dient een wijziging plaats te vinden van het vigerende (tijdelijk) omgevingsplan.

Relatie met bestaand beleid / strategische visie / programmabegroting / coalitie-akkoord

In het tijdelijk omgevingsplan 'Buitengebied 2013' i.c.m. de 'Herziening Buitengebied 2013' i.c.m. 'Partiële Herziening Buitengebied Vaals 2023' zijn geen binnenplanse afwijkingen- danwel wijzigingsbevoegdheden voor het college opgenomen teneinde het beoogde gebruik en nieuwe bebouwing alsnog te vergunnen. Om de planontwikkeling te faciliteren dient een nieuw planologisch kader te worden opgesteld.

Motivatie

Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bestaat tegen het planvoornemen geen bezwaar

Vanuit een oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen een goede ruimtelijke ordening) is er geen bezwaar tegen deze ontwikkelingen. Dat wil onder meer zeggen dat alle belangen die ter zake spelen, goed zijn afgewogen. Er wordt voldaan aan onderzoeksverplichtingen en motiveringsvereisten (dit blijkt uit de toelichting op het tijdelijk omgevingsplan).

In de planregels en verbeelding is in het bijzonder aandacht het voor vastleggen van de navolgende zaken:

1. het vastleggen van de overnachtingsmogelijkheden voor medewerkers in de bebouwing aan de Rijksweg 3 en 3a, en het pand aan de Rijksweg 5. Deze overnachtingsmogelijkheden komen enkel toe aan werknemers en is gemaximeerd op 8 kamers. Voorts is noemenswaardig dat in de nieuwe situatie ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake meer is van een woonfunctie.
2. De percelen bij de Rijksweg 3, 3a en 5 wordt heringericht in het kader van voorliggende planontwikkeling. Het terrein wordt daarbij deels verhard en benut ten behoeve van parkeren voor de medewerkers van de saunaclub en gebruikers van het pand voor kamerverhuur, en ontsluiting. Tevens wordt dit terrein voorzien van nieuwe landschappelijke aanplant.
3. Voorliggend planvoornemen gaat gepaard met ruimtelijk-visuele effecten. Voor zover sprake is van de in pandige wijzigingen is geen sprake van buitenaf waarneembare effecten. De tweede verdiepingsvloer van het pand aan de Rijksweg 1 wordt voorzien in nieuwe bebouwing. Dit betreft het dichtzetten van het bestaande dakterras ten behoeve van een lounge ruimte. Dienaangaande is advies ingewonnen bij de dorpsbouwmeester, waaraan het plan is aangepast en omtrent een positief advies is kenbaar gemaakt.
4. In de bestaande toestand is op de begane grond van de Rijksweg 1 een entree met balie, de lockers, een restaurant met keuken, een kantoor, en bergruimte aanwezig. Op de verdiepingsvloeren en

ondergrondse bebouwing zijn 29 werkkamers gelegen. Op de tweede verdieping bevindt zich een dakterras. Het voorliggend initiatief is gericht op een kwaliteitsslag (meer ruimte voor de faciliteiten), maar niet op een uitbreiding van het aantal werkkamers. Het dichtzetten van het dakterras is benodigd om de gewenste lounge-ruimte te creëren. Gelet op het vorenstaande is het aantal werkkamers binnen de juridisch planologische regeling gemaximeerd op 30 (afgerond naar boven).

Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is ter toetsing voorgelegd aan de ODZL, het Waterschap, de provincie Limburg, de stadsbouwmeester en de gemeentelijke adviescommissie Mergelland. Deze hebben allen het plan akkoord bevonden.

Op 4 november 2024 heeft de initiatiefnemer de wens uitgesproken om de buitensauna te wijzigen qua vorm en locatie ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan. De oppervlakte wijzigt niet. Dit is aangepast in de verbeelding. Als ambtelijke wijziging wordt deze verbeelding zo opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan.

Maatschappelijk effect

Er is een omgevingsdialoog gevoerd in juni 2024. Omliggende burens hebben geen bezwaar geuit.

Gevolgen

Financiële gevolgen en dekking

In het kader 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu' is ten behoeve van voorliggende planontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan vervaardigd en voorgelegd aan, en besproken met, de gemeentelijke adviescommissie Mergelland 2024. Deze commissie heeft positief geadviseerd.

Op grond van de van toepassing zijnde module voor uitbreiding van een solitair bedrijfsterrein buiten de begrenzing van de 'bebouwingskernen' dient een tegenprestatie te worden geleverd ter hoogte van € 35,-/m². Het totale oppervlak gelegen buiten de 'bebouwingskernen' bedraagt 896m² als gevolg waarvan een financiële bijdrage (tegenprestatie) dient te worden geleverd ter hoogte van € 31.360,-.

De realisatieovereenkomst hiervoor is ondertekend. Tevens bevat de realisatieovereenkomst ook nadeelcompensatie.

Juridische gevolgen

Noemenswaardig is dat, ter voorkoming van overtreding van het overnachtingsverbod uit de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de daarop door het college op 11 december 2000 vastgestelde nadere regels, in de beoogde situatie géén sprake is van een inpandige doorgang tussen de ruimten in gebruik ten behoeve van de saunaclub (Rijksweg 1 inclusief omschreven inpandige uitbreidingen) en de ruimten in gebruik ten behoeve van de logiesfunctie voor medewerkers (restant ruimten Rijksweg 3/3a en het pand Rijksweg 5). Hiermee is geen sprake van een bouwkundige en functionele verbondenheid waardoor overtreding van het overnachtingsverbod niet aan de orde is.

Alternatieven

n.v.t.

Planning, uitvoering en evaluatie

Wijzigingen van het omgevingsplan dienen we bekend te maken (publiceren) en beschikbaar stellen via de Landelijke voorziening. Het ontwerp omgevingsplan heeft vanaf 20 september 2024 6 weken ter inzage gelegen.

Na vaststelling zal het plan worden bekendgemaakt via de gebruikelijke kanalen.

Het besluit staat na bekendmaking voor 6 weken open voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Cittaslow

Het onderdeel Cittaslow is niet van toepassing op dit advies.

Communicatie

Algemeen

Na vaststelling zal het plan worden bekendgemaakt via de gebruikelijke kanalen, waarna het plan zoals aangegeven gedurende 6 weken voor beroep ter inzage ligt.

Participatie

De omgevingsdialoog heeft in juni 2024 plaatsgevonden. Omliggende burens hebben geen bezwaar geuit.

Bijlagen

Naam bijlage	Documentnummer	(Zaak)dossier
Regels, motivering en verbeelding		