

**Bijlage 1 bij raadsvoorstel en -besluit  
Zienswijzennota  
Ontwerpbestemmingsplan Selzerbeek**

# **Inhoud**

## **1.1 Inleiding**

## **1.2 Ontvankelijkheid**

## **1.3 Zienswijzen**

## **1.4 Lijst van wijzigingen**

### **1.1 Inleiding**

In het gebied Selzerbeek staan diverse terreinen aan de vooravond van een nieuwe invulling. Deze terreinen hebben in de loop der tijd hun functie verloren of dreigen die in de nabije toekomst kwijt te raken. Nieuwe initiatieven zijn ontplooid om die terreinen van een nieuwe invulling te voorzien.

Teneinde deze nieuwe ontwikkelingen op elkaar af te stemmen en in goede banen te leiden is voor het gebied Selzerbeek een gebiedsvisie opgesteld. Deze visie moet thans vertaald worden in een bestemmingsregeling. Daartoe is herziening van de vigerende bestemmingsplannen wenselijk.

Het ontwerpbestemmingsplan Selzerbeek voldoet voorts aan de actualisatieplicht en voorziet de binnen het plangebied gelegen gronden van een adequate, uniforme en actuele eenduidige juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing.

### **1.2 Ontvankelijkheid**

De openbare kennisgeving over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Selzerbeek heeft plaatsgevonden middels:

- Publicatie in de Staatscourant van 21 juni 2013;
- Publicatie in het Vaalserweekblad van 21 juni 2013.

In voornoemde publicatie stond vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 22 juni 2013 voor een duur van 6 weken voor iedereen ter inzage liggen in het gemeentehuis en digitaal te raadplegen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Vanwege het feit dat op 22 juni 2013 niet voldaan werd aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), is op 12 juli 2013 een rectificatie geplaatst in de Staatscourant en Vaalserweekblad, waarbij is aangegeven dat de inzagetermijn is verlengd met het aantal dagen dat het plan niet te benaderen was via deze website [ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het ontwerp van het bestemmingsplan Selzerbeek heeft met ingang van 28 juni 2013 tot en met 8 augustus 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Vaals kenbaar maken.

Tegen voornoemd ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend door:

- 
- 
- 
- 

Voor wie schriftelijke zienswijzen per post indient, geldt de verzendtheorie. Zienswijzen zijn tijdig ingediend, indien ze binnen de termijn zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen (analoge toepassing van artikel 6:9 lid 2 Awb). De verzendtheorie is, zoals aangegeven, enkel van toepassing op verzending per post. Voor zienswijzen die per fax of e-mail worden ontvangen is het tijdstip van ontvangst bepalend.

Gelet op het vorenstaande zijn de zienswijzen binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De binnengekomen zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de ingediende zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet

expliciet zijn genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

In deze Zienswijzennota komt u het begrip 'reclamant' tegen. Hiermee worden de indieners van zienswijzen bedoeld. Het woord 'reclamant' kan betrekking hebben op zowel mannelijke als vrouwelijke personen, alsmede op bedrijven, instanties en verenigingen.

### 1.3 Zienswijzen

#### 1.

##### **Samenvatting zienswijze**

###### *1.1. Veiligheidszone*

Op de verbeelding is een “*Veiligheidszone-Bevi*” opgenomen. Verzocht wordt deze “*Veiligheidszone- Bevi*” te vervangen door “*Veiligheidszone- Bedrijven*”, omdat een gasontvangstation onder het activiteitenbesluit valt en dus geen Bevi-inrichting is. Overeenkomstig dienen de planregels aangepast te worden.

###### *1.2. Gasontvangstation*

Verzocht wordt artikel 4.1.1. als volgt aan te passen: “ De voor Bedrijf-Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.1 zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij deze regels) en of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven.”

In de bijlage “ Staat van bedrijfsactiviteiten” is het gasontvangstation niet opgenomen. Verzocht wordt het gasontvangstation in de genoemde bijlage op te nemen als “gasontvang-en verdeelstation, cat. D5”.

Met het oog op mogelijke vervanging van het hekwerk wordt tevens verzocht de regeling omtrent de maximale hoogte van de erf en terreinafscheiding (artikel 4.2.3 punt 1) aan te passen naar 3,5 meter.

##### **Gemeentelijke reactie**

De ingediende zienswijze onderdeel 1.1 en 1.2 leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 2.

##### **Samenvatting zienswijze**

###### *2.1. Visie Selzerbeek*

In de gebiedsvisie Selzerbeek staan alleen de resultaten van bestaand onderzoek aangegeven, welke dienen ter onderbouwing van de visieontwikkeling. Aanvullende aspecten die een nieuw perspectief en doel kunnen vormen, worden volgens reclamant niet meegenomen. Voorts vindt reclamant dat op verschillende beleidsterreinen onvoldoende onderzoek is gedaan.

Het gebrek aan visie en de keuze voor onevenwichtige scenario's valt terug te vinden in het bestemmingsplan. Daar waar de gemeente blij zou kunnen geven van heldere afwegingen en keuzen, waarmee duidelijkheid gegeven zou kunnen worden aan omwonenden en gebruikers wordt gekozen voor “verzamelbestemmingen” zoals “gemend”, waarbinnen “alles” mogelijk is. Daarnaast leidt deze bestemmingskeuze tot een storende en onheuse beperking van de gebruiksmogelijkheden van aanliggende gronden.

###### *2.2. Toegestane bedrijfsactiviteiten*

Ingevolge artikel 5, lid 1 sub 1 onder a van het ontwerpbestemmingsplan worden bedrijven toegestaan die op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, aanwezig zijn. Dit houdt in dat alle activiteiten die het bedrijf van oudsher ontplooit, ook in de toekomst zijn toegestaan. Hieronder wordt verstaan: vervaardiging en reparatie van zware machines ten behoeven van wegenbouw, bergbouw en recycling zijn toegestaan, waarbij de activiteiten deels vallen binnen de milieu categorieën 3-2 en 4 tot aan de directe voorzijde van het terrein. In artikel 5 lid 1 sub 1 onder b worden deze activiteiten in hun huidige zwaarte en tot de zuidzijde van het perceel echter uitgesloten.

###### *2.3. Detailhandel*

Ingevolge van artikel 5, lid 1 sub 1 onder d is binnen de bestemming “Bedrijventerrein” enkel productiegeboden detailhandel toegestaan. De term productie gebonden detailhandel is in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet gedefinieerd, maar als uit wordt gegaan van wat doorgaans in vergelijkbare bestemmingsplannen hieronder wordt verstaan, dan kan uitgegaan worden van detailhandel in ter plaatse vervaardigde, gerepareerde en/of in het productieproces toegepaste goederen, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

Een groot deel van de detailhandel die op dit moment deel uit maakt van de “core-business” van VAB zou daarmee in strijd zijn met het ontwerpbestemmingsplan en onder het overgangsrecht worden gebracht c.q. verboden zijn.

Onder verwijzing naar de ontwikkelingsvisie van reclamant worden daarmee ook nieuwe bedrijfsactiviteiten in de vorm van kleinschalige detailhandel in regionale producten, historische bouwmaterialen, antiek, hobby- en vrijetijdsproducten en detailhandel in volumineuze recreatieve en tuin/parkgerichte goederen onmogelijk gemaakt. Daarmee wordt reclamant een belangrijke en economische noodzakelijke ontwikkelingsmogelijkheid ontnomen.

#### *2.4. Rechtsongelijkheid*

Bij vergelijking van de nieuwe bestemmingsplanregeling van het VAB-terrein met die van de percelen aan de zuidzijde van de Sneeuwberglaan valt op dat deze gronden in het vigerend bestemmingsplan dezelfde bestemming bedrijfsdoeleinden hebben als het VAB-terrein met alle beperkingen en mogelijkheden, die daarbij horen.

In het ontwerpbestemmingsplan Selzerbeek hebben deze gronden echter de bestemming “gemengd” gekregen met naast de mogelijkheid om hier bedrijven te vestigen ook een bestemming voor: cultuur en ontspanning, dienstverlening, maatschappelijke activiteiten, dagrecreatie, sport en wonen in nieuw te bouwen grond gebonden en gestapelde woningen.

Door deze sterke verruiming van de bestemmingsmogelijkheden van deze gronden ontstaat rechtsongelijkheid met de gronden van reclamant, zonder dat sprake is van een planologisch in de plantoelichting goed onderbouwde motivatie en keuze. Met dezelfde vigerende bestemmingsachtergrond worden de gronden van reclamant zonder nader onderzoek of overleg en in strijd met de ontwikkelingsvisie van reclamant op slot gezet, terwijl vergelijkbare gronden zeer ruime ontwikkelingsmogelijkheid krijgen zonder dat daarbij de planologische behoefte en de economische haalbaarheid is onderbouwd.

#### *2.5. Toevoegen milieugevoelige bestemming*

Reclamant geeft aan dat door het toelaten van een milieugevoelige bestemming als wonen, beperkingen worden opgelegd op met name de zuidelijke gronden van reclamant. Door het voormalige tramstation (huidige Hubo) een woonbestemming te geven in plaats van de bestaande bedrijfsdoeleinden bestemming wordt een zone van 50 meter vanuit het betreffende perceel beperkt tot de vestiging van bedrijven met een milieucategorie tot 3.1. Binnen dit gebied is 3.000 m<sup>2</sup> eigendom van reclamant dat hierdoor verder beperkt wordt in zijn mogelijkheden en plannen zoals uiteengezet in de ontwikkelingsvisie reclamant.

#### *2.6. Uitsluiten verkoop van motorbrandstoffen en opslag*

Ingevolge artikel 5, lid 4 sub 1 ad d wordt ook de verkoop van motorbrandstoffen uitgesloten, terwijl een aantal vloeistoffen die VAB momenteel verkoopt ook als motorbrandstof gebruikt kan worden, waaronder bijvoorbeeld lichte oliën.

Artikel 5, lid 4 sub 1 ad e sluit tevens de opslag van goederen buiten het bouwvlak en de opslag van goederen met een grotere hoogte van 4 meter binnen het bouwvlak uit. Grote installaties, die reclamant van oudsher construeert en repareert kunnen door deze bepalingen niet meer op het terrein worden ondergebracht, waardoor een economisch belangrijk bedrijfsonderdeel van reclamant wordt geblokkeerd. Bestaande opslag van installaties wordt onder het overgangsrecht gebracht en nieuwe opslag, reparatie en bouw wordt uitgesloten.

#### *2.7. Natuurbestemming*

Een zone van 25 tot 30 meter uit de Selzerbeek heeft in het vigerende bestemmingsplan een ruime groenbestemming. Binnen die bestemming liggen, naast de talud- en bos-zones direct langs de beek ook half verharde bedrijfsgebieden die gebruikt worden als opslag en parkeerterrein. Reclamant is van mening dat dit gebruik valt binnen het overgangsrecht van het vigerend bestemmingsplan Selzerbeek uit 1997.

Onderhavige zone krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Natuur met veel verdergaande beperkingen: staanplaatsen voor wagens (overeenkomstig het huidig gebruik) wordt uitgesloten, gebruik als parkeerterrein is verboden en bestaande opslag wordt gezien als verboden gebruik.

Reclamant is overtuigd van de noodzaak tot het ontwikkelen van een groenzone langs de Selzerbeek, maar wel een die rekening houdt met de bedrijfsbelangen van reclamant en de onderhoudspraktijk zoals deze in de afgelopen jaren is ontstaan, dat wil zeggen:

- Een maatvoering die aansluit op het ruimtelijk-stedenbouwkundig basisplan van reclamant;
- Het noodzakelijk onderhoud dat reclamant noodgedwongen verricht;
- Een landschappelijk inrichting die als basis gepresenteerd wordt in de ontwikkelingsvisie met daarbij behorende uitvoerings-, graaf- en beplantingswerkzaamheden.

### *2.8. Verbeelding*

Een aantal bestaande loodsen en gebouwen zijn niet opgenomen op de GBK/ kadastrale ondergrond terwijl dat op aangrenzende en andere percelen wel het geval is. De bedoeling hiervan is ook uit de plantoelichting niet duidelijk. Indien de gemeente van mening is dat de bedrijfsgebouwen geamoveerd dienen te worden, ziet reclamant een financieel onderbouwde planopzet tegemoet. Zoals uit de ontwikkelingsvisie van reclamant duidelijk naar voren komt, vormt renovatie van de bedrijfsloodsen juist een basiselement voor de toekomstplannen van reclamant.

### *2.9. Planschade*

Bij vergelijking van het vigerend bestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan Selzerbeek wijst reclamant erop dat het noordwesten van het VAB-terrein een 1400m<sup>2</sup> grond in het vigerend plan de bestemming "bedrijfsdoeleinden" heeft en in het voorliggend plan is bestemd tot "natuur". Deze grond heeft hierdoor voor reclamant geen betekenis meer en de waarde daalt van €150 - €200 euro per m<sup>2</sup> tot ca. 10 euro per m<sup>2</sup>. Dit komt neer op een verlies van ruim €200.000. Reclamant gaat ervanuit dat dit verlies door de gemeente gecompenseerd wordt, alhoewel de plantoelichting noch een onderbouwde motivatie noch een financieel-economische dekking van deze beslissing is terug te vinden.

## **Gemeentelijke reactie**

### *Ad. 2.1. Visie Selzerbeek*

Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan is een beleids- c.q. gebiedsvisie opgesteld teneinde een goed inzicht te krijgen in de voor het gebied gewenste toekomstige ontwikkelingen. Aan het opstellen van deze gebiedsvisie is een gebiedsinventarisatie en een beleidsinventarisatie uitgevoerd. In de gebiedsinventarisatie is gekeken naar de in het plangebied aanwezige functies, doormiddel van een veldinventarisatie, welke eind 2012 heeft plaatsgevonden. De geïnventariseerde functies zijn op kaart vastgelegd.

Voorts zijn de mogelijkheden op basis van het vigerend bestemmingsplan vergeleken met het tijdens de veldinventarisatie geconstateerde aanwezige gebruik en de bestaande bebouwing. De resultaten van de inventarisatie zijn vervolgens geanalyseerd op sterke en zwakke punten. Aan de hand hiervan zijn de kansen en bedreigingen voor het plangebied gesignaleerd. Op grond hiervan zijn keuzenvarianten (scenario's) uitgewerkt, die richtinggevend zijn voor de regeling van het bestemmingsplan.

De opgenomen gemengde bestemming in het ontwerpbestemmingsplan, vormt een bewuste keuze op grond van de gebiedsvisie Selzerbeek. Deze zone vormt een gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Selzerbeeklaan en Sneeuwberglaan en vormt een overgangszone tussen de woongebieden en het bedrijventerrein. Deze zone biedt ruimte aan gemengde functies, gericht op de woongebieden of het bedrijventerrein waarvoor elders in de kern gelet op het grote schaalniveau van die voorzieningen geen plaats is.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Ad. 2.2. Toegestane bedrijfsactiviteiten*

Om de bestaande bedrijfsactiviteiten (anders dan de aangewezen categorie op de verbeelding) nadrukkelijker toe te staan en daarmee positief te bestemmen zal de bestemmingsomschrijving in artikel 5 lid 1.1. van het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast, zodat de bedrijfsactiviteiten in andere milieucategorie dan op de verbeelding weergegeven, worden toegestaan met in achtneming van een nieuw toe te voegen bepaling in het ontwerpbestemmingsplan dat bij beëindiging van de bestaande bedrijfsactiviteiten in andere milieucategorieën dan ter plaatse op de verbeelding is aangegeven, het gebruik alleen mag worden voortgezet conform de bestaande bedrijfsactiviteit(en), met dien verstande dat indien de genoemde bedrijfsactiviteit(en) gedurende drie aaneengesloten jaren niet ter plaatse worden uitgeoefend, deze aldaar niet meer mogen worden uitgeoefend.

De ingediende zienswijze van reclamant geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Ad. 2.3. Detailhandel*

In het bedrijfsontwikkelingsplan van reclamant staat vermeld dat de huidige detailhandelsactiviteiten toezien op de verkoop van grote volumineuze goederen en apparatuur, waarbij onderscheid is te maken in grotere bouw- en recyclingmachines en de grotere objecten ten behoeve van werkplaats- en kantoorinrichtingen. Voorts vindt groot- en detailhandel van verwante producten zoals oliën, vetten, brandstoffen en onderhoudsproducten (zoals banden, plaatwerk, uitlaten accu's en rem-voeringen en –blokken) plaats. Daarnaast vindt kleinschalige detailhandel plaats in de vorm van kantineproducten (zoals gebakwaren, zoetwaren, snacks, frisdranken), onderhoudsproducten (poetsproducten voor huishouding, industrie- en auto-onderhoud) en verf- en verduurzamingsproducten.

Detailhandel hoort in principe niet thuis op een bedrijventerrein, behoudens aan de productie ondergeschikte detailhandel. Onder productiegerichte detailhandel wordt verstaan: detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces. Deze definitie zal aan het ontwerpbestemmingsplan worden toegevoegd. Ingevolge artikel 1.59 van het ontwerpbestemmingsplan wordt onder "Ondergeschikt" verstaan: in aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/gebouw.

Het ontwerpbestemmingsplan Selzerbeek richt zich op de actualisering van het ruimtelijk beleid en het beheer van de bestaande situatie en heeft om die reden een grotendeels conserverend karakter. Om de bestaande detailhandelsactiviteiten nadrukkelijker toe te staan, wordt (in overeenstemming met het vigerend bestemmingsplan Selzerbeek) aan de bestemming "bedrijventerrein" de bepaling toegevoegd dat detailhandel uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de op het tijdstip van ter visielegging van het ontwerp van het plan bestaande detailhandelsactiviteiten. Detailhandel is daarbij gedefinieerd in artikel 1.33 van het ontwerpbestemmingsplan.

Het voorgaande impliceert dat uitsluitend de bestaande vormen van detailhandel (ook in volumineuze goederen) mogelijk zijn. Nieuwvestiging van detailhandel wordt binnen de bestemming bedrijventerrein niet (rechtstreeks) toegestaan, maar via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

#### *Nieuwe (toekomstige) bedrijfsactiviteiten:*

Ten aanzien van de locatie Sneeuwberglaan 3-11 wordt daarbij het navolgende opgemerkt:

In paragraaf 5.6 van de gebiedsvisie staan de concrete initiatieven voor onderhavig perceel nader benoemd. Deze initiatieven zien toe om tot een herstructurering van de bedrijfsgebouwen en –percelen te komen. Beoogd wordt tot een kleinschaliger indeling van het terrein te komen met kleinere units, die ook voor startende ondernemers interessant zijn. Daarbij wordt met name gemikt op de directe omgeving gevestigde studenten die een bedrijf willen opstarten.

Door deze initiatieven wordt gestalte gegeven aan de gewenste invulling conform de gebiedsvisie. Hierbij lijkt de voorziene studentenhuisvesting als een katalysator te werken voor de herontwikkeling en herstructurering van de voormalige bedrijfspercelen aan weerszijden van de Sneeuwberglaan.

Gelet op de ontwikkelingsvisie van reclamant alsmede de geformuleerde uitgangspunten in de gebiedsvisie worden deze nieuwe bedrijfsactiviteiten in de vorm van kleinschalige detailhandel in regionale producten,



historische bouwmaterialen, antiek, hobby- en vrijetijdsproducten voorgestaan, middels een opname van een binnenplanse afwijkmogelijkheid binnen de bestemming bedrijventerrein.

Daarnaast wordt aan het ontwerpbestemmingsplan een aparte afwijkmogelijkheid toegevoegd om voor bestaande locaties een ander type detailhandel in volumineuze goederen toe te laten. Nieuwe detailhandel in volumineuze goederen voor nieuwe locaties, wordt gelet op de gebiedsvisie uitgesloten. Een nevenassortiment bij detailhandel in volumineuze goederen is vervolgens toegestaan, indien:

- Het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
- Het nevenassortimentsdeel niet meer ruimte in beslag neemt dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak;
- Door de initiatiefnemer een distributieplanologisch onderzoek wordt overlegd, waaruit blijkt dat geen sprake is van een ontwrichting van detailhandelsstructuur.

Het gebruik maken van een dergelijke afwijkmogelijkheid is geen verplichting, maar een bestuurlijke bevoegdheid van de gemeente. Bij voornoemde afwijkmogelijkheid zijn ruimtelijk relevante voorwaarden opgenomen die bij een concrete aanvraag worden gewogen en beoordeeld door het gemeentelijk bestuur.

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Ad. 2.4. Rechtsongelijkheid*

Overeenkomstig de gebiedsvisie Selzerbeek vormt de bestemming "Gemengd" de overgangszone tussen de woongebieden van Vaals en het eigenlijke bedrijventerrein. Binnen de bestemming "Gemengd" zijn meerdere functies toegestaan op het gebied van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2), maatschappelijke dienstverlening cultuur, ontspanning en dagrecreatie. Door meerdere functies binnen deze overgangszone toe te staan, bevat deze bestemming de benodigde flexibiliteit om de gewenste toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken en binnen de planperiode van 10 jaar te kunnen komen tot een herstructurering van het terrein.

Op eenzelfde wijze zijn de huidige en mogelijk toekomstige bedrijfsactiviteiten van reclamant beoordeeld. Nu de huidige bedrijfsactiviteiten van reclamant vallen binnen de milieucategorie tot 3.1 c.q. 3.2<sup>1</sup> zijn de gronden bestemd tot "bedrijventerrein". De door reclamant aangegeven toekomstige bedrijfsactiviteiten welke toezien op allerlei vormen van detailhandel, horen behoudens dat er sprake is van productiegebonden detailhandel in beginsel niet thuis op een bedrijventerrein.

Nu de toekomstige bedrijfsontwikkelingen van reclamant passend zijn binnen geformuleerde uitgangspunten in de gebiedsvisie Selzerbeek, is reeds onder punt 2.3. van deze zienswijzennota voorgesteld deze ontwikkelingen mogelijk te maken middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid.

Gelet op het vorenstaande is geen sprake van rechtsongelijkheid en leidt de ingediende zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Ad. 2.5. Toevoegen milieugevoelige bestemming*

##### *Toevoegen woningen*

Het ontwerpbestemmingsplan richt zich op de actualisering van het ruimtelijk beleid voor het bedrijventerrein en directe omgeving. Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft derhalve grotendeels een conserverend karakter. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen en/of waarvoor een vergunning is verleend zijn opgenomen als "bestaande situatie" in het voorliggende bestemmingsplan.

Binnen de bestemming "Gemengd", waarnaar reclamant in zijn zienswijze refereert, zijn de bestaande woningen rechtsreeks toegestaan. Daarnaast zijn in het deel van de bestemming die deel uitmaakt van het Von Clermontpark nieuwe woningen (45) toegestaan. Voor deze woningen is in het verleden al een vergunning verleend. Daarnaast is in een deel van de bestemming "Gemengd" de realisering van bijzondere woonvormen (studentenhuisvesting) toegestaan. Aangezien hierbij geen sprake is van een bestaande of vergunde situatie is deze toevoeging aan bijzondere woonvormen in het bestemmingsplan opgenomen middels een binnenplanse

<sup>1</sup>

Binnen de bestemming "gemengd" is enkel milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

afwijkingmogelijkheid. Een voorwaarde om een omgevingsvergunning hiertoe te kunnen verlenen, is dat voldaan wordt aan de milieuwetgeving.

Gelet op het vorenstaande leidt de ingediende zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Bestemming voormalig tramstation*

Tot slot is het voormalig tramstation (Hubo-Locatie) in het ontwerpbestemmingsplan bestemd tot wonen. Nu het nieuwe bestemmingsplan in hoofdzaak is gericht op de actualisering van het ruimtelijk beleid en het beheer van de bestaande situatie, worden de huidige bedrijfsactiviteiten niet gerespecteerd. Om die reden wordt, mede gelet op de beantwoording onder punt 4 van deze nota, de bestemming van onderhavige locatie gewijzigd in "Bedrijventerrein". De aangebrachte zonering van het bedrijventerrein van reclamant (ten behoeve van deze woonfunctie) zal overeenkomstig worden aangepast.

Gelet op het vorenstaande leidt de ingediende zienswijze tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Ad. 2.6. Uitsluiten verkoop van motorbrandstoffen en opslag*

##### *Verkoop motorbrandstoffen*

Nu het bestemmingsplan gericht is op het beheer van de bestaande situatie, worden de bestaande bedrijfsactiviteiten van reclamant ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nadrukkelijker toegestaan. Gelet op de beantwoording onder punt 2.3. van deze nota wordt aan de bestemming "bedrijventerrein" de bepaling toegevoegd dat detailhandel uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de op het tijdstip van ter visielegging van het ontwerp van het plan bestaande detailhandelsactiviteiten. De door reclamant aangegeven (bestaande) verkoop van lichte oliën is daarmee rechtstreeks toegestaan.

Andere dan de bestaande detailhandelsactiviteiten van motorbrandstoffen worden vervolgens uitgesloten door het bepaalde in artikel 5, lid 4 sub 1 ad d van het bestemmingsplan. Voornoemd artikel zal om die reden worden verduidelijkt door de toevoeging: "verkooppunt van motorbrandstoffen *anders dan tijdens ter visielegging van het ontwerp van het plan*".

Voorts zal verkooppunt van motorbrandstoffen als volgt worden gedefinieerd: *Detailhandel in motorbrandstoffen, waaronder begrepen smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen.*

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

##### *Opslag*

Binnen het ontwerpbestemmingsplan is het gehele bestemmingsvlak van reclamant bestemd als bouwvlak. Dit houdt in dat op het gehele terrein van reclamant opslag mag plaatsvinden. Opslag van materialen met een grotere hoogte dan 4 meter wordt ingevolge artikel 5.4.2. lid e uitgesloten.

Het vorenstaande houdt in dat bestaande opslag hoger dan 4 meter is toegelaten onder het overgangsrecht. Nu, gelet op de inhoud van de zienswijze, niet duidelijk is of er concrete vooruitzichten zijn met betrekking tot beëindiging van de gebruiksfunctie binnen de normale planperiode van 10 jaar, wordt voorgesteld om voor het perceel van reclamant de eis van 4 meter te schrappen en de bestaande rechten daarmee te respecteren.

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Ad. 2.7. Natuurbestemming**

Belangrijk in de juridische systematiek van het bestemmingsplan is, dat het grondgebruik wordt geregeld en niet de gebruiker van de gronden. Daarover is veel jurisprudentie ontstaan in de jarenlange gebruikspraktijk van de ruimtelijke ordening. Zo gaat het bestemmingsplan niet over het landschap of over de wijze waarop de natuur wordt beheerd, maar enkel over de grondgebruikfuncties.

Met de standaardisering is veel van het traditionele maatwerk in de ruimtelijke ordening beëindigd, dat in het verleden wel werd gebruikt om specifieke lokale situaties van een eigen kenmerkende bestemmingbeschrijving te voorzien. Gelet op hierop is de vigerende bestemming "Beekdal, Natuur en Landschap" vervangen door de bestemming "Natuur". Dit neemt niet weg dat de uitgangspunten hetzelfde zijn als bij de vaststelling van het

vigerend bestemmingsplan "Selzerbeek" in 1997: de handhaving van het landschappelijk hoogwaardige karakter door middel van bescherming van de natuurlijke loop van de Beek alsmede de beekbegeleidende begroeiing.

Het door reclamant aangegeven gebruik ten behoeve van opslag en parkeerterrein is in 1997 onder het overgangsrecht geplaatst bij de vaststelling van het bestemmingsplan Selzerbeek. In onderhavig bestemmingsplan wordt het gebruik ten behoeve van opslag en parkeerterrein opnieuw onder het overgangsrecht gebracht om hiermee de tijdelijke situatie te overbruggen. Dit betekent dat het aannemelijk wordt geacht, gelet op het ingediende bedrijfsontwikkelingsplan van reclamant, dat het gebruik binnen de planperiode (10 jaar) wordt gestaakt.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

#### ***Ad. 2.8. Verbeelding***

De ondergrond die gebruikt is bij onderhavig ontwerpbestemmingsplan is de Grootchalige Basiskaart (GBK) gecombineerd met de kadastrale kaart. De GBK is voortdurend in beweging en wordt geregeld geactualiseerd. Over het algemeen zijn bestaande hoofdgebouwen wel in deze ondergrond opgenomen, voor bijgebouwen is de GBK minder exact. Het ontbreken van (bij)gebouwen op deze ondergrond heeft geen gevolgen voor de planologische regeling. De ondergrond is namelijk een hulpmiddel en is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### ***Ad. 2.9. Planschade***

Natuurontwikkeling in het Selzerbeekdal sluit aan op het aandachtspunt met betrekking tot het herstel en de ontwikkeling van doorlopende groenstructuren. Afhankelijk van de situering van nieuwe functies in het plangebied kan het ontwerpbestemmingsplan voorzien in het herstel van en het respect voor de zichtlijnen vanuit het bebouwde gebied van Vaals naar het landschap.

Gelet op het vorenstaande is een deel ten noordwesten van het terrein van reclamant in het ontwerpbestemmingsplan bestemd tot Natuur. Nu uit een gesprek met reclamant blijkt dat op dit noordwestelijk deel van het terrein, conform de ontwikkelingsvisie, (toekomstige) activiteiten worden ontplooid, wordt de bestemming Natuur verlegd naar de huidige grens van het vigerend bestemmingsplan.

Indien en voorzover reclamant alsnog van mening is dat schade wordt geleden als gevolg van dit plan, dan is het mogelijk om op grond van artikel 6.1 e.v. Wet ruimtelijke ordening (Wro) een apart verzoek tot planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Aangezien voor de behandeling van planschade een aparte procedure van toepassing is, wordt dit onderdeel in het kader van deze procedure buiten beschouwing gelaten.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3.**

#### ***Samenvatting zienswijze***

Op 5 juli 2013 is de "Verordening Wonen Zuid-Limburg" en de "Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg" in werking getreden. In artikel 2 lid 1 van deze provinciale verordening is bepaald dat een bestemmingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen gelegen in de regio Zuid-Limburg. Dit verbod is niet van toepassing op nieuwe woningen die voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde "Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg".

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van o.a. enkele honderden studentenwoningen en maximaal 55 nieuwe woningen mogelijk. Reclamant heeft het ontwerpbestemmingsplan getoetst aan de bovenvermelde beleidsregel en is tot de navolgende conclusie gekomen.

De studentenwoningen vallen niet onder de provinciale verordening. De nieuw te bouwen 55 woningen zijn in strijd met de provinciale verordening. Deze strijdigheid is gelegen in artikel 2 van de Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg, omdat niet voldaan wordt aan tenminste 4 van de 6 criteria, meer specifiek de criteria 2, 3, 4 en 6 van vernoemde beleidsregel.

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan overeenkomstig de zienswijze aan te passen en de Verordening Wonen Zuid-Limburg in acht te nemen.

Tot slot vraagt reclamant zich af wat er met de studentenwoningen gaat gebeuren als de piek in de vraag voorbij is. Reclamant vindt een toevoeging aan de reguliere woningvoorraad door ombouw naar gezinsappartementen niet wenselijk. Omzetting naar vormen die vallen onder de reguliere woningvoorraad moet dan passen in de lijn passen van de regionale structuurvisie wonen en bijbehorende programmering.

### ***Gemeentelijke reactie***

#### ***Nieuw te bouwen 55 woningen***

De verordening Wonen Zuid-Limburg is niet van toepassing, indien het plan voldoet aan de eisen van artikel 1 en 2 zoals omschreven in de beleidsregel "Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg". Artikel 1 uit deze beleidsregel geeft aan dat de bestaande woningvoorraad per saldo niet mag toenemen. De sloop vindt plaats bij voorkeur op de locatie zelf en daarmee dus voorafgaand aan de planrealisatie. Deze eis is niet van toepassing, indien het een herstructureringsproject betreft waarbij de sloop in een eerdere fase heeft plaatsgevonden.

Uit diverse documenten blijkt dat de locatie waar nu de 55 woningen zijn gepland, in het verleden (dus voor de sanering) ingevuld waren met 81 huurwoningen. Deze gedeeltelijk in 3 bouwlagen gebouwde woningen zijn gesloopt en daarvoor zouden 25 grondgebonden woningen, 166 appartementen en een Woonzorgcomplex in de plaats komen.

In de bestaande situatie zijn echter 25 grondgebonden woningen gebouwd. Dit betekent dat nog 56 woningen resteren als vervanging van de gesloopte woningen. Gelet op het vorenstaande is daarmee sprake van een herstructureringsproject en is de voorwaarde uit artikel 1 van de beleidsregel niet van toepassing.

Artikel 2 van de beleidsregel beschrijft vervolgens dat voldaan dient te worden aan 4 van de 6 beschreven criteria. In deze zienswijzennota worden enkel de criteria/voorwaarden benoemd die van toepassing zijn op onderhavige planlocatie.<sup>2</sup>

De planlocatie betreft een inbreidingslocatie, welke volledig is gelegen in het bestaand bebouwd gebied. Hiermee wordt voldaan aan de onder 1 van artikel 2 genoemde voorwaarde. Vervolgens kan worden gesteld dat eveneens voldaan wordt aan de onder 5a genoemde voorwaarde: het plan betreft een herstructureringsproject. Een en ander is bovenstaand nader toegelicht.

Om te kunnen voldoen aan de overige twee (benodigde) voorwaarden uit artikel 2 van de beleidsregel, wordt voorgesteld om het aantal wooneenheden van 55 uit het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen naar 45: de reeds vergunde plancapaciteit die tot op heden niet gerealiseerd is. Hierdoor wordt voldaan aan voorwaarde 6 uit de beleidsregel: het schrappen van bestaande harde plancapaciteit van een kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.

---

<sup>2</sup> In de zienswijze beschrijft reclamant dat niet voldaan kan worden aan voorwaarde 4 van artikel 2 van de beleidsregel. Dit is inderdaad niet mogelijk, omdat de regio Maastricht - Mergelland niet beschikt over een regionale woningbouwprogrammering. Wel dient opgemerkt te worden dat in de door de gemeenten vastgestelde Woonvisie de realisatie van onderhavige woningen altijd zijn meegenomen en door de andere gemeenten in Maastricht- Heuvelland zijn geaccordeerd.

Om tevens aan de laatste voorwaarde (3) te kunnen voldoen, dient het plan voorzien te zijn van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten waarin staat vermeld dat het plan bijdraagt aan een versterking van de woonmilieus. Nu het aan de woonregio zelf is die bepaalt of aan dit criterium is voldaan, wordt de opname van onderhavige planlocatie in het bestemmingsplan Selzerbeek meegenomen in het bestuurlijk overleg. Bespreekpunten tijdens dit bestuurlijk overleg met zijn tevens de geplande studentenhuisvesting en het realiseren van de 45 woningen. Deze 45 woningen zijn afkomstig van een hard plan en worden overgeheveld naar een locatie in het bestemmingsplan Selzerbeek. Het harde plan wordt geschrapt. Derhalve kan de regio gaat akkoord met de studentenhuisvesting op basis van motivering en status aparte en het realiseren van 45 woningen die worden gerealiseerd in plaats van een hard plan met 45 eenheden. Men is van mening dat derhalve wordt voldaan aan de Verordening c.q. dat deze niet van toepassing is en gaat akkoord met het bestemmingsplan Selzerbeek. De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 4.

##### ***Samenvatting zienswijze***

In het ontwerpbestemmingsplan wordt het perceel van reclamant gelegen aan het Prins Bernhardplein 113 en 113a als detailhandel in bouwmaterialen, geëxploiteerd. De bestemmings- en bouw mogelijkheden die reclamant op grond van het vigerend bestemmingsplan heeft, inclusief eventuele uitbreidingsmogelijkheden, dienen gerespecteerd te worden in het nieuwe bestemmingsplan Selzerbeek. Naar mening van reclamant is dat in het ontwerpplan dat ter inzage ligt niet het geval, gezien het feit dat een bestemming wonen op het perceel is geprojecteerd met de mogelijkheid om via een afwijking/omgevingsvergunning Bed- en breakfast, horeca en/of detailhandel mogelijk te maken.

Reclamant verzoekt om de bestemming wonen te wijzigen in een bedrijfsbestemming, op een zodanige manier dat mijn huidige bedrijfsvoering, inclusief eventuele toekomstige uitbreidingen, correct bestemd zijn.

##### ***Gemeentelijke reactie***

Het ontwerpbestemmingsplan richt zich op de actualisering van het ruimtelijk beleid voor het bedrijventerrein en directe omgeving. Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft derhalve grotendeels een conserverend karakter.

Door de locatie van reclamant in het ontwerpbestemmingsplan te bestemmen met de enkelbestemming "Wonen", worden de bestaande rechten van reclamant niet gerespecteerd en vervalt het conserverend karakter voor onderhavige planlocatie. Nu het bestemmingsplan juist gericht is op het beheer van de bestaande situatie wordt het perceel van reclamant bij vaststelling van het bestemmingsplan bestemd tot "bedrijventerrein".<sup>3</sup>

Om de bestaande bedrijfsactiviteiten nadrukkelijker toe te staan, wordt (in overeenstemming met het vigerend bestemmingsplan Selzerbeek) aan de bestemming "bedrijventerrein" de bepaling toegevoegd dat detailhandel uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de op het tijdstip van ter visielegging van het ontwerp van het plan bestaande detailhandelsactiviteiten. Detailhandel is daarbij gedefinieerd in artikel 1.33 van het ontwerpbestemmingsplan.

Het voorgaande impliceert dat uitsluitend de bestaande vormen van detailhandel (ook in volumineuze goederen) mogelijk zijn. Nieuwvestiging van detailhandel wordt binnen de bestemming bedrijventerrein niet (rechtstreeks) toegestaan, maar via een binnenplanse afwijkingmogelijkheid.

Een dergelijke ontwikkeling (nieuwe vormen van detailhandel) past binnen de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Selzerbeek, waarin onderhavige planlocatie als "Bruggenhoofd" wordt omschreven. Het voormalig tramstation in combinatie met de herinrichting van het achterliggende gebied zorgt voor een

<sup>3</sup>

In het vigerend bestemmingsplan Selzerbeek is onderhavig perceel bestemd tot bedrijfsdoeleinden.

bijzondere markante locatie, waarbij de functie als “Bruggenhoofd” gestalte kan krijgen door een functie van detailhandel of horeca (pagina 44 gebiedsvisie).

Gelet op het vorenstaande wordt eveneens voor horecadoeleinden tot en met categorie 4<sup>4</sup> een afwijkingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming “bedrijventerrein”. De afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van horeca geldt enkel voor een toekomstige ontwikkeling van het voormalig tramstation. Daarbij mogen deze horecadoeleinden de aanwezige waarden en het woon- en leefklimaat ter plaatse niet aantasten. Bovendien mag de parkeerbalans niet onevenredig worden beïnvloed.

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **1.4 Lijst van wijzigingen**

Bij vaststelling worden diverse wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen die worden doorgevoerd naar aanleiding van binnengekomen zienswijze staan weergegeven onder paragraaf 1.3 van deze Nota. Onderstaand volgt een overzicht van ambtshalve wijzigingen.

##### **Algemeen:**

In de toelichting worden ondergeschikte redactionele en tekstuele wijzigingen doorgevoerd.

##### **Specifiek:**

- **Wasserij Jardon BV., Selzerbeeklaan 4:**  
Onderhavige locatie is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd tot “Gemengd”. Binnen deze bestemming zijn echter enkel bedrijfsactiviteiten toegestaan die binnen de milieucategorie 1 en 2 vallen. Nu de Wasserij binnen milieucategorie 3.1 valt en onderhavige locatie in het vigerend bestemmingsplan Selzerbeek eveneens bestemd is tot “bedrijfsdoeleinden” wordt de bestemming uit het ontwerpbestemmingsplan (“gemengd”) gewijzigd in “bedrijventerrein”. Op deze manier worden de bestaande rechten van de Wasserij gerespecteerd.
- **Wijziging definitie onzelfstandige woning/wooneenheid (artikel 1:61 ontwerpbestemmingsplan):**  
Een woning waarbij wezenlijke voorzieningen, zijnde keuken, badkamer en toilet gemeenschappelijk worden gebruikt en waarvan de deur van het privévertrek uitkomt op een gemeenschappelijke ruimte danwel sprake is van een campus met meer dan 30 wooneenheden en gelet op de indeelbaarheid onzelfstandige eenheden betreffen, aangezien de omvang niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> b.v.o. per wooneenheid en een mix van (gezamenlijke) functies op de campus aanwezig zijn: zoals een eetzaal, studieruimten, ontmoetingsruimten, mediatheek, keuken etc.
- **Horeca als ondergeschikte functie binnen de bestemming GD**  
Op basis van de huidige voorschriften bij de bestemming GD is horeca als ondergeschikte functie (bijv. een mensa bij studentenhuisvesting, een kantine in een sporthal of een cafeetje bij een bioscoop) niet toegestaan. Om dit voor de toekomst wel mogelijk te maken, dienen de voorschriften bij de bestemming GD zodanig aangepast te worden dat horeca als ondergeschikte functie mogelijk wordt gemaakt middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.
- **Afstand studentenhuisvesting (plan Kloth) tot de weg (Beemderlaan)**  
Het plan van Kloth (d.d. 24-4-2013) dient (wat betreft de omvang van het bouwblok en daarmee ook de afstand tot de Beemderlaan) geïmplementeerd te worden in het bestemmingsplan Selzerbeek (aanpassen verbeelding aan aangeleverde plannen d.d. 24-4-2013).

---

<sup>4</sup> Horeca van categorie 4 staat in artikel 1.46 van het (ontwerp)bestemmingsplan als volgt gedefinieerd: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder wordt begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

- **Studentenhuisvesting (plan Kloth): goothoogte en maximale bouwhoogte**

Voor wat betreft de definities van het bestemmingsplan Selzerbeek dient aansluiting gezocht te worden bij de systematiek van het bestemmingsplan Koningin Julianaplein e.o.. Hieronder wordt verstaan het inkadering van de bebouwingmogelijkheden, waarbij rekening dient te worden gehouden met de maximale gebouwhoogte voor de wooneenheden (6 bouwlagen) die 18,5 meter mag bedragen en de maximale gebouwhoogte van de liftopbouw/het trappenhuis die 21,4 meter mag bedragen.

Voor de overige locaties waar studentenhuisvesting mogelijk is, dienen de in de voorschriften genoemde maten (goothoogte 12 meter, totale bouwhoogte 16 meter) gehandhaafd te blijven.

- **Analoge verbeelding versus digitale verbeelding**

Geconstateerd is dat onder andere ter plaatse van het voormalige Opel Hekkert terrein, op de digitale verbeelding de aanduiding dat studentenwoningen zijn toegestaan, niet is opgenomen/is weggefallen. Dit dient aangepast te worden.