

Gebiedsvisie  
'Selzerbeek'

gemeente Vaals

NL.IMRO.0981.GV Selzerbeek-ON01

status: definitief  
datum: 31 mei 2013  
projectnummer: 100560R.2002  
adviseur: Jke/Rve



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



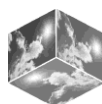
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Bestemmingsplanherziening	1
1.2	Voorafgaande gebiedsvisie	1
1.3	Plangebied	2
1.4	Opzet	2
<b>2.</b>	<b>Gebiedsinventarisatie</b>	<b>3</b>
2.1	Inventarisatie bestaande situatie	3
2.2	Vigerende bestemmingsregeling	9
2.3	Sterkte-zwakte analyse	11
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>12</b>
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Regionaal beleid	22
3.5	Gemeentelijk beleid	28
<b>4</b>	<b>Visievorming door middel van scenario's</b>	<b>34</b>
4.1	Scenario's vanuit verschillende invalshoeken	34
4.2	Scenario natuur- en landschapsontwikkeling Selzerbeekdal	36
4.3	Scenario ontwikkeling bedrijventerrein Selzerbeek	37
4.4	Scenario afronding woongebieden Vaals	38
<b>5</b>	<b>Gebiedsvisie</b>	<b>39</b>
5.1	Evaluatie geschetste scenario's	39
5.2	Scenario natuur- en landschapsontwikkeling	39
5.3	Scenario ontwikkeling bedrijventerrein Selzerbeek	40
5.4	Scenario afronding woongebieden Vaals	41
5.5	Gebiedsvisie Selzerbeek	42
5.6	Concrete initiatieven	44







## 1 Inleiding

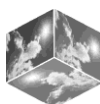
### 1.1 Bestemmingsplanherziening

Een nieuw bestemmingsplan Selzerbeek is noodzakelijk op grond van de verplichting in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te actualiseren voor 1 juli 2013.

Het doel van het op te stellen bestemmingsplan 'Selzerbeek' is een nieuw planologisch-juridisch kader voor het plangebied te formuleren, met inachtneming van de gemeentelijke eisen en voorwaarden. Actueel beleid en nieuwe gemeentelijke inzichten worden daarbij in het plan verwerkt. Het nieuwe bestemmingsplan wordt hierdoor een voor de toekomst beheersbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader met voldoende flexibiliteit om ruimte te kunnen bieden aan op basis van actueel beleid en inzichten gewenste ontwikkelingen.

### 1.2 Voorafgaande gebiedsvisie

Voorafgaand aan het bestemmingsplan wordt een beleids- c.q. gebiedsvisie opgesteld, teneinde een goed inzicht te krijgen in de voor het gebied gewenste toekomstige ontwikkelingen. Daarbij worden ook keuzevarianten uitgewerkt. De gebiedsvisie is richtinggevend voor de regeling in het bestemmingsplan.





**Impressie plangebied: Sneeuwberglaan**



**Impressie plangebied: Selzerbeekdal**

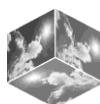
Door vooraf een gebiedsvisie voor het plangebied op te stellen worden in een vroegtijdig stadium de te maken keuzes in beeld gebracht. Door vervolgens deze keuzes ook daadwerkelijk te maken en vast te laten leggen door burgemeester en wethouders, is bij aanvang van het bestemmingsplantraject het kader voor de op te nemen bestemmingsplanregeling reeds helder.

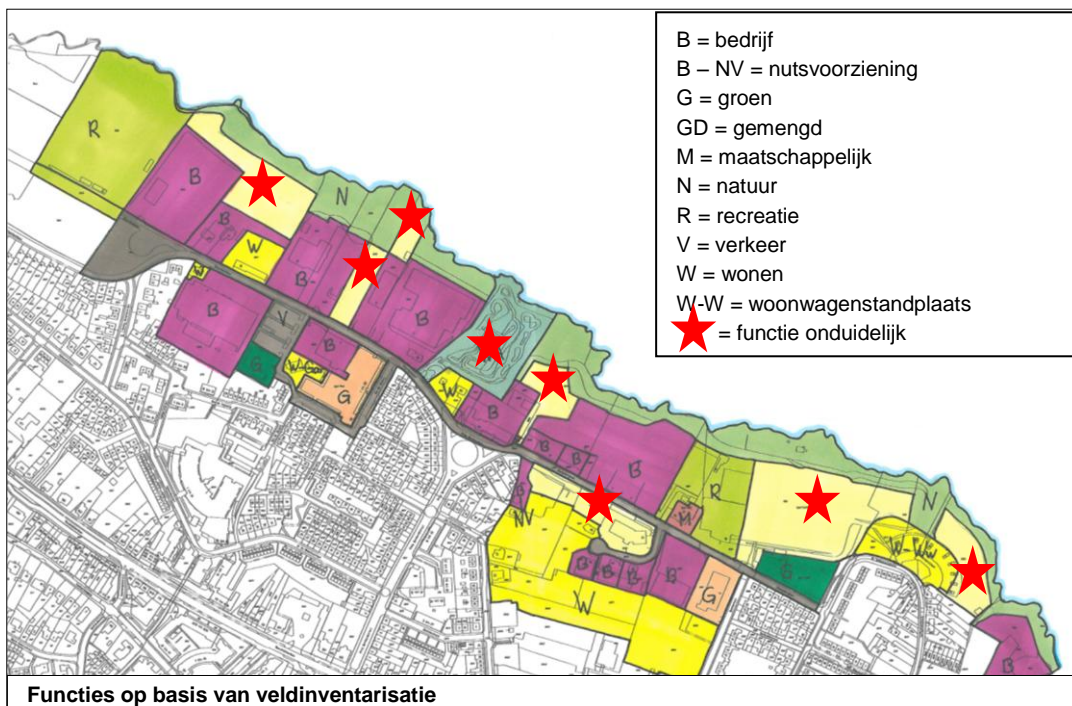
### **1.3 Plangebied**

Het plangebied, gelegen aan de noordrand van Vaals, betreft het gebied tussen de Selzerbeek en de woongebieden van de kern Vaals, voornamelijk in gebruik als bedrijventerein. Het plangebied voor het bestemmingsplan 'Selzerbeek' omvat in grote lijnen de percelen gelegen aan Selzerbeeklaan en Sneeuwberglaan.

### **1.4 Opzet**

Alvorens over te gaan tot het opstellen van de gebiedsvisie zijn een gebiedsinventarisatie en een beleidsinventarisatie uitgevoerd. In de gebiedsinventarisatie is gekeken naar het plangebied en de daarin aanwezige functies.





## 2. Gebiedsinventarisatie

### 2.1 Inventarisatie bestaande situatie

#### 2.1.1 Veldinventarisatie

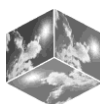
In het kader van de voorbereiding van de gebiedsvisie en het in vervolg daarop op te stellen bestemmingsplan voor het gebied Selzerbeek heeft eind 2012 een veldinventarisatie plaatsgevonden. Daarbij zijn de aanwezige functies en bebouwing bekeken en op kaart en foto vastgelegd. De geïnventariseerde functies zijn op kaart vastgelegd, waarbij zoveel mogelijk gebruik is gemaakt van de indeling in bestemmingen, zoals die ook voor het nieuwe bestemmingsplan zal worden gebruikt.

Een aantal gebieden heeft thans geen duidelijke, aan een toekomstige bestemming te linken functie. Deze gebieden zijn vooralsnog als 'functie onduidelijk' aangeduid.

#### 2.1.2 Inventarisatie aanwezige waarden

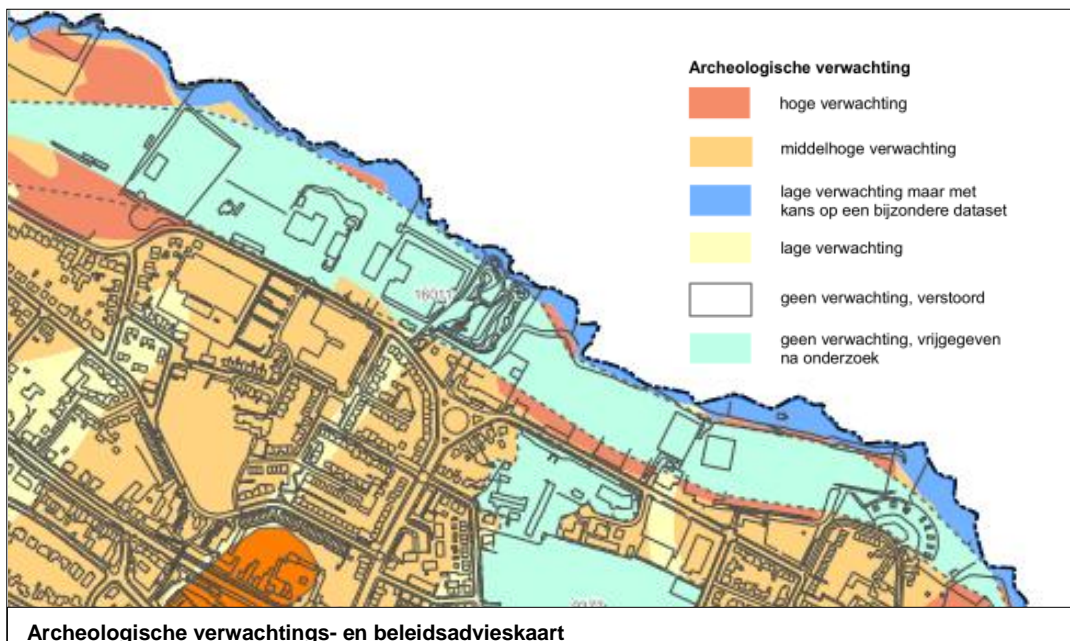
##### Ontstaansgeschiedenis

De achtereenvolgende topografische kaarten geven een goed beeld van de ontwikkeling van het gebied Selzerbeek in de vorige eeuw. De eerste ontwikkelingen vonden plaats rond het tramstation, het eindpunt van de lijn Maastricht-Vaals. In latere stadia heeft de bebouwing zich vanuit Vaals (Maastrichterlaan) steeds verder richting de Selzerbeek uitgebreid. Vanaf het midden van de 20<sup>e</sup> eeuw worden daarbij ook de eerste fabriekscomplexen zichtbaar.





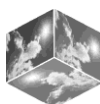


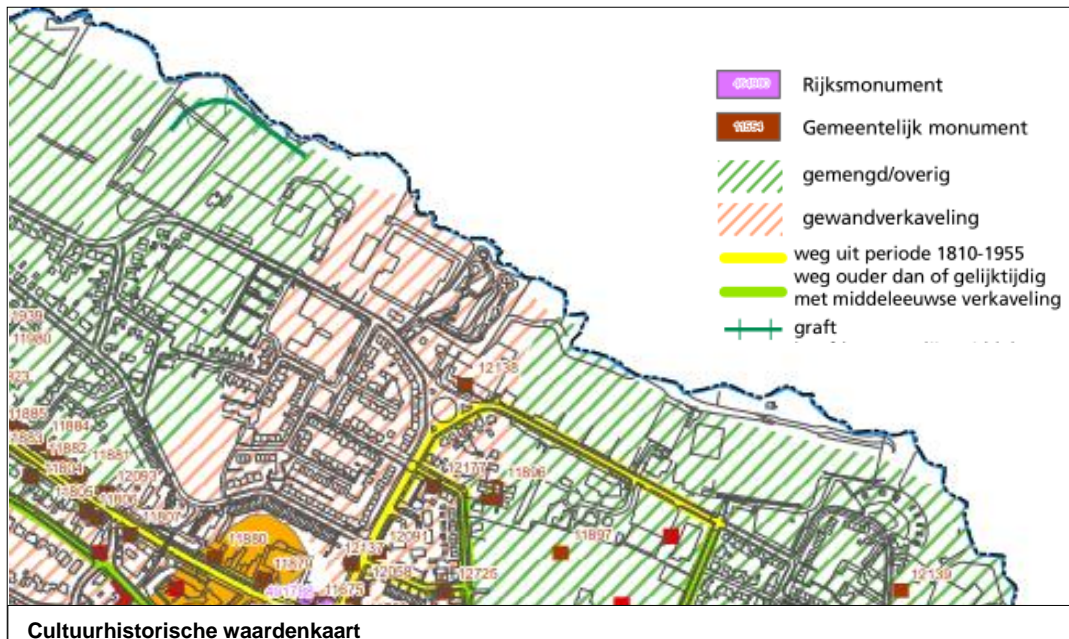


### Archeologische waarden

Binnen het plangebied is geen sprake van in het verleden reeds aangetroffen archeologische waarden. Er zijn geen eerdere archeologische vindplaatsen bekend.

De archeologische verwachtingswaarde is deels hoog/middelhoog, deels laag maar met kans op een bijzondere dataset. Dit betekent in principe dat al snel archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Echter op basis van in het verleden uitgevoerde onderzoeken geldt voor een groot deel van het plangebied geen verwachting meer. Deze terreinen zijn qua archeologie vrijgegeven, er gelden geen beperkingen vanuit archeologie.

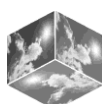


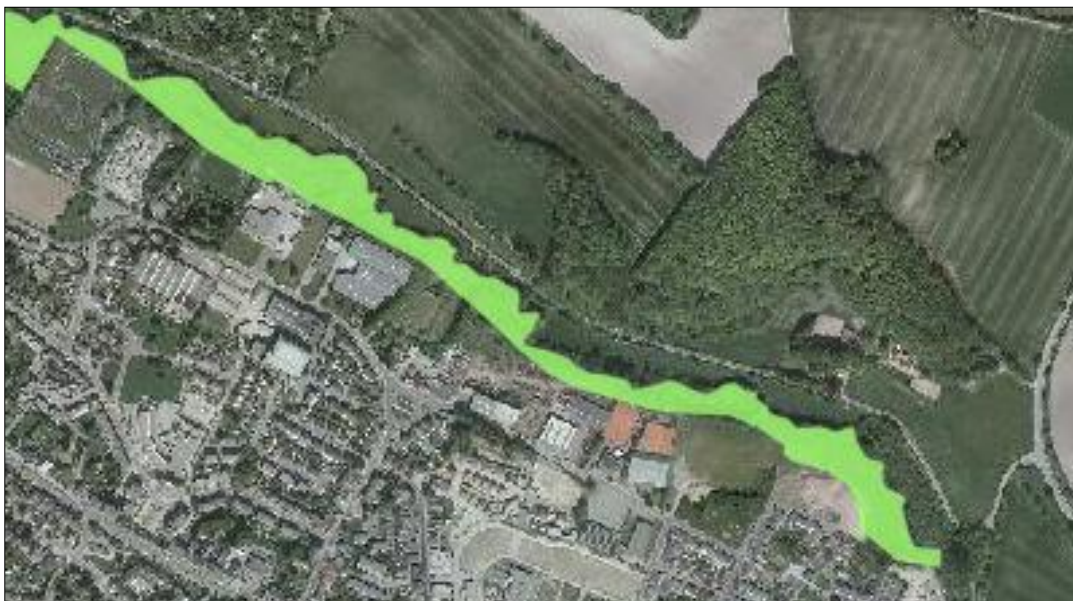


### Cultuurhistorische waarden

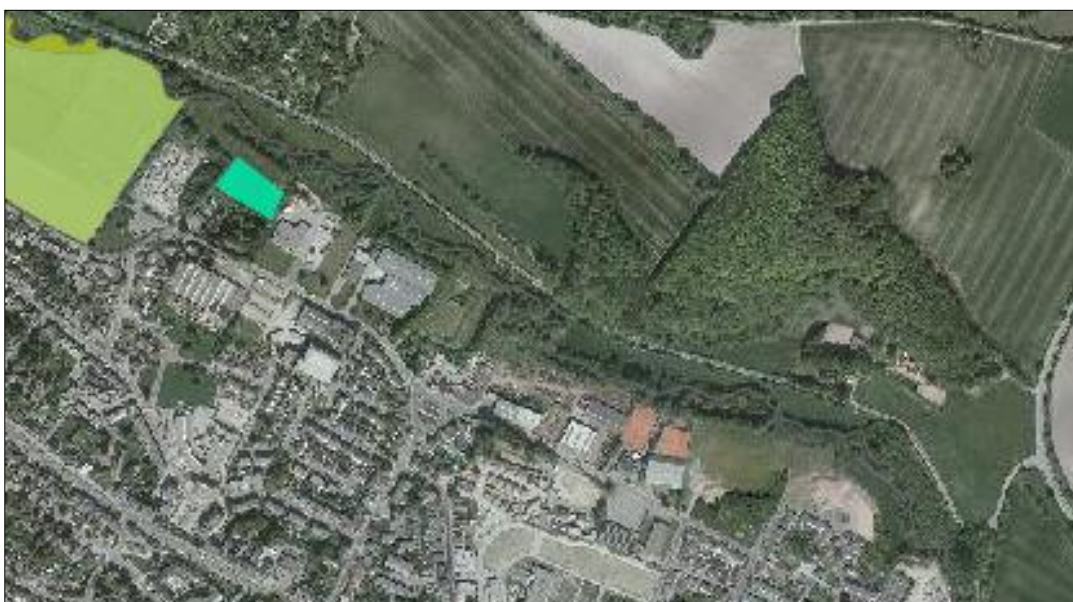
In het plangebied zijn slechts beperkt cultuurhistorische waarden aanwezig. Het meest prominent is het voormalige tramstation, dat is aangewezen als karakteristieke bebouwing. Daarnaast dateren de tracés van de Prins Bernhardstraat, Sneeuwberglaan en Beemderlaan al uit de periode 1810-1955 of zelfs uit de middeleeuwen.

Centraal in het plangebied is van oudsher sprake van een gewandverkaveling (voormalige grotere kavels die werden opgedeeld in smalle kavels, als gevolg van erfopvolging of verkoop aan startende boeren), terwijl de gebieden aan weerszijden daarvan een gemengde verkaveling kennen.





Provinciale Ontwikkelingszone Groen

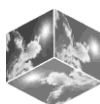


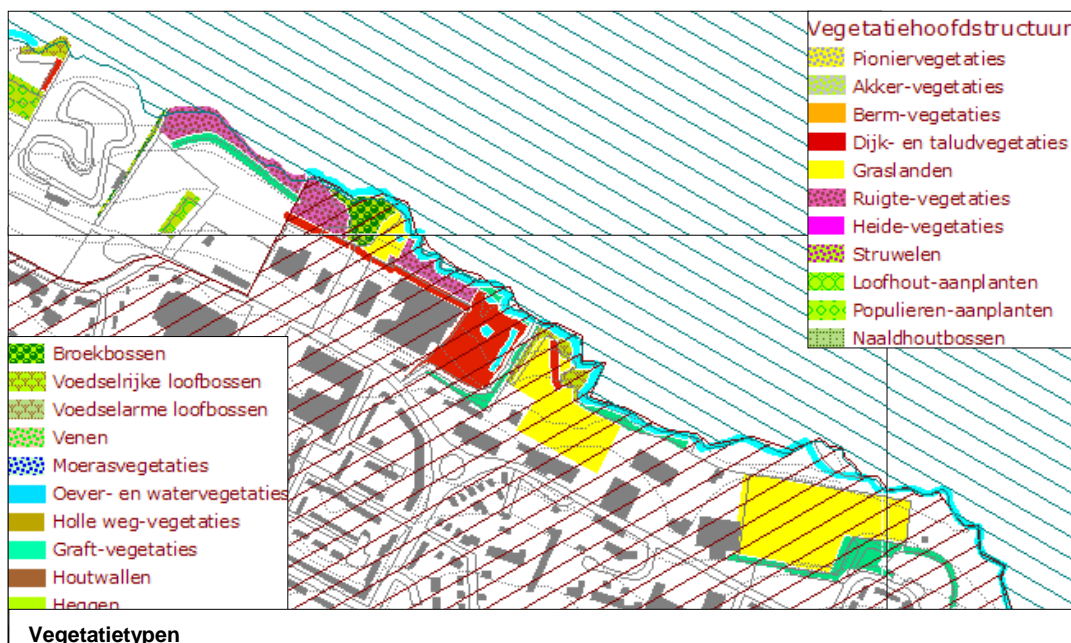
Provinciaal Beheerplan Limburg 2013

### Ecologische waarden

De zone direct grenzend aan de Selzerbeek is aangeduid als Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) en is daarmee onderdeel van de provinciale ecologische structuur.

In het Provinciaal Natuurbeheerplan Limburg 2013 zijn daarnaast enkele beheergebieden aangeduid in de vorm van een hoogstamboomgaard (binnen het plangebied) en een glanshaverhoiland (stroomafwaarts buiten het plangebied aan de Selzerbeek). In laatstgenoemd beheergebied is nieuwe natuur door middel van particulier natuurbeheer voorzien.





De vegetatie in het plangebied is in hoofdzaak gekoppeld aan het beekdal van de Selzerbeek. Behalve van oever- en watervegetaties, is met name sprake van ruigte-vegetaties en broekbossen. De overgang naar de bedrijfs- en woonpercelen wordt op diverse plaatsen gevormd door dijk- en taludvegetaties en graftvegetaties. De thans niet functioneel in gebruik zijnde gronden bestaan veelal uit grasland.

Binnen de aanwezige vegetatie zijn op enkele locaties beschermde soorten broedvogels (met name in de noordwestelijke rand) en beschermde soorten planten (met name in de rand langs de Selzerbeek, op het terrein achter het voormalige tramstation en op de voormalige sportvelden).

#### Bodemkundige waarden

Het plangebied maakt geheel deel uit van het bodembeschermingsgebied Mergelland.

#### 2.1.3 Inventarisatie aanwezige belangen/belemmeringen

##### Leidingen en nutsvoorzieningen

Binnen het plangebied zijn de volgende leidingen en nutsvoorzieningen aanwezig:

Gasunie:

- gasontvangststation, gelegen tussen Sneeuwberglaan en Von Clermontpark (veiligheidsafstand 15 m kwetsbare objecten en 4 m beperkt kwetsbare objecten);;
- hogedruk aardgastransportleiding (6 inch, 40 bar, grens 1% letaliteit op 70 m, grens 100% letaliteit op 40 m, PR-contour op leiding);

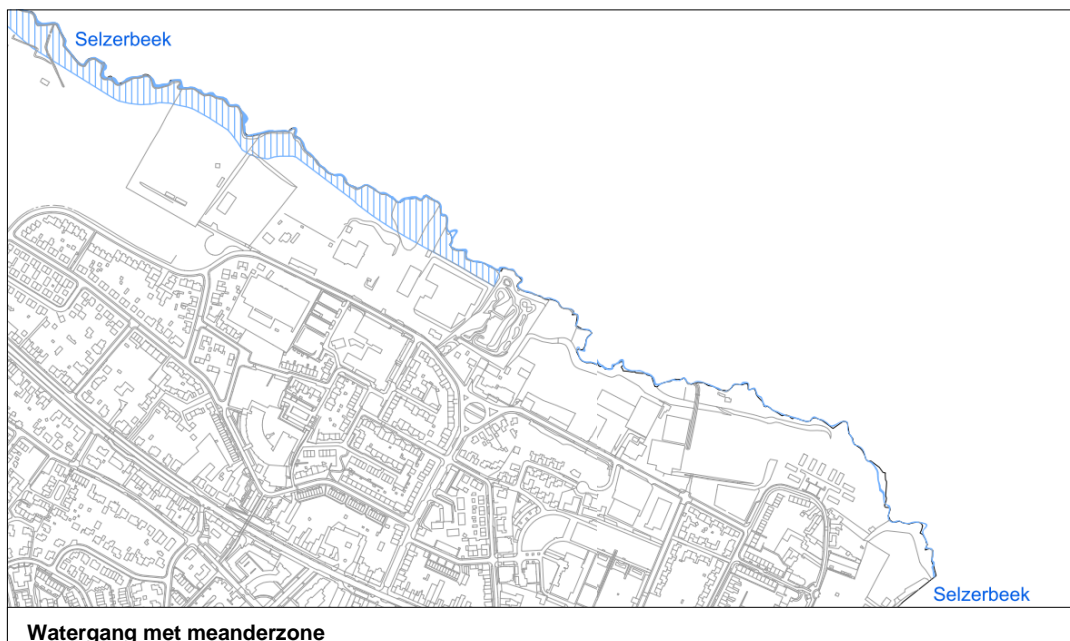
Enexis:

- transformatorstation, gelegen aan de Sneeuwberglaan;

Waterschap Roer en Overmaas, waterschapsbedrijf:

- mechanische zuiveringsinstallatie.





### Watergangen

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Selzerbeek. Deze beek is in beheer bij het Waterschap Roer en Overmaas. Het betreft een meanderende, primaire watergang. In verband met het meanderen is in het westelijk deel van het plangebied aan de zuidzijde van de Selzerbeek een meanderzone vastgelegd. Binnen deze meanderzone gelden beperkingen ten aanzien van het realiseren van bebouwing, teneinde ruimte beschikbaar te houden voor meandering in de toekomst.

### Geluidzonering

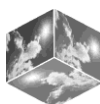
Rond de binnen het plangebied aanwezige kartbaan is als voorheen 'categorie A-inrichting' een geluidzone vastgesteld. Deze strekt zich uit buiten het terrein van de kartbaan tot aan de bestaande woningen aan de overzijde van de Selzerbeeklaan en het bedrijfsperceel van de gemeente Vaals en Licom.

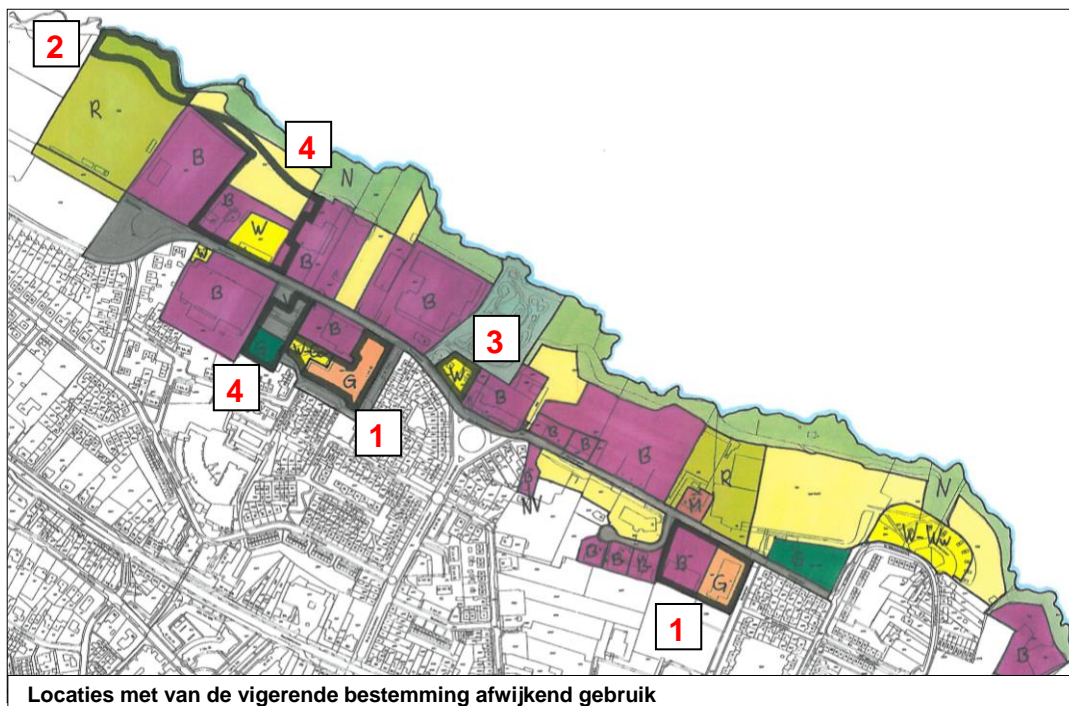
## 2.2 Vigerende bestemmingsregeling

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- 'Selzerbeek', vastgesteld 15 december 1997, gedeeltelijk goedgekeurd 25 augustus 1998 (wegens ontbrekende bodemonderzoeken voor enkele locaties);
- Grensstraat 24b, vastgesteld 27 september 2010;
- Jongerenontmoetingsplek (JOP) Vaals, vastgesteld 20 juni 2011.

Daarnaast is in 2011 een omgevingsvergunning verleend voor de realisering van 10 chaletwoningen aan de Seffenterstraat 55-73 (voormalige woonwagenlocatie).





De mogelijkheden op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn vergeleken met het tijdens de veldinventarisatie geconstateerde aanwezige gebruik en de bestaande bebouwing. Uit deze vergelijking zijn op enkele locaties afwijkingen geconstateerd:

- ten zuiden van de Selzerbeeklaan en Sneeuwberglaan is binnen de bedrijfsbestemming sprake van gemengde functies (woningen en sporthal, respectievelijk detailhandel en kinderopvang), [1];
- de noordelijke rand van de kartbaan is gelegen binnen de natuurbestemming rond de Selzerbeek, [2];
- de woningen Selzerbeeklaan 1 en Prins Bernhardplein 115 zijn gelegen binnen de bestemmingen 'landschappelijke corridors maatschappelijke doeleinden' respectievelijk 'bedrijfsdoeleinden', [3];
- aan een gedeelte van het bestemmingsplan 'Selzerbeek' is in het verleden goedkeuring onthouden, [4].

De gemengde functies ten zuiden van de Selzerbeeklaan en Sneeuwberglaan zijn hier in het verleden legaal gerealiseerd, op basis van gevoerde artikel 19 lid 1 WRO-procedures.

De noordelijk rand van de kartbaan wordt in de nabije toekomst in overeenstemming gebracht met de toegekende natuurbestemming, waarbij recht gedaan wordt aan de ligging in het dal van de Selzerbeek en de door het waterschap aangeduide meanderzone rond de Selzerbeek.

De beide woningen Selzerbeeklaan 1 en Prins Bernhardplein 115 betreffen voormalige bedrijfswoningen. Het bestaande gebruik is hier niet in overeenstemming met de vigerende bestemmingen.



De reden voor de onthouding van goedkeuring was onder meer gelegen in het feit dat de hier gelegen woningen niet positief waren bestemd, terwijl er geen ontwikkelingen bekend waren om de woonbestemming niet te handhaven. Daarnaast was sprake van bodemverontreiniging, waardoor de toegekende bedrijfsbestemming niet gerealiseerd zou kunnen worden. In deze onthouding van goedkeuring is sedertdien niet voorzien door de vaststelling van een ander bestemmingsplan, waardoor hier nog het Hoofdzakenplan geldt.

### **2.3 Sterkte-zwakte analyse**

De resultaten van de inventarisatie zijn geanalyseerd op sterke en zwakte punten. Aan de hand hiervan zijn de sterke en zwakte punten van het plangebied benoemd en zijn kansen en bedreigingen voor het plangebied gesignaleerd.

#### *2.3.1 Sterke punten/kwaliteiten en kansen*

Navolgende sterke punten/kwaliteiten zijn aanwezig:

- aanwezigheid beekdal Selzerbeek met landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten
- herkenbare begrenzing door Selzerbeek
- voormalig tramstation vormt markant 'beeldmerk' voor gebied
- ruimte voor voorzieningen nabij woongebieden Vaals

De volgende kansen zijn te signaleren:

- het gebied biedt de nodige ruimte voor verdere of nieuwe ontwikkelingen
- verbetering uitstraling mogelijk, gebruikmakend van beekdal Selzerbeek en voormalig tramstation
- realisering uitloopgebied vanuit woon- en werkgebieden mogelijk

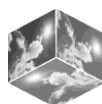
#### *2.3.2 Zwakte punten en bedreigingen*

De zwakte punten binnen het gebied betreffen:

- willekeurige menging van functies
- bebouwing en terreininrichting wisselend van kwaliteit
- gebied Selzerbeek uitsluitend bereikbaar via woongebieden
- diverse niet of nauwelijks in gebruik zijnde percelen/perceelsgedeelten
- Selzerbeek op slechts één punt bereikbaar

De volgende bedreigingen zijn aanwezig:

- de natuurontwikkeling langs de Selzerbeek (EHS) komt niet van de grond
- er is onvoldoende ruimte beschikbaar voor de herinrichting en meandering van de Selzerbeek
- niet in gebruik zijnde percelen/perceelsgedeelten en bebouwing leiden tot verrommeling
- onduidelijke status gebied schrikt potentiële gebruikers af



## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen ruimtelijke plannen worden opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid in het kader van onderhavig planvoornemen. Gelet op de ligging van het plangebied in zijn omgeving en de aan de orde zijnde functies, lijken een viertal scenario's binnen het gebied mogelijk te zijn:

1. Bij scenario 1 ligt het primaat bij de belangen van natuur, landschap en water. In dit scenario kan de Selzerbeek zich zo optimaal mogelijk ontwikkelen.
2. Scenario 2 voorziet in de verdere ontwikkeling tot bedrijventerrein. In het gebied is al een groot aantal bedrijven gevestigd. Deels is het gebied reeds aan te merken als bedrijventerrein. Binnen dit scenario worden de mogelijkheden verkend om te komen tot de ontwikkeling van een duidelijk begrensd, herkenbaar bedrijventerrein.
3. De bestaande gemengde functies binnen het plangebied gelden bij scenario 3 als uitgangspunt. Naast de aanwezige bedrijven is sprake van een ruime hoeveelheid andere functies, zoals een kartbaan, tenniscomplex, cultuurcentrum en woonwagendstandplaatsen. In dit scenario worden de mogelijkheden getoond om het gebied als stads-/dorpsrandzone geschikt te maken voor het onderbrengen van grootschalige gemengde functies.
4. Scenario 4 sluit aan op de ligging direct grenzend aan de woongebieden van de kern Vaals. In dit scenario staat het woon- en leefklimaat in de woongebieden centraal. De consequenties van verdere optimalisering van het woon- en leefklimaat en afronding van de woongebieden worden daarbij in beeld gebracht.

In dit hoofdstuk wordt bekeken of er beleidskaders zijn die richting geven aan de keuze voor een scenario.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in dit hoofdstuk kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan zullen zijn.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.





De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

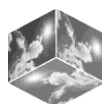
Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.



Het plangebied kent diverse functies. Een nieuw bestemmingsplan wordt enerzijds beheersmatig van karakter, de bestaande situatie wordt hierin opnieuw vastgelegd. Anderzijds wordt op basis van een gebiedsvisie wordt ook de nodige beleids- en ontwikkelruimte geboden. Het bestemmingsplan wordt in ieder geval een doelmatig en kwalitatief hoogwaardig toetsingskader voor eventuele bouwverzoeken. Daarmee wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd. Een bestemmingsplan voor het gebied de Selzerbeek betreft een, op nationaal niveau, kleinschalige ontwikkeling ten noorden van de woongebieden van de kern Vaals waarmee wordt beoogd het gebied op basis van een op te stellen gebiedsvisie een kwaliteitsimpuls te geven. De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

### *3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De SVIR (zie paragraaf 1.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Aangezien er vanuit het SVIR geen beperkingen gelden voor het plangebied, zijn er ook geen regels vanuit het Barro die gelden voor onderhavig planvoornemen.

### *3.2.3 Verdrag van Malta*

Het verdrag van Malta is een Europees Verdrag, waarin de ondertekende landen hebben afgesproken bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Het uitgangspunt is "behoud in situ" oftewel behoud in de bodem.



Het beleidskader wordt thans gevormd door de op het verdrag van Malta gestoelde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), per 1 september 2007 in werking getreden en deel uitmakend van de Monumentenwet 1988, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die 1 juli 2008 in werking is getreden.

De bedoeling is dat iedere gemeente op korte termijn zijn eigen archeologiebeleid formuleert. De gemeente Vaals heeft reeds een eigen archeologie beleid. Een voor de gemeente opstelde archeologische beleidskaart is door de raad vastgesteld. In paragraaf 3.5.3 wordt nader ingegaan op de te verwachten archeologische waarden binnen het plangebied.

#### *3.2.4 Nationaal waterplan*

Het Nationaal Waterplan (structuurvisie) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding en is gelijktijdig met de Waterwet op 22 december 2009 in werking getreden.

Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

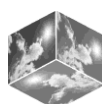
Bij de planuitwerking dient rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

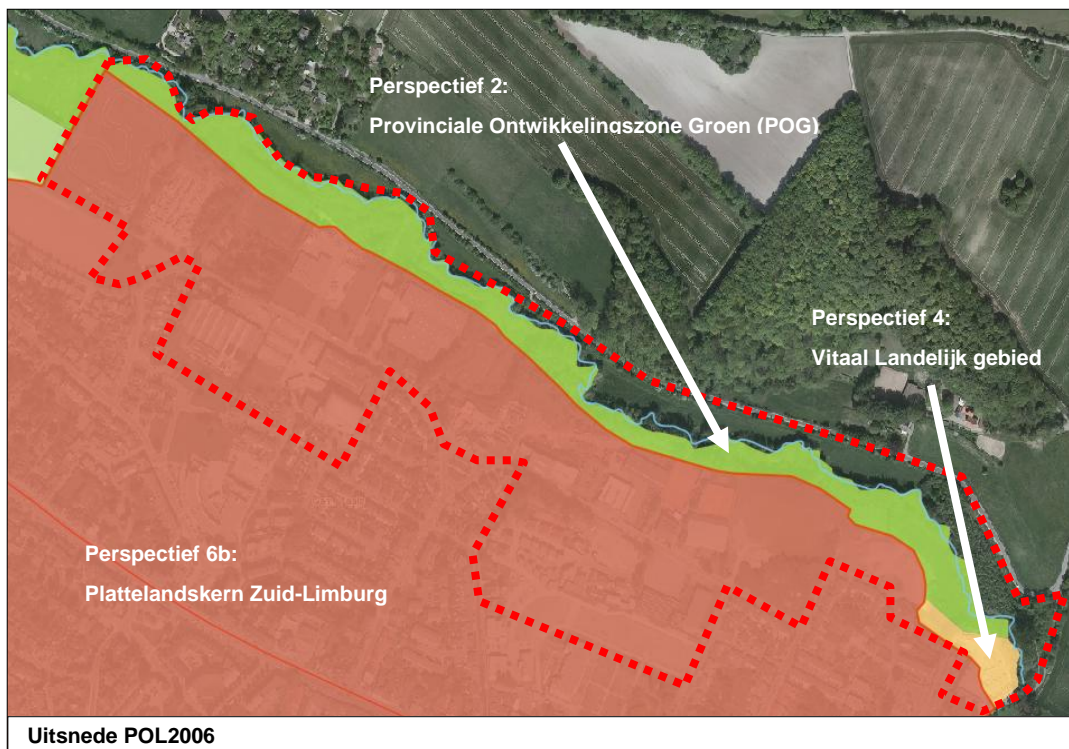
### **3.3 Provinciaal beleid**

Naast beleidsdocumenten op nationaal niveau dienen ook beleidsdocumenten op provinciaal niveau in acht genomen te worden bij het opstellen van een bestemmingsplan.

#### *3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan 2006 (POL2006)*

Het POL2006 (laatste actualisatie 2011) is een integraal plan. Het heeft wat weg van een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan.





Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling.

Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient goed bekeken te worden welk perspectief van toepassing is.

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen perspectief 6b. Met perspectief 6b worden de plattelandskernen in Zuid-Limburg aangegeven. Deze plattelandskernen zijn veelal kleinschalig en de grotere steden en kernen hebben dan ook vaak een verzorgende functie ten opzichte van de plattelandskernen. Om de vitaliteit van deze kernen te behouden dient er, onder voorwaarden, beperkte ruimte te komen voor ontwikkelingen en mogelijkheden. Zo moet er ruimte komen voor de opvang van de lokale woningbehoefte, dienen winkels en publieksvoorzieningen behouden te blijven, moet er ruimte komen voor lokaal en deels regionaal georiënteerde bedrijvigheid en dient de kern goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer.



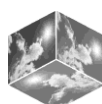
Het is belangrijk om bovenstaande punten op een dergelijke manier te benaderen dat de oplossingsrichting overeenkomt met de aard van de streek. Dat wil zeggen, er dient een terughoudend groeibeleid geformuleerd te worden, zodat grootschalige economische activiteiten in principe uitgesloten worden en er een ombuiging kan worden verwezenlijkt naar lokale en regionale activiteiten.

Dit beleid komt ook voort uit het nationale Bundelingsbeleid (Nota Ruimte) en het voormalige Contourenbeleid van de provincie Limburg (POL-aanvulling Contourenbeleid). Concreet betekent dit voor Zuid-Limburg dat de mogelijkheden tot uitbreiding buiten de contouren van de plattelandskern en buiten de Rijksbufferzones worden beperkt tot onder andere bestaande linten en clusters, nieuwe landgoederen en vrijkomende (niet-) agrarische bebouwing. Verder geldt het 'ja, mits'-beleid, waardoor bestemmingswijzigingen zijn toegestaan, mits de kernkwaliteiten blijven behouden of worden versterkt en niet leiden tot een uitleglocatie.

Het plangebied is aan de noordrand gelegen binnen het perspectief 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). De POG maakt naast de EHS deel uit van de ecologische structuur van Limburg. Echter, waar de EHS voornamelijk natuur-, water- en bosgebieden betreft, heeft de POG met name betrekking op landbouwgebieden. De POG gaat uit van een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Dat wil zeggen dat het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden richtinggevend zijn voor ontwikkelingen binnen de POG. De landbouw moet meer landschapsgeoriënteerd plaats vinden en het bebouwingsvrije karakter dient gehandhaafd te blijven. Daarnaast dient de toeristisch-recreatieve structuur in stand gehouden te worden.

Hoewel binnen een POG de mogelijkheden tot ontplooiën van activiteiten wat ruimer zijn dan binnen de EHS, zijn ze ook hier maar beperkt. Dit geldt ook voor het plangebied. Versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden is de doelstelling en alleen activiteiten die hier aan bijdragen (bijv. functies betreffende toerisme, recreatie of landbouw) zijn toegestaan. Om gehoor te geven aan het nationale en provinciale beleid ten aanzien van de POG, dienen deze beperkte mogelijkheden opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

Aan de oostzijde bevindt zich binnen het plangebied nog een gebied dat valt onder perspectief 4: Vitaal landelijk gebied. Binnen dit perspectief wordt de inrichting met name bepaald door de aanwezige landbouw in het gebied. Onderling verschillen de P4 gebieden nogal wat van elkaar qua aard en dichtheden aan omgevingskwaliteiten. Het doel van dit perspectief is het vitaal houden van het landelijk gebied. Dit kan met name geschieden door de mogelijkheden te verruimen voor bijvoorbeeld verbrede landbouw, de toeristische sector of kleinschalige diensverlenende bedrijvigheid in vrijkomende agrarische of niet-agrarische gebouwen.



De landbouw zelf krijgt ook ruimte om zich door te ontwikkelen. Niet-grondgebonden agrarische bedrijven kunnen echter slechts tot een bepaald niveau doorgroeien. Het ontwikkelen van grootschalige bedrijfslocaties voor intensieve veehouderij of glastuinbouw kan dan ook maar binnen enkele gebieden, het plangebied valt hier niet onder. Het doorontwikkelen van functies kan conform het Limburgs Kwaliteitsmenu gepaard gaan met respect voor landschappelijke en cultuurhistorische waarden en versterking van omgevingskwaliteiten.

De ontwikkeling van niet-grondgebonden landbouw, grootschalige toeristisch-recreatieve functies en functiewijzigingen tot werklocatie of woongebied binnen het perspectief 'Vitaal landelijk gebied' kan conflicteren met provinciale belangen. Indien dergelijke initiatieven zich voordoen zou de provincie Limburg deze graag voor advies voorgelegd krijgen.

Perspectief 2 voorziet voornamelijk in mogelijkheden voor natuurontwikkeling rond de Selzerbeek. Perspectief 4 voorziet in eerste instantie ook voornamelijk in ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van natuur en landschap. Onder voorwaarden en in overleg met de provincie zijn ook meer stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Perspectief 6b leent zich bij voorkeur voor verdere stedelijke ontwikkeling dan wel herstructurering van het bestaand bebouwd gebied.

De keuze voor het toestaan van verdere ontwikkelingen binnen het plangebied wordt mede gemaakt op basis van het provinciale beleid. Het planvoornemen zal derhalve voldoen aan het beleid uit het POL2006.

### *3.3.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering*

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering is in het leven geroepen om enkele belangrijke aanpassingen in het POL door te voeren met betrekking tot de verstedelijking in Limburg. Het belangrijkste speerpunt hierbij is de rol van de provincie en de mate waarin ze sturing kan geven bij ontwikkelingen in het kader van verstedelijking. Doordat de provincie met diverse maatschappelijke ontwikkelingen te maken krijgt wil de provincie Limburg meer regie hebben over met name plannen met betrekking tot woningvoorraadontwikkeling en ontwikkeling van werklocaties. Daarnaast wil ze een selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen en verstedelijkingsprocessen, een samenhang tussen nieuwbouw en uitleglocaties met revitalisering/herstructurering en meer ruimte voor clusters van bebouwing in landelijk gebied, door middel van het 'nee, tenzij' principe.

Voor wat betreft de woningvoorraad zal op lange termijn rekening gehouden moeten worden met de reeds ingezette teruggang van de woningbehoefte in bepaalde gebieden van Zuid-Limburg. Voor de gemeente Vaals zijn de woningbouwprognoses hiermee niet in overeenstemming. Er is voor bepaalde woningtypes zelfs een tekort te constateren en er zijn met name door de vraag naar woningen vanuit Vaals zelfs ontwikkelingen mogelijk.



Dit beleid is het meest van toepassing op eventuele verder stedelijke ontwikkeling. Gezien de afname van de vraag naar woningen in Zuid-Limburg lijkt woningbouw niet direct realistisch en haalbaar. Er is voor het totale gebied Zuid-Limburg geen directe behoefte aan extra woningen. De woningbehoefte in Vaals wordt echter sterk beïnvloed door de aangrenzende stad Aken. Een gedeelte van de woningbehoefte, met name de behoefte aan studentenhuysvesting en huysvesting van personeel van de universiteit/kenniswerkers, in deze Duitse stad wordt namelijk in Vaals opgevangen waardoor de kern in mindere mate wordt beïnvloed door de afname van de vraag naar woningen.

Verstedelijking wordt opgevangen binnen perspectief 6b, zoals opgenomen in het POL2006. Gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering is van toepassing op alle perspectieven waarbinnen het plangebied is gelegen.

### 3.3.3 (POL-aanvulling) *Provinciaal Verkeers- en vervoersplan*

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) van de provincie Limburg is gericht op het beleid ten aanzien van mobiliteit en de bijbehorende netwerken. Zoals in ieder provincie is de mobiliteit ook hier de laatste decennia flink toegenomen. Echter, voor de toekomst wordt voorzien dat in de spits een lagere, en in sommige segmenten zelfs negatieve, regionale bijdrage in de groei van de mobiliteit in Limburg kan optreden. Dit biedt mogelijkheden om meer in te zetten op alternatieven zoals verkeers- en mobiliteitsmanagement, openbaar vervoer, modal shift en fietsverkeer, in plaats van steeds weer terug te vallen op het uitbreiden van infrastructurele voorzieningen.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening is met name één begrip erg belangrijk als het gaat om mobiliteit, te weten bereikbaarheid. De bereikbaarheid van een bedrijf of voorziening is erg belangrijk bij de locatiekeuze. Voor stadsregio's in Limburg is het dan ook erg belangrijk om de bereikbaarheid te waarborgen, zodat het gebied aantrekkelijk is voor bedrijven om zich er te vestigen.

Ook op lager schaalniveau is bereikbaarheid belangrijk. De provincie Limburg wenst dat bedrijven en voorzieningen een weloverwogen locatiekeuze maken, waarbij de verkeers-aantrekkende werking gerelateerd wordt aan de bereikbaarheid. Bedrijven met een grote goederenstroom horen dan ook thuis op een multimodaal ontsloten bedrijventerrein, bedrijven met een grote personenstroom (werknemers en bezoekers) dicht bij openbaar vervoersknooppunten. Vanuit de bedrijven zelf zou initiatief moeten komen voor een gedegen vervoersmanagementprogramma.

Het is belangrijk om bij gebiedsontwikkeling al in een vroeg stadium in beeld te brengen wat de consequenties zijn voor de mobiliteit en de bestaande verkeersstructuur. Het is ook belangrijk dat dit goed op elkaar afgestemd wordt, zodat in een later stadium negatieve effecten zoals congestie en vertragingen zoveel mogelijk beperkt blijven. Stimuleren en afstemmen van openbaar vervoer en langzaam verkeer kan hier aan bij dragen.



Gelet op de voorgenomen huisvesting van studenten uit Aken in Vaals, worden thans de mogelijkheden verkend voor een extra verbinding vanuit Vaals (omgeving Selzerbeek) naar het universiteitscomplex van Aken. Daarmee zou de aantrekkelijkheid van Vaals (en met name het gedeelte in de omgeving van de Selzerbeek) als goed bereikbare vestigingslocatie op korte afstand verder worden versterkt.

Met bereikbaarheid wordt vaak ook parkeergelegenheid bedoeld. Vooral voor centrumgebieden, maar ook bij andere verkeersaantrekkende functies is een gedegen parkeerbeleid van groot belang. De gemeenten zijn hier voor verantwoordelijk. Het parkeerbeleid dient afgestemd te zijn op stadsregionaal niveau, en heeft vooral betrekking op de vorm en capaciteit van parkeervoorzieningen, parkeertarieven en parkeergeleiding.

Zodra een concrete invulling van het plangebied bekend is en een (combinatie van) scenario is gekozen kan een parkeer- en verkeeronderzoek worden uitgevoerd. Hieruit zal blijken of het planvoornemen voldoet aan het beleid uit het Provinciaal Verkeers- en vervoersplan.

#### *3.3.4 Provinciale Woonvisie Limburg*

In de Provinciale Woonvisie Limburg heeft de Provincie Limburg op hoofdlijnen haar beleid op het terrein van de volkshuisvesting, bouwen en wonen aangegeven voor de periode 2010-2015.

De provinciale woonvisie is opgebouwd op basis van een aantal bouwstenen (vigerende provinciale en regionale woonvisies, bevolkings- en huishoudensprognoses, woonmonitor en ander (nieuw) onderzoek, in- en externe trends en ontwikkelingen) en staat voor een dynamisch beleid, zodat in de komende jaren flexibel kan worden omgegaan met inhoud, onderwerpen en speer- en aandachtspunten (inspelen op actuele (vraag)ontwikkelingen in de woningmarkt). De provinciale woonvisie omvat daartoe:

- de provinciale rollen en taken;
- een onderzoeksprogramma waarmee de voeding met gegevens in de toekomst structureel en efficiënt onderdeel zal uitmaken van de beleidscyclus;
- een korte termijnvisie (tot 2015), die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd en een lange termijnvisie (2015-2030), die per vijf jaar wordt herzien;
- inhoudelijke onderwerpen.

Volgens de woonvisie is de doelstelling van een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad in regio Maastricht Mergelland, waarbinnen het plangebied is gelegen, in de periode 2005-2009 niet bereikt. De problemen/ontwikkelingen en de oplossingsrichtingen nopen tot waarborging van de hoofddoelstelling voor een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad. Deze doelstelling kan echter alleen verwezenlijkt worden met bindende regionale afspraken. De Provincie Limburg zal haar taak pakken om erop toe te zien dat deze afspraken ook worden nagekomen en hiervoor het haar ter beschikking staande instrumentarium inzetten.





Uit recent regionaal onderzoek komt naar voren dat in de regio met name in de stedelijke milieus (de stad Maastricht en gedeelten van de gemeenten Eijsden en Meerssen die onder deze invloed staan) er nog een toename van de woningbehoefte is. De dorpse en landelijke milieus (alle overige gemeenten, inclusief grote delen van de gemeenten Eijsden-Margraten en Meerssen) hebben te maken met een afnemende woningbehoefte. Er wordt een stijgende vraag verwacht naar meergezinshuurwoningen in alle woonmilieus.

De Provincie zet in deze regio in op de herstructurering van enkele bestaande woonwijken, specifiek binnen deze regio haar rol als partner in de herstructurering van de wijk Maria-berg. De Provincie werkt hierbij samen met de gemeente Maastricht, drie woningcorporaties en met de bewoners van de betrokken wijk. Vanuit deze samenwerking wordt er fors geïnvesteerd in mensen, woningen, infrastructuur en voorzieningen.

In de regio Maastricht Mergelland geldt het adagium één erbij = één eraf. De Provincie geeft de regio mee hier bij het opstellen van haar regionale woonvisie serieus rekening mee te houden. Bij een keuze voor een scenario dient hier dan ook rekening mee te worden gehouden.

Zoals in de Woonvisie vermeld kunnen er binnen de regio nog 1340 woningen worden gerealiseerd. Door de op handen zijnde Woonverordening zullen aan het toevoegen van die woningen in de regio nog wel verdere voorwaarden worden gesteld. Hierbij zal rekening worden gehouden met het bouwen voor bepaalde doelgroepen, zoals kenniswerkers en studenten. De kern Vaals kent een hogere behoefte aan woningen dan andere kernen in Zuid-Limburg aangezien Vaals grenst aan de Duitse stad Aken en Aken een woningtekort kent. Dit biedt wellicht alsnog mogelijkheden voor aanvullende woningbouw (in de vorm van bijzondere woonvormen). Binnen het plangebied zijn plannen in voorbereiding voor de realisatie van studentenhuisvesting (zie paragraaf 1.5.4). Dit betreft een specifieke vraag naar woningen voor studenten en kenniswerkers, waarmee verantwoord afgeweken kan worden van het principe één erbij = één eraf.

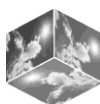
### 3.3.5 Detailhandelsvisie Provincie Limburg

De provincie Limburg heeft een visie geformuleerd op de toekomstige gewenste detailhandelsstructuur in de provincie. Daaruit blijkt dat er moet worden ingespeeld op kansen die zich voordoen op het gebied van winkelaanbod:

- De provincie moet voorop blijven lopen in de vernieuwing van de detailhandel. Dit kan door ruimte te bieden voor de dynamiek en nieuwe ontwikkelingen.
- In de provincie moeten bijzondere, unieke en ook internationale winkelformules worden aangetrokken (bijvoorbeeld brandstores).
- Er moet ruimte worden geboden voor vernieuwende retailconcepten (themacentrum, markthal, integratie van detailhandel horeca en leisure).

Verder heeft de provincie Limburg de beoogde detailhandelsstructuur middels een beleidslijn vastgesteld:

- Dynamiek in de detailhandel op verantwoorde wijze faciliteren



- Inzetten op complementariteit en onderscheidend vermogen
- Ruimtelijke concentratie voorop
- Prioriteit bij de versterking van bestaande winkelgebieden
- Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren
- Herstructurering en herontwikkeling onontkoombaar

Het uitgangspunt ten aanzien van de hoofdstructuur van detailhandel in de provincie betreft het koopgedrag van consumenten. Dit koopgedrag vormt de leidraad voor de positionering van winkelgebieden. De provincie heeft Vaals ondergebracht in de categorie 'groot kernverzorgend winkelgebied'. Dit gebied heeft een sterke boodschappenfunctie, gemengd met beperkt doelgericht winkelen en in enkele gevallen aanzetten voor recreatief winkelen. Voor dit gebied geldt dat dynamiek en vernieuwing goed is, maar nieuwe ontwikkelingen de positie en het perspectief van de omringende kernverzorgende of regionaal verzorgende centra niet ondermijnen.

Volgens de provincie is het perspectief voor deze centra redelijk positief. Bij centrumplannen in deze gebieden moet gezorgd worden dat de primaire boodschappenfunctie behouden blijft en accenten gezet worden voor recreatief winkelen. Binnen de provinciale visie bestaat zeker de mogelijkheid en ruimte voor de versterking en vernieuwing voor deze centra. Gewaarschuwd wordt echter wel voor de demografische ontwikkelingen (leegstand, krimp). Alleen bij ontwikkeling van het gebied voor gemengde functies deze visie mogelijk van toepassing. Detailhandel is hierbij niet ondenkbaar maar ook niet voor de hand liggend aangezien het centrum van Vaals reeds voldoende detailhandelsfuncties kent. Derhalve zouden voor het gebied geen verdere detailhandelsfuncties moeten worden opgenomen.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### *3.4.1 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland (2005-2009)*

##### 2005-2009

De Euregionale ligging van Vaals in de nabijheid van Duitsland en België biedt kansen, zowel op werk- en onderwijsterrein als op het vlak van wonen. Er wordt echter geconstateerd dat de laatste jaren de inkomende migratie met name vanuit Duitsland is omgeslagen in een negatieve migratie. Er is duidelijk behoefte om onder andere de factoren, welke bepalend zijn voor vertrek dan wel voor continuering van het verblijf van Duitse en Belgische inwoners van Vaals, in beeld te brengen. In samenwerking met de provincie zal Vaals in de komende periode een onderzoek doen om de woningmarktrelaties en ontwikkelingen tussen Vaals en de regio Aken nader te onderzoeken. De resultaten zullen dan worden betrokken bij gemeentelijk/regionaal en provinciaal beleid op het gebied van wonen.

##### 2010-2020

De Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009 is inmiddels achterhaald. In februari 2011 is een concept gemaakt van de regionale woonvisie voor Maastricht en Mergelland voor de periode 2010-2020.



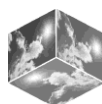
De nieuwe woonvisie over de periode 2010-2015 met een doorkijk naar 2020 moet voor de regio Maastricht en Mergelland een gids zijn voor een gezamenlijke aanpak en transformatie van de woningmarkt. Het motto van deze woonvisie : "In een krimpende regio naar meer kwaliteit", geeft al aan dat er sprake is van een bijzondere situatie, die om bestuurlijke afstemming en actieve besluitvorming en daadkracht vergt.

Zuid-Limburg en daarbinnen ook de regio Maastricht en Mergelland hebben te maken met bevolkingskrimp en zien op korte termijn ook een krimp van het aantal huishoudens tegemoet. Deze laatste krimp heeft grote invloed op de vraagzijde van de woningmarkt, vooral in kwantitatief opzicht. In kwalitatief opzicht speelt de veranderende samenstelling van huishoudens (onder invloed van individualisering en vergrijzing) een belangrijke rol waardoor de vraag naar specifieke woningen (bijvoorbeeld minder eengezinswoningen, meer woningen geschikt voor ouderen) verandert en de afstand tot voorzieningen in de woonomgeving belangrijker wordt.

Een dreigend overaanbod, ook in de particuliere sector, maakt de transformatie van de woningmarkt naar een consumentgericht woningaanbod met een grotere kwaliteit een verre van gemakkelijke opgave. De overgang van een groei-/aanbodmarkt naar een krimp-/vraagmarkt vraagt des te meer om visie en beleid, overleg en samenwerking en een gedeelde agenda, tussen gemeenten maar ook met andere betrokkenen als Rijk, Provincie Limburg, woningcorporaties en andere marktpartijen en zelfs het nabije buitenland. Een compleet, vraaggericht aanbod kan alleen ontstaan op het schaalniveau van de regio.

Hoewel het regionale overleg in de regio Maastricht en Mergelland goed tot stand is gekomen en ook de te verwachten toekomst al veelvuldig onderwerp van gesprek is geweest, laten de bestaande woningbouwplannen van de gemeenten nog vooral een intentie van groei zien: het totale aantal woningen dat tot 2020 bij het huidige aantal in de plannen wordt gebouwd komt boven de 4.400 uit. Alleen al de harde plannen, de plannen waarvan de plancapaciteit minimaal is vastgesteld, leiden tot een uitbreiding van 3.600. In schril contrast hiermee staat de uitbreidingsbehoefte, de verwachte extra vraag tot 2020, die met bijna 1.300 woningen afneemt.

De gemeente Vaals heeft concrete plannen voor de toevoeging van 270 woningen voor de periode tot 2015. Voor de periode 2015-2020 bestaan er nog plannen voor de toevoeging van 30 woningen. Deze plannen zijn echter nog niet concreet. Gezien de krimp in de regio dienen de regio en de gemeenten hun complete woningbouwprogramma opnieuw en kritisch tegen het licht te houden en moet er bekeken worden welke plannen er kunnen worden geschrapt, willen ze enigszins tegemoetkomen aan de verwachte kwantitatieve woningvraag. Daarbij moeten ze er ook nog op letten dat de programma's zoveel mogelijk passen binnen de kwalitatieve eisen die de woonconsument nu en in de toekomst stelt. Deze consumentenwensen en de daaruit resulterende gewenste kwaliteiten van de woningen in termen van eigendom, woningtype, prijsklasse en woonmilieu, zijn samen met de verwachte demografische ontwikkelingen opgenomen in een woningmarktmodel. De grensoverschrijdende relatie met Aken kan overigens voor een afwijkend beeld ten opzichte van andere Heuvellandgemeenten zorgen.



De grote opgave voor de regio bestaat daarin de eigen woningbouwplannen zodanig aan te passen dat de gewenste transformatie van de woningvoorraad in de regio zoveel mogelijk tot stand wordt gebracht, rekening houdend met de demografische ontwikkelingen, die vooralsnog en ondanks een opleving van de bevolkingsgroei in Maastricht tot een krimp van bevolking en huishoudens in het komende decennium wijzen. Om aan deze nieuwe eisen tegemoet te komen en ook aan geschikte woningen voor specifieke doelgroepen in de samenleving te voldoen, bevat deze woonvisie ook tal van afspraken waaraan de gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland zich committeren.

De belangrijkste afspraak in de woonvisie is dat de gemeenten ervoor gaan zorgen dat hun bouwprogramma (harde en zachte plannen) wordt teruggebracht en dat toekomstige plannen worden getoetst.

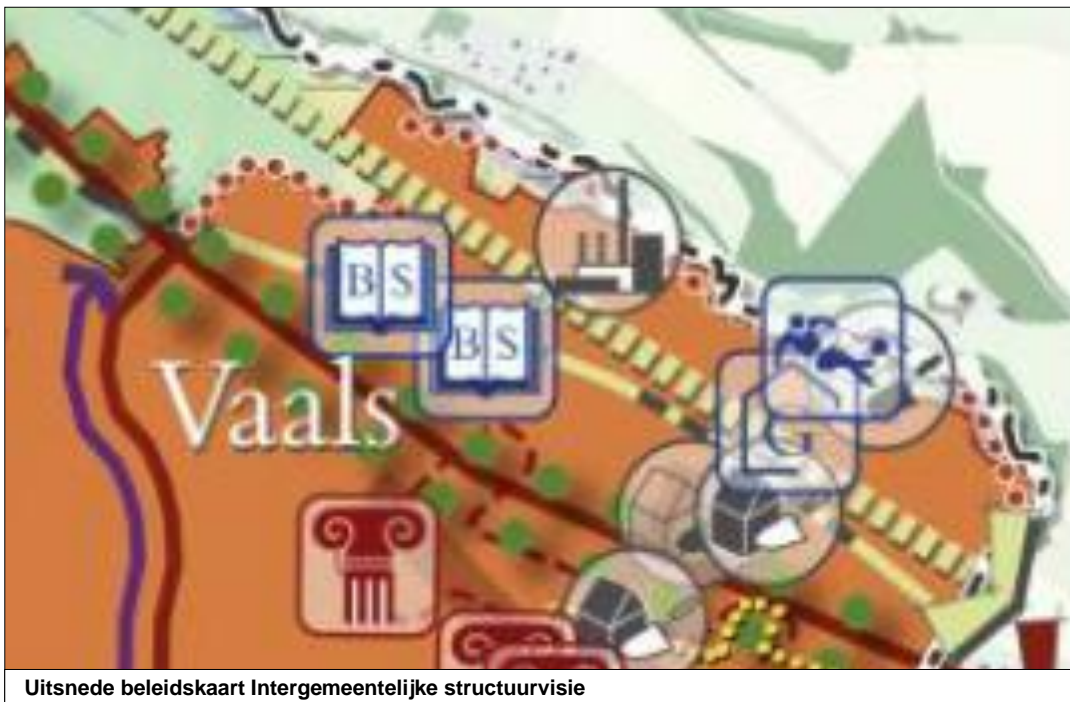
De betrokken partijen dienen dus niet alleen de woonvisie inclusief de conclusies die daarin worden getrokken te ondersteunen maar ook toezeggen dat zij binnen een gekwantificeerde termijn hun plancapaciteit terugdringen tot het gewenste, “consumentgerichte” niveau. Als de gemeenten deze opgave niet zelf en in onderling overleg kunnen regelen, zal de provincie –die het adagium “één woning erbij, één eraf” ook voor de regio Maastricht en Mergelland in de provinciale woonvisie heeft opgenomen– deze rol van de gemeenten overnemen.

De invulling van het plangebied is nog niet concreet uitgewerkt. Eerst wordt daartoe nog een gebiedsvisie opgesteld. Mogelijk voorziet deze in een optimalisering van het woon- en leefklimaat en afronding van de woongebieden van Vaals. Daarbij is nog aanvullende woningbouw in beeld. In het bouwprogramma (harde plancapaciteit) van Vaals is rekening gehouden met de realisatie van studentenhuisvesting aan de rand van de bestaande woongebieden. De vraag naar studentenhuisvesting in dit gebied is hoog aangezien de Technische hogeschool en de Hoge vakschool uit Aken samen voorzien in een verwachte toename van 9.500 studenten. De grensoverschrijdende relatie met Aken zorgt in dit geval dan ook voor een afwijkend beeld ten opzichte van andere Heuvellandgemeenten en ten opzichte van de regionale woonvisie.

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

In de intergemeentelijke structuurvisie worden de strategische keuzes aangaande de ruimtelijke ontwikkeling binnen het grondgebied voor de lange termijn vastgelegd. De gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul hebben ervoor gekozen deze structuurvisie samen op te stellen. Het grondgebied van de gemeenten vormt een belangrijk deel van het stroomgebied van de Geul binnen het Heuvelland van Zuid-Limburg. Ondanks de verschillen die er zijn tussen de gemeenten, is er door deze ligging ook sprake van veel overeenkomsten. Het biedt daarom voordelen om een gezamenlijk beleidskader te hebben, waarin de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid voor de drie gemeenten is vastgelegd en dit beleid op elkaar is afgestemd.



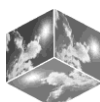


Uitsnede beleidskaart Intergemeentelijke structuurvisie

De hoofddoelstelling van de structuurvisie is het geven van een integrale visie voor het grondgebied van de drie gemeenten. Hierin komt op hoofdlijnen de samenhang tussen de (ruimtelijke) aspecten van sectoraal beleid, zoals recreatie en toerisme, economie, volkshuisvesting, natuur, landbouw en mobiliteit tot uiting. De structuurvisie is daarmee een belangrijk kader voor de afweging rondom concrete ruimtelijke beslissingen over de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden voor de kernen. Leefbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid gericht op de lange termijn zijn hierbij kernbegrippen.

Binnen het structuurvisiegebied is een kernenhierarchie te onderscheiden, waarbij de kernen Gulpen, Vaals en Valkenburg de hoofdkernen zijn. De functies in deze kernen hebben veelal een (boven)gemeentelijk en soms een regionaal belang. Het betreft functies op het gebied van wonen, werken (o.a. horeca, toerisme en recreatie, winkelen), voorzieningen en welzijn. Nieuwe ontwikkelingen zullen vooral in deze hoofdkernen dienen plaats te vinden.

Voor de lange termijn wordt gestreefd naar kernen, waarbij de visueel-ruimtelijke aantrekkingskracht en de diversiteit en identiteit die daaraan ten grondslag ligt de leefbaarheid en het welzijn van de bevolking en bezoekers bevorderen. Alle scenario's die middels onderhavig planvoornemen mogelijk kunnen worden gemaakt dragen bij aan de diversiteit en identiteit van Vaals en aan de leefbaarheid en het welzijn van de bevolking van de kern.



Voor de korte termijn kan worden gesteld dat het van belang is om nieuwe ontwikkelingen (bouwplannen en functiewijzigingen) niet sec te beoordelen, maar met name naar de impact op en de passendheid binnen de omgeving (straatbeeld en/of het stedenbouwkundig patroon). Aandachtspunten hierbij zijn:

- herstel en ontwikkeling van doorlopende groenstructuren (waaronder beken en beekdalen) binnen en buiten de kern;
- herstel van en respect voor zichtlijnen naar historische gebouwen en naar het landschap;
- gebruik maken van de landschappelijke gegevenheden als het terreinreliëf, het watersysteem, en de diverse waardevolle landschapselementen als ontwerpopgave;
- aansluiten bij en gebruikmaken van de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur;
- afstemming van nieuwbouw op het architectuurbeeld van de kern;
- creëren van goede overgangen tussen nieuwbouw in kernrand en het buitengebied.

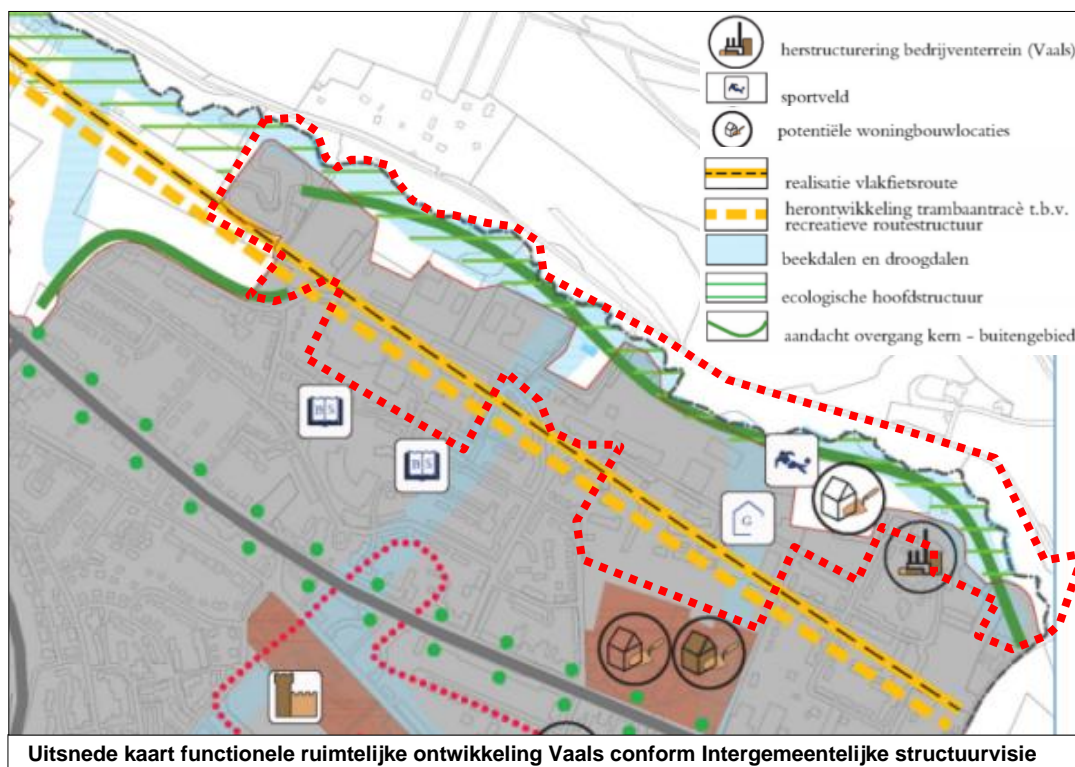
Natuurontwikkeling in het Selzerbeekdal sluit aan op het aandachtspunt met betrekking tot het herstel en de ontwikkeling van doorlopende groenstructuren. Afhankelijk van de situatie van nieuwe functies in het plangebied kan het planvoornemen voorzien in het herstel van en het respect voor de zichtlijnen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

Vanzelfsprekend wordt bij de concrete invulling van het plangebied rekening gehouden met het terreinreliëf, het watersysteem (Selzerbeek) en de diverse aanwezige waardevolle landschapselementen.

De woningmarkt is tot op heden steeds uitgegaan van groei. Krimp is een fenomeen dat pas sinds enkele jaren daadwerkelijk meespeelt in het woningmarktbeleid en nog niet altijd bij alle beleidsmakers tussen de oren zit. Van een groei- / aanbodmarkt vindt er een transformatie plaats naar een krimp- / vraagmarkt. Het woningaanbod zal zich dus moeten aanpassen aan de vraag.

De weinige nieuwbouw die nog wordt gerealiseerd, dient gericht te zijn op voldoende diversiteit in het woningaanbod, aansluiting bij de doelgroepen en op doorstroming binnen de woningvoorraad. Dat betekent dat deze vooral bedoeld is voor de vergrijzende bevolking. Het plangebied leent zich niet voor woningbouw voor een dergelijke doelgroep aangezien de afstand tot voorzieningen (winkels en dergelijk) te groot is. Wel biedt het planvoornemen mogelijkheden voor de realisatie van woningbouw voor een andere specifieke doelgroep, namelijk studenten. Studenten vanuit de Technische Hogeschool en de Hogeschool uit Aken zijn hierbij de bedoelde doelgroep. In paragraaf 3.5.4. wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van dergelijke wooneenheden.





Conform de beleidskaart behorende bij de intergemeentelijke structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'herstructurering bedrijventerrein (Vaals)'. Op basis van deze beleidskaart kan gesteld worden dat behoud en versterking van de functie als bedrijventerrein het beste aansluit bij de intergemeentelijke structuurvisie. In verband met het grote aantal ontwikkelingen dat in het gebied Vaals Noord gaat plaatsvinden, wil de gemeente een integrale visie (gebiedsvisie) laten opstellen met betrekking tot de herstructurering van het bedrijventerrein Vaals Noord. Binnen dit kader zal ook worden gekeken naar andere functies binnen dit gebied, in combinatie met versterking van de landschappelijke, natuurlijke en recreatieve functie van het beekdal.

Niet helemaal duidelijk is echter wat de invloed van de demografische veranderingen op de (winkel- en andere) voorzieningen en werkgelegenheid in Vaals zal zijn. De grensoverschrijdende relatie met Aken kan voor een afwijkend beeld ten opzichte van andere Heuvelandgemeenten zorgen.

De ontwikkeling van de oude voetbalterreinen wordt concreet in de intergemeentelijke structuurvisie genoemd. Hier zijn tennisbanen en basketbalvelden voorzien (sportcomplex inclusief zwembad maar ook een bioscoop) alsmede wooneenheden voor studenten. De ontwikkeling hier is maatschappelijk, recreatief, sport en leisure.



De kaart functionele ruimtelijke ontwikkeling voor de kern Vaals voorziet ter plaatse van het plangebied verder in de aanduidingen:

- Potentiële woningbouwlocatie (zie paragraaf 3.5.4);
- Realisatie vlakfietsroute;
- Herontwikkeling trambaantracé ten behoeve van recreatieve routestructuur;
- Beekdalen en droogdalen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Aandacht overgang kern - buitengebied.

Een gedeelte van het plangebied wordt dus gezien als potentiële woningbouwlocatie. Ter plaatse is de realisatie van wooneenheden voor studenten, professoren, docenten en medewerkers van de Hoge school in Aken voorzien. De vraag naar deze wooneenheden wordt in paragraaf 3.5.4 verantwoord.

Gezien de verschillende aanduidingen binnen het plangebied die gemengde functies combineren lijkt het mogelijk om hier alle scenario's te combineren.

De kwaliteit van de Selzerbeek wordt in de intergemeentelijke structuurvisie specifiek benoemd. Het Selzerbeekdal maakt namelijk deel uit van de structurerende elementen van het Heuvelland. Onderzocht zal worden welke maatregelen (scenario's) in samenhang kunnen worden bekeken (o.a. sloop van ontsierende bebouwing om de landschappelijke en ecologische waarden van dit beekdal te vergroten.

Voor de kartingbaan in het Selzerbeekdal (en binnen het plangebied) wordt verplaatsing naar een andere plek (eventueel vormgegeven als indoorkartbaan) niet als een reële optie gezien. Vanwege de ligging in het beekdal is uitbreiding op de huidige locatie niet mogelijk.

### **3.5 Gemeentelijk beleid**

#### *3.5.1 Strategische visie 2020*

De op 13 oktober 2008 vastgestelde Strategische visie Vaals 2010 'Geef vorm aan Vaals' schetst een beeld van de toekomstverwachting voor Vaals tot 2020 en de beleidsdoelen, die de gemeente zich stelt. De visie is tot stand gekomen met de medewerking van inwoners, vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties, ondernemers, raadsleden en externe deskundigen.

Bij de start van het proces heeft de gemeenteraad ten aanzien van deze strategische visie de volgende doelen gesteld:

- a. de visie schets het gewenste toekomstbeeld van Vaals over 10-15 jaar (Vaals 2020);
- b. de visie vormt een richtinggevende leidraad voor toekomstig beleid en plannen;
- c. de visie wordt gedragen door en uitgevoerd met de samenleving van Vaals;
- d. de visie is dynamisch en biedt ruimte voor inpassing van nieuwe trends en ontwikkelingen.



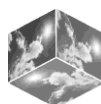


De visie vormt een referentiekader waarvan toekomstige coalitie-/raadsprogramma's kunnen worden afgeleid en geeft vooral de toekomstige beleidskoers op hoofdlijnen weer. Concrete beleidsaccenten en te realiseren doelen volgen in een latere fase, als uit de visie nadere plannen en projecten worden ontwikkeld. De visie geeft enkel de richting aan waarlangs de ontwikkelingen zouden kunnen plaatsvinden. Centraal staan de thema's Leefbaarheid, Wonen en Toerisme. Het planvoornemen waarbij het gebied rondom de Selzerbeek wordt geherstructureerd draagt bij aan de leefbaarheid van Vaals en het stimuleren van toerisme.

De gemeente Vaals anno 2020 is een aantrekkelijke woon- en leefgemeente, met een internationaal karakter dat met name op Aken georiënteerd is. De inwoners van de gemeente merken duidelijk de voordelen van het leven in de "Euregio". De dynamische leefgemeenschap bestaat uit een evenwichtig opgebouwde, zelfredzame en pluriforme bevolking, waarin de onderlinge verbondenheid groot is. De leefbaarheid van de gemeenschap en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving wordt aangedreven door een sterke economische motor. Deze motor draait op de samenhang en kwaliteit van het unieke Drielandenpunt, het hoogwaardig buitengebied met aantrekkelijke kleine kernen en de monumentale historische kern met een attractief winkelcentrum.

Een belangrijk onderdeel van de strategische visie is het wonen in Vaals. Het gaat in feite om een woongemeente met veel mogelijkheden dankzij de goede ligging. Een schitterende natuur, de nabijheid van een grote stad (Aken), een internationale sfeer en een druk winkelgebied met veel voorzieningen zorgen voor deze mogelijkheden.

De gemeenteraad van Vaals heeft echter geconstateerd dat er veel te weinig kwalitatief goede woningen worden aangeboden. De gemiddelde huizenprijs in Vaals ligt ruim lager dan in de rest van Zuid-Limburg. De gemeenteraad wil de huizenprijzen niet opdrijven, maar wil wel de variëteit en mogelijkheden vergroten. Hierdoor worden nieuwe bewoners aangetrokken waaronder mensen met meer koopkracht. Dat is weer interessant voor investeerders en winkeliers, waardoor het voorzieningenniveau ook kan worden uitgebreid. Afhankelijk van het gekozen scenario draagt het planvoornemen bij aan de variëteit van het woningaanbod (voornamelijk voor studenten) maar in ieder geval aan een kern met vele mogelijkheden op het gebied van wonen, werken, recreatie en natuur.



### 3.5.2 Monumentennota 2006

De gemeente Vaals beschikt over meerdere objecten en structuren, die vanwege hun cultuurhistorische waarde een monumentale status kennen. Zo zijn binnen de gemeente Vaals 137 panden en bouwwerken aangewezen als Rijksmonument en vijf gebieden als beschermde stads- en dorpsgezichten. Verder heeft de gemeente ook archeologische gebieden en komen in het buitengebied waardevolle landschapsobjecten voor. Daarnaast bezit de gemeente nog meer gebouwen en bouwwerken, die vanwege de cultuurhistorische waarde bescherming verdienen. De gemeente Vaals erkent dat het een goede zaak is om het cultureel erfgoed te koesteren, te behouden en te promoten.

Verder onderschrijft de gemeente Vaals dat het behoud van als dan niet beschermde monumenten de ruimtelijke kwaliteit van Vaals zal verbeteren en het toerisme, de recreatie en de economie zal bevorderen. Middels de Monumentennota worden de bescherming van de cultuurhistorische waarden mogelijk gemaakt.

De visie van de nota gaat ervan uit dat cultuurhistorie een integraal deel uitmaakt van de identiteit en de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Ten opzichte van het vorige beleid, dat passief te noemen is, zijn nieuwe strategische uitgangspunten geformuleerd:

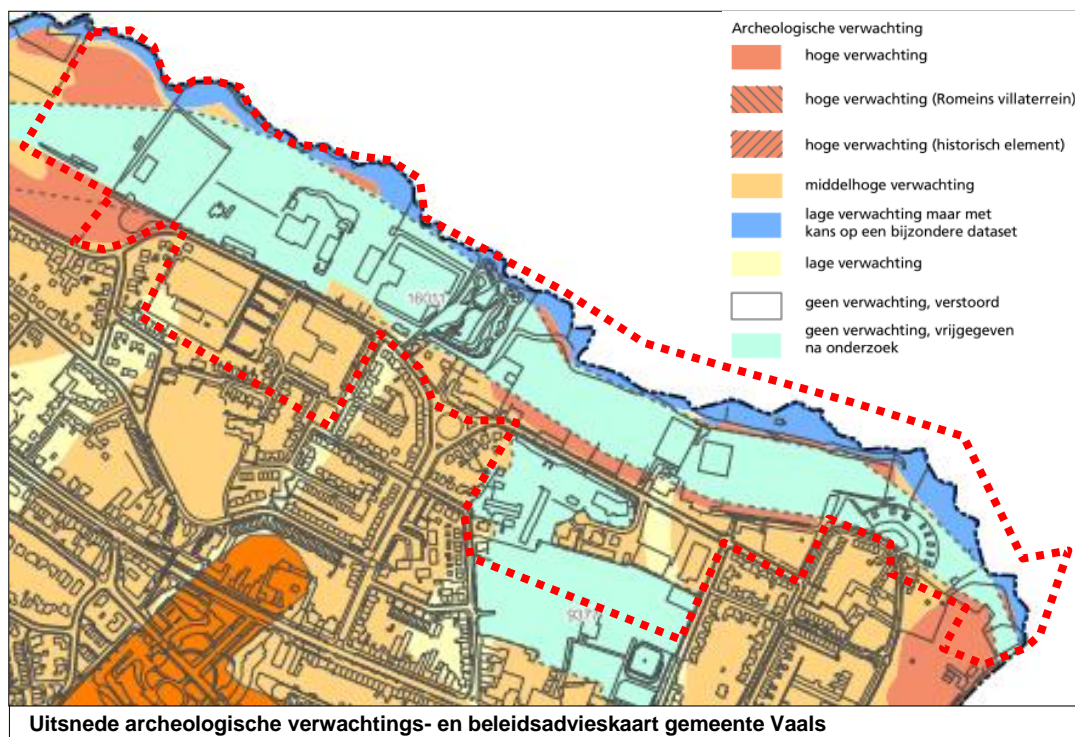
- De bovengrondse monumentenzorg en de ondergrondse (archeologische) monumenten vormen gezamenlijk het totaal van de monumentenzorg en worden als zodanig behandeld en uitgedragen;
- De integrale benadering en inbedding van monumentenzorg en archeologie binnen het beleid op alle niveaus op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit en inrichting, cultureel erfgoed en duurzame ontwikkeling staan centraal;
- De strategische en promotionele inzet van monumenten en archeologie binnen de gemeentemarketing, het cultuurtoerisme en de economie van de gemeente krijgt een hoge prioriteit;
- Communicatie, presentatie en educatie worden acties ingezet om het maatschappelijk, politiek en economische draagvlak en het enthousiasme voor de cultuurhistorie en monumenten en archeologie in het bijzonder, te vergroten. Hierbij wordt intensief samengewerkt met partners binnen de cultuurhistorie.

In de monumentennota worden vijf gebieden aangegeven die door het Rijk als beschermd dorpsgezicht zijn aangewezen. Het plangebied is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Wel zijn binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle panden gelegen (Monumenten Inventarisatie Project, MIP):

- Prins Bernhardplein 113: Tramstation uit 1922;
- Seffenterstraat 41: Woonhuis uit 1939;

In de nabijheid van het plangebied, ter plaatse van de begraafplaats aan de Seffenterstraat is een Rijksmonument in de vorm van een Neo-classicistische grafkapel aanwezig. Het planvoornemen heeft geen invloed op deze cultuurhistorisch waardevolle panden.





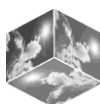
### 3.5.3 Archeologie

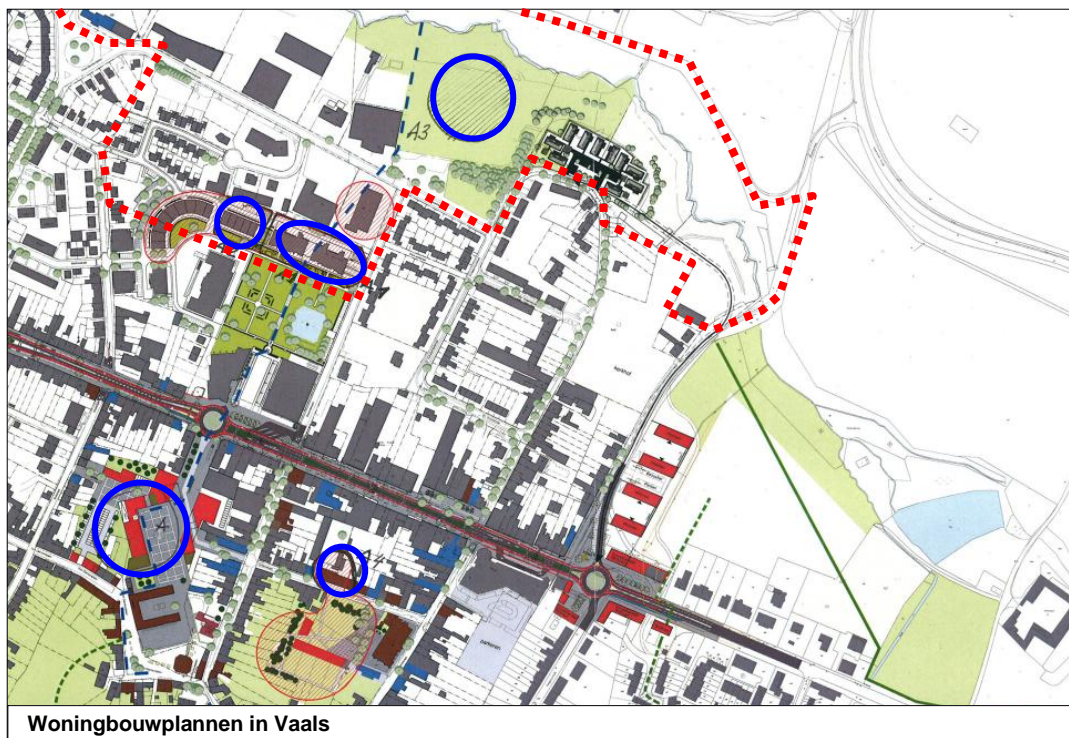
Voor de gemeente Vaals is (mede naar aanleiding van het Verdrag van Malta, paragraaf 3.2.3) een archeologische inventarisatie voor het gehele grondgebied uitgevoerd. De inventarisatie heeft geleid tot een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende waarden ook de te verwachten archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans.

Door aan de verwachtingskaart beleidsadviezen te koppelen, ontstaat een kaart die gebruikt zal worden om een archeologisch beleid te kunnen voeren.

Voor het plangebied gelden een vijftal verwachtingswaarden. Het grootste gedeelte van het plangebied kent 'geen verwachting' en is vrijgegeven na onderzoek. Aan de noordzijde van het plangebied is een 'lage verwachting maar met kans op een bijzondere dataset' toegekend. Daarnaast kennen kleine gedeelten van het plangebied hoge, middelhoge en lage verwachtingen.

Indien op basis van de gebiedsvisie en het gekozen scenario een concrete invulling aan het plangebied is gegeven zal beoordeeld worden of er ontwikkelingen zijn die gevolgen kunnen hebben voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Vervolgens zullen noodzakelijke maatregelen getroffen worden of zullen beschermde regels in het bestemmingsplan worden opgenomen (dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie').





#### 3.5.4 Overeenkomst Gemeente Vaals en Stad Aachen

D.d. 4 juli 2012 heeft de gemeente Vaals een overeenkomst afgesloten met de stad Aken. Deze overeenkomst is een indirect gevolg van politieke ontwikkelingen in Duitsland. Doordat de militaire dienst in Duitsland is vervallen wordt een verdubbeling verwacht van het aantal mensen dat gaat studeren. In Aken wordt ingesprongen op deze ontwikkeling door het realiseren van een campus voor de Rheinisch-Westfälische Technische Hogeschool (RWTH). Alleen de RWTH en de Hoge vakschool in Aken verwachten een toename van 9.500 extra studenten. Daarbij wordt ervan uit gegaan dat 40-45% van deze studenten een woning zoekt. Hierdoor komt de woningmarkt in Aken dus ernstig onder druk te staan. In Aken zelf worden reeds veel studentenwoningen ontwikkeld. Het aantal woningen dat wordt ontwikkeld is echter niet voldoende om aan de grote vraag te kunnen voldoen.

Naast een toename van het aantal studenten zullen er, door de komst van de RWTH-campus, naar verwachting tot 10.000 arbeidsplaatsen worden gecreëerd. Dit zorgt voor een nog grotere druk op de woningmarkt in verschillende woningcategorieën.

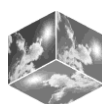
Voor het opvangen van de benodigde extra woningen dient dan ook gekeken te worden buiten de grenzen van Aken. De gemeente Vaals wordt door de ligging direct grenzend aan Aken, gezien als ideale plaats voor de opvang van de extra woningen voor studenten en voor werknemers van de RWTH. Vaals heeft een goede ligging ten opzichte van Aken. Het is gelegen dicht bij het universitaire ziekenhuis van Aken, de Hoge School, het campusgebied en het centrum van Aken. Daarnaast kennen de centra van Aken en Vaals een goede openbaarvervoersverbinding.



De gemeente Vaals en Aken zijn beide bereid om met deze achtergronden, de samenwerking met elkaar voort te zetten en te consolideren, de vraag naar woningen op elkaar af te stemmen en nauw samen te werken. De gemeenschappen zijn dan ook overeengekomen dat:

- beide gemeenschappen de bestaande samenwerking met betrekking tot verkeerskundige vraagstukken, grensoverschrijdend openbaar vervoer alsmede vraagstukken met betrekking tot stedenbouw zullen voortzetten en consolideren;
- de plannen van beide gemeenschappen op elkaar worden afgestemd zodat kan worden voorzien in woningen voor studenten en andere woningzoekenden. De gemeente Vaals heeft in dit kader middels een lijst en een overzichtskaart aangegeven welke plannen in de verschillende gebieden van de gemeente Vaals actueel zijn.
- dat onderling rekening wordt gehouden met de individuele diensten en faciliteiten van de beide gemeenschappen;
- dat de beiden gemeenschappen het pendelen tussen de beide gemeenschappen promoten en hierover adviseren. Hiermee wordt beoogd om het wonen en werken over de grens voor eenieder toegankelijk te maken waardoor uitwisseling zal plaatsvinden.
- de voortgang en resultaten van de prestatiedoelinden van de overeenkomst regelmatig worden geëvalueerd.

De overeenkomst voorziet onder andere in de ontwikkeling van de oude voetbalterreinen binnen het plangebied. De ontwikkeling bestaat hier uit een multicultureel (sport-) centrum, met studentenkamers en klaslokalen, vrijetijdsvoorzieningen zoals fitnessruimten, een bioscoop met ongeveer 75 tot 100 zitplaatsen, een bistro en winkels. Deze ontwikkeling zal echter alleen doorgang vinden als de bouw van ongeveer 240 wooneenheden aan het Von Clermont Park voor studenten zal worden gerealiseerd. Aan het Von Clermont Park zullen naast de 240 wooneenheden voor studenten ook huurappartementen worden gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van Professoren, docenten en medewerkers van de Hoge School.





Impressie plangebied: voormalig tramstation



Impressie plangebied: bedrijfsbebouwing

## 4 Visievorming door middel van scenario's

### 4.1 Scenario's vanuit verschillende invalshoeken

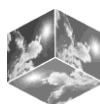
De uitstraling van het bedrijventerrein is van groot belang voor de levensvatbaarheid op termijn. In dat kader moet er ook duidelijkheid komen over de aard en omvang van bedrijven die in dit gebied mogelijkheden kunnen worden geboden. Door vooraf een gebiedsvisie voor het plangebied op te stellen worden in een vroegtijdig stadium de te maken keuzes in beeld gebracht. Door vervolgens deze keuzes ook daadwerkelijk te maken en vast te laten stellen op bestuurlijk niveau, is bij aanvang van het bestemmingsplantraject het kader voor de op te nemen bestemmingsplanregeling reeds helder. Gelet op de ligging van het plangebied in zijn omgeving en de aan de orde zijnde functies, lijkt bij voorbaat een drietal scenario's aan de orde te zijn.

#### Scenario 1

Een eerste scenario gaat uit van de ligging in het dal van de Selzerbeek. In dit scenario ligt het primaat bij de belangen van natuur, landschap en water. In dit scenario kan de Selzerbeek zich zo optimaal mogelijk ontwikkelen.

#### Scenario 2

Een tweede scenario gaat uit van de verdere ontwikkeling tot bedrijventerrein. In het gebied is al een groot aantal bedrijven gevestigd. Deels is het gebied reeds aan te merken als bedrijventerrein. Binnen dit scenario worden de mogelijkheden verkend om te komen tot de ontwikkeling van een duidelijk begrensde, herkenbare bedrijventerrein.





Impressie plangebied: bedrijfsbebouwing



Impressie plangebied: tennisbanen

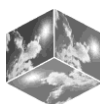
Een variant binnen dit scenario neemt de bestaande gemengde functies binnen het plangebied als uitgangspunt. Naast de aanwezige bedrijven is sprake van een ruime hoeveelheid andere functies, zoals een kartbaan, tenniscomplex, cultuurcentrum, supermarkt en woonwagendplaatsen. In dit scenario worden de mogelijkheden getoond om het gebied als stads-/dorpsrandzone geschikt te maken voor het onderbrengen van grootschalige gemengde functies.

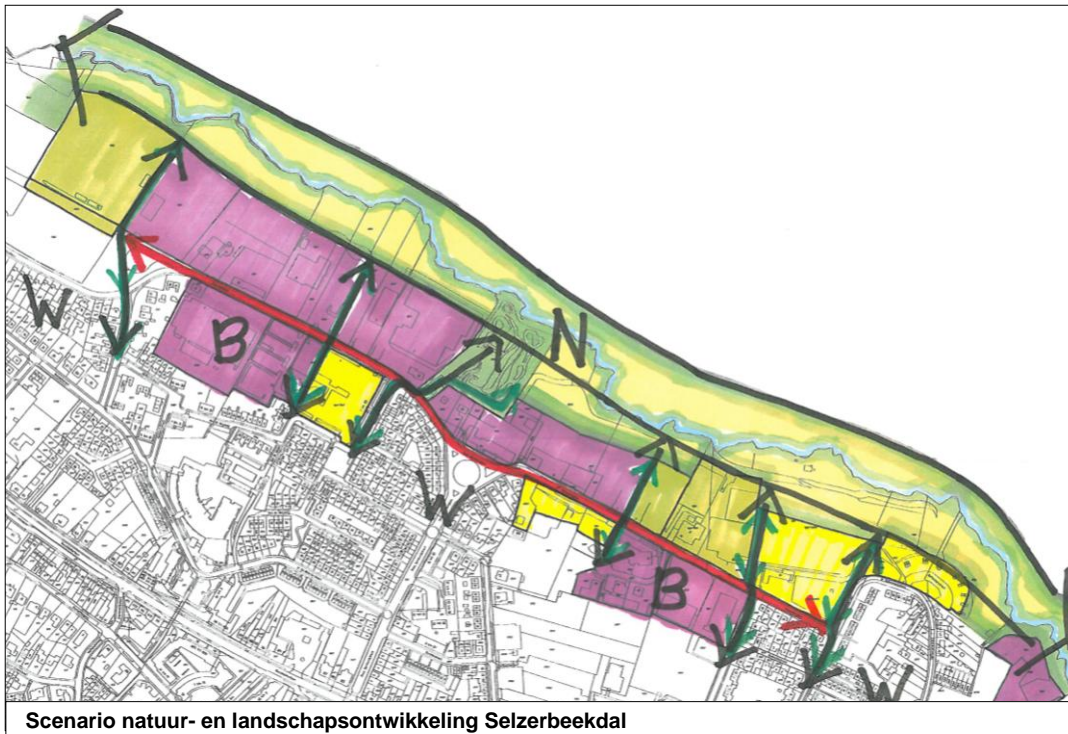
### Scenario 3

Het derde scenario gaat uit van de ligging direct grenzend aan de woongebieden van de kern Vaals. In dit scenario staat het woon- en leefklimaat in de woongebieden centraal. De consequenties van verdere optimalisering van het woon- en leefklimaat en afronding van de woongebieden worden daarbij in beeld gebracht.

#### Keuze op basis van inpasbaarheid binnen beleid en locatie

Om tot een keuze te komen tussen de geschetste scenario's (of elementen daaruit), wordt enerzijds gekeken naar de inpasbaarheid van de scenario's in eerder vastgesteld beleid. Daarbij wordt zowel naar gebiedsgericht beleid (structuurvisie, strategische visie) als naar sectoraal beleid (werklocaties, groen, natuur/landschap, water) gekeken. Anderzijds wordt de keuze mede bepaald door de mate waarop de scenario's aansluiten bij de bestaande kwaliteiten van het gebied. Daartoe is reeds eerder een kwalitatieve analyse van het plangebied gemaakt, gericht op het in beeld brengen van de aanwezige sterke (en zwakke) punten. Vervolgens wordt bekeken welk scenario (of gedeelten van scenario's) de grootste ruimtelijke kwaliteitswinst tot gevolg zal hebben. Een en ander resulteert in een voorkeurs-scenario, dat wordt vastgelegd als gebiedsvisie voor de langere termijn en dat als uitgangspunt geldt voor het op te stellen bestemmingsplan.





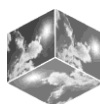
## 4.2 Scenario natuur- en landschapontwikkeling Selzerbeekdal

### Referentie

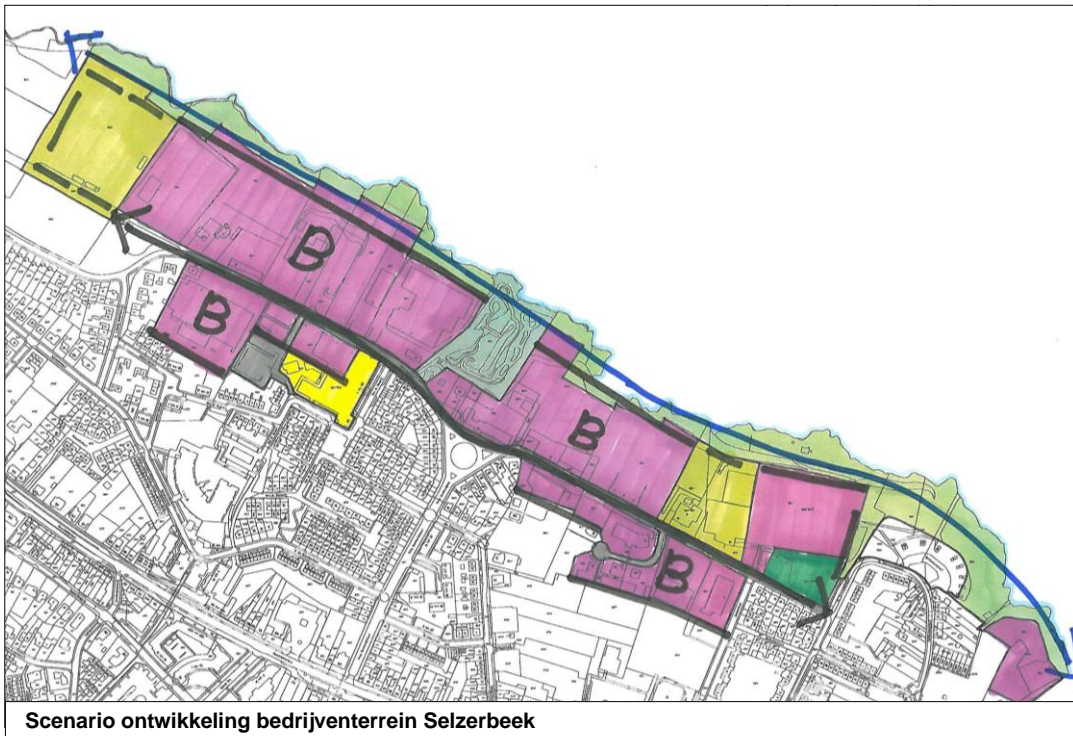
Natuur- en landschapontwikkeling, zoals aanwezig aan de noordzijde van de Selzerbeek (Duits grondgebied), met afwisselend hoger opgaande beplanting en open plekken tussen Selzerbeek en Senserbachweg.

### Scenario

- Realiseren van een vergelijkbare zone met natuur- en landschapontwikkeling aan de zuidzijde van de Selzerbeek.
- Beperken bedrijfsmatig en recreatief gebruik ten noorden van Selzerbeeklaan en Sneeuwberglaan tot huidige situatie.
- Ter compensatie mogelijkheden voor bedrijven ten zuiden van genoemde lanen zoveel mogelijk intact laten, wel bestaande woningbouw/woningbouwplannen respecteren.
- Aldus ontstaan afgebakende werkgebieden aan weerszijden van de as Selzerbeeklaan-Sneeuwberglaan.
- Dwarsverbindingen tussen natuur-/landschapszone en woongebieden voor verbeterde uitloopmogelijkheden.







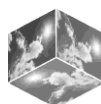
### 4.3 Scenario ontwikkeling bedrijventerrein Selzerbeek

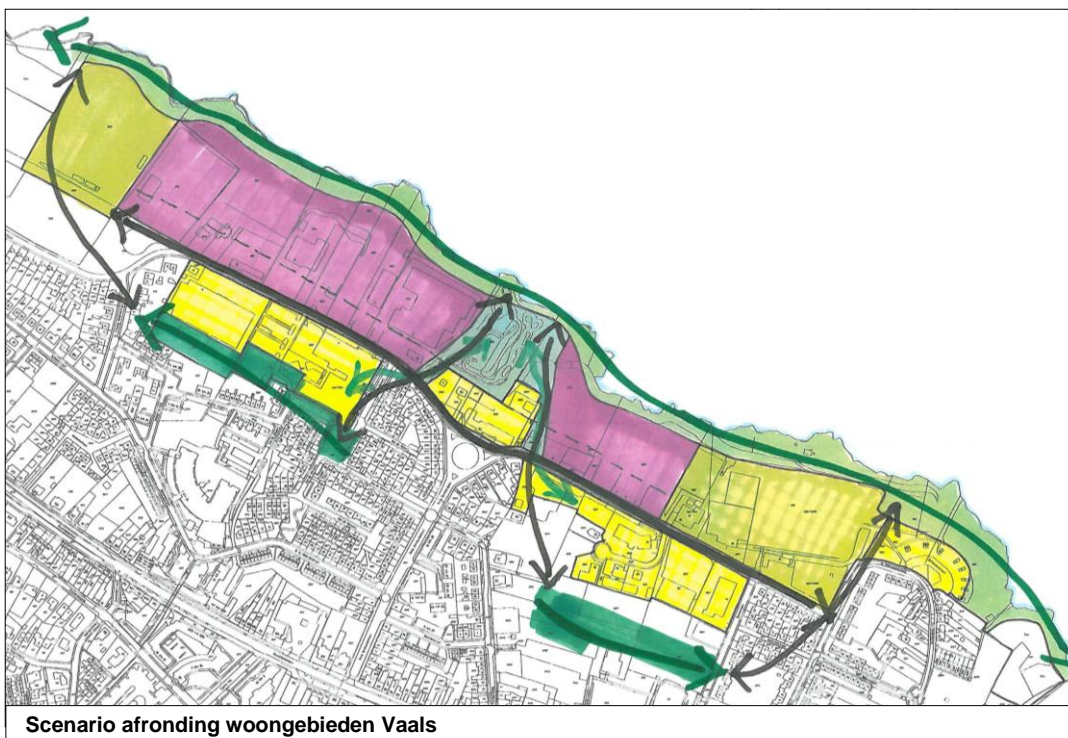
#### Uitgangspunt

Gebied destijds opgezet en ontwikkeld als bedrijventerrein. Thans bedrijventerrein maximaliseren en optimaliseren.

#### Scenario

- Ruimte voor bedrijven aan beide zijden van de as Selzerbeeklaan-Sneeuwberglaan maximaliseren.
- Daarbinnen bestaande grootschalige recreatieve voorzieningen inpassen (vanwege aspect geluid niet in woongebieden).
- Variant voorziet niet alleen in ruimte voor bedrijven en bestaande recreatieve voorzieningen maar in ruimte voor gemengde grootschalige functies, waarvoor in Vaals zelf geen ruimte beschikbaar is.
- Niet meer dan noodzakelijke groene inpassing aan zijde van Selzerbeek.





#### 4.4 Scenario afronding woongebieden Vaals

##### Uitgangspunt

Relatie tussen woongebieden in noordelijke gedeelte kern Vaals en Selzerbeekdal verbeteren.

##### Scenario

- Woongebieden doorzetten tot aan as Selzerbeeklaan en Sneeuwberglaan en daarmee richten op Selzerbeekdal.
- Ontwikkeling van locatie voormalig tramstation tot woongebied, als 'bruggenhoofd' naar Selzerbeekdal.
- Ruimte voor bedrijven en recreatieve voorzieningen aan noordzijde as Selzerbeeklaan-Sneeuwberglaan met duidelijke begrenzing.
- 'Bruggenhoofd' fungeert als toegangspoort vanuit woongebieden naar Selzerbeekdal en geeft toegang tot uitloopmogelijkheden.
- Verbetering uitstraling bedrijven aan zijde as Selzerbeeklaan-Sneeuwberglaanen groene inpassing aan zijde Selzerbeek.
- Verbindingen tussen Selzerbeek en (groenzones in) woongebieden.





Impressie plangebied: opslag



Impressie plangebied: woonbebouwing

## 5 Gebiedsvisie

### 5.1 Evaluatie geschetste scenario's

De in voorgaand hoofdstuk geschetste scenario's zijn aan de hand van de volgende criteria beoordeeld:

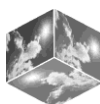
- de inpasbaarheid binnen het voor het gebied van toepassing zijnde beleid van provincie en gemeente;
- de inpasbaarheid binnen de op de locatie aanwezige waarden en kwaliteiten;
- de mate waarop bestaande rechten inpasbaar zijn binnen een scenario;
- de inpasbaarheid van actuele/toekomstige ontwikkelingen binnen een scenario.

### 5.2 Scenario natuur- en landschapsontwikkeling

Dit scenario scoort met de nadruk op natuur- en landschapsontwikkeling rond de Selzerbeek goed op het aspect beleid. De geschetste ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van de EHS en de voorziene meandering van de Selzerbeek.

Het scenario doet ook recht aan de op de locatie aanwezige waarden en kwaliteiten. Deze worden in belangrijke mate bepaald door de ligging in het Selzerbeekdal. De ontwikkeling versterkt deze kwaliteiten en maakt deze ook beter beleefbaar vanuit de woongebieden in de kern Vaals.

De bestaande rechten van de aanwezige bedrijven worden in dit scenario niet altijd gerespecteerd. De natuur- en landschapsontwikkeling is deels voorzien op gronden, die nu nog een natuurbestemming hebben.



Het scenario biedt zoals gezegd ruime mogelijkheden voor de realisering van de EHS en meandering van de Selzerbeek. De voorziene ontwikkeling van studentenhuisvesting in combinatie met sportfaciliteiten is inpasbaar, mits daarbij de nodige aandacht wordt besteed aan en ruimte wordt geboden aan de overgang naar de natuurlijke zone rond de Selzerbeek.

Resumerend wordt de natuur- en landschapsontwikkeling langs de Selzerbeek positief beoordeeld. Zeker als daarbij de nodige dwarsverbindingen kunnen worden gelegd met de bestaande en mogelijk toekomstige woongebieden in de kern. Het voor de natuur- en landschapsontwikkeling benodigde ruimtebeslag dient kritisch te worden bezien in verband met de bestaande rechten (bedrijfsbestemmingen).

### **5.3 Scenario ontwikkeling bedrijventerrein Selzerbeek**

De ontwikkeling van een zo groot mogelijk bedrijventerrein Selzerbeek stuit op bezwaren vanuit het van toepassing zijnde beleid. De voor de realisering van een zo groot mogelijk bedrijventerrein benodigde extra ruimte gaat ten koste van de ruimte voor de realisering van de EHS en meandering van de Selzerbeek.

De verdere ontwikkeling van bedrijventerrein doet ook geen recht aan de op de locatie aanwezige waarden en kwaliteiten. Enerzijds wordt weinig ruimte geboden voor inpassing van de Selzerbeek, anderzijds wordt het bedrijventerrein doorgetrokken tot aan de bestaande en in ontwikkeling zijnde woongebieden ten zuiden van de Selzerbeeklaan en Sneeuwberglaan. Een overgangszone lijkt hier meer op zijn plaats. Dit scenario laat ook weinig ruimte voor het leggen van relaties tussen de woongebieden in de kern en het Selzerbeekdal.

De bestaande rechten van de aanwezige bedrijven worden in dit scenario geen geweld aangedaan. Er is zelfs ruimte voor uitbreiding van deze rechten. Gelet op de ligging in het Selzerbeekdal zou daarbij wel compensatie van verloren gaande natuur- en landschapswaarden aan de orde zijn.

De ontwikkeling van een zo groot mogelijk bedrijventerrein staat op gespannen voet met de ontwikkeling van studentenhuisvesting met sportfaciliteiten. Meer woningen in het plangebied betekenen een beperking van de mogelijkheden voor de omliggende bedrijven.

Resumerend is sprake van een voor de locatie negatief scenario. Een maximale ontwikkeling als bedrijventerrein doet geen recht aan het beleid en de aanwezige waarden en kwaliteiten, en laat geen ruimte voor andere voorziene ontwikkelingen. Gelet op de huidige invulling van het gebied (deels niet in gebruik) is het daarnaast de vraag of aan een dergelijke maximale ontwikkeling behoefte bestaat.





#### 5.4 Scenario afronding woongebieden Vaals

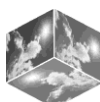
De in dit scenario voorziene afronding van de woongebieden in combinatie met het leggen van dwarsverbindingen naar het Selzerbeekdal (bieden van 'uitloopmogelijkheden') biedt voldoende ruimte voor de beleidsmatig voorziene realisering van de EHS en meandering van de Selzerbeek.

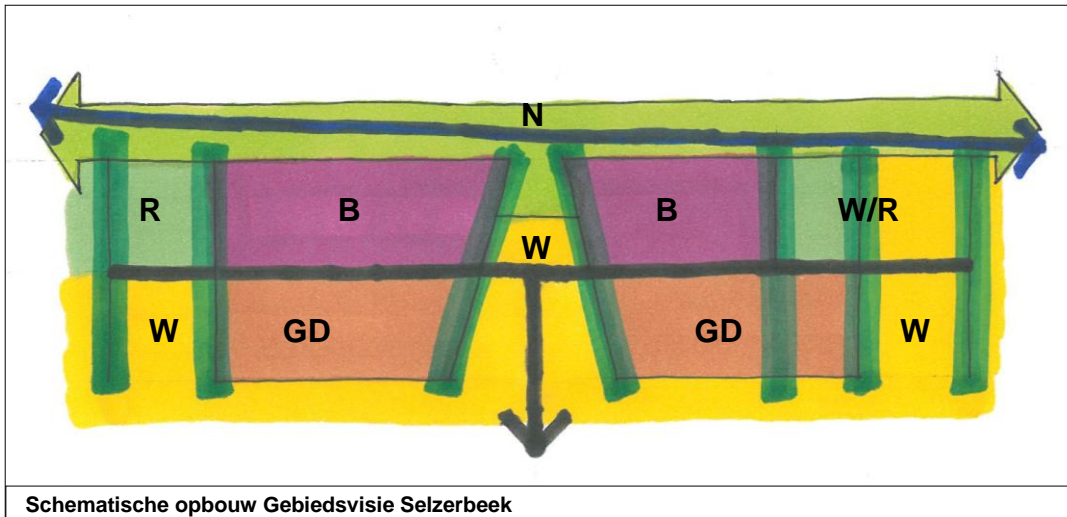
Binnen het scenario komen de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en kwaliteiten goed tot hun recht. Er blijft voldoende ruimte over voor inpasping van de Selzerbeek en het voormalige tramstation krijgt een meer markante positie binnen het plangebied. De voorziene uitbreiding van het woongebied van de kern tot aan Selzerbeeklaan en Sneeuwberglaan betekent wel de hier aanwezige ruimte voor situering van grootschalige voorzieningen en/of bedrijven, waarvoor in de kern geen ruimte (meer) is, verloren gaat.

De bestaande rechten van de bedrijven ten zuiden van de Selzerbeeklaan en Sneeuwberglaan worden in dit scenario niet gerespecteerd. De bedrijfsbestemming wordt ingeruild voor een woonbestemming.

Het scenario laat de ruimte om de woningbouwontwikkeling rond het Von Clermontpark verder door te zetten en een afronden te geven richting Sneeuwberglaan. Een vergelijkbare afronding is mogelijk richting Selzerbeeklaan. Daarnaast past ook de realisering van studentenhuisvesting met sportfaciliteiten binnen het scenario.

Resumerend wordt het realiseren van uitloopmogelijkheden vanuit de woongebieden naar het Selzerbeekdal positief beoordeeld. Het in combinatie daarmee uitbreiden van de woongebieden tot aan Selzerbeeklaan en Sneeuwberglaan maakt realisering van een overgangszone met gemengde grootschalige voorzieningen onmogelijk en betekent een aantasting van bestaande rechten.

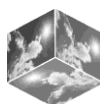


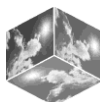
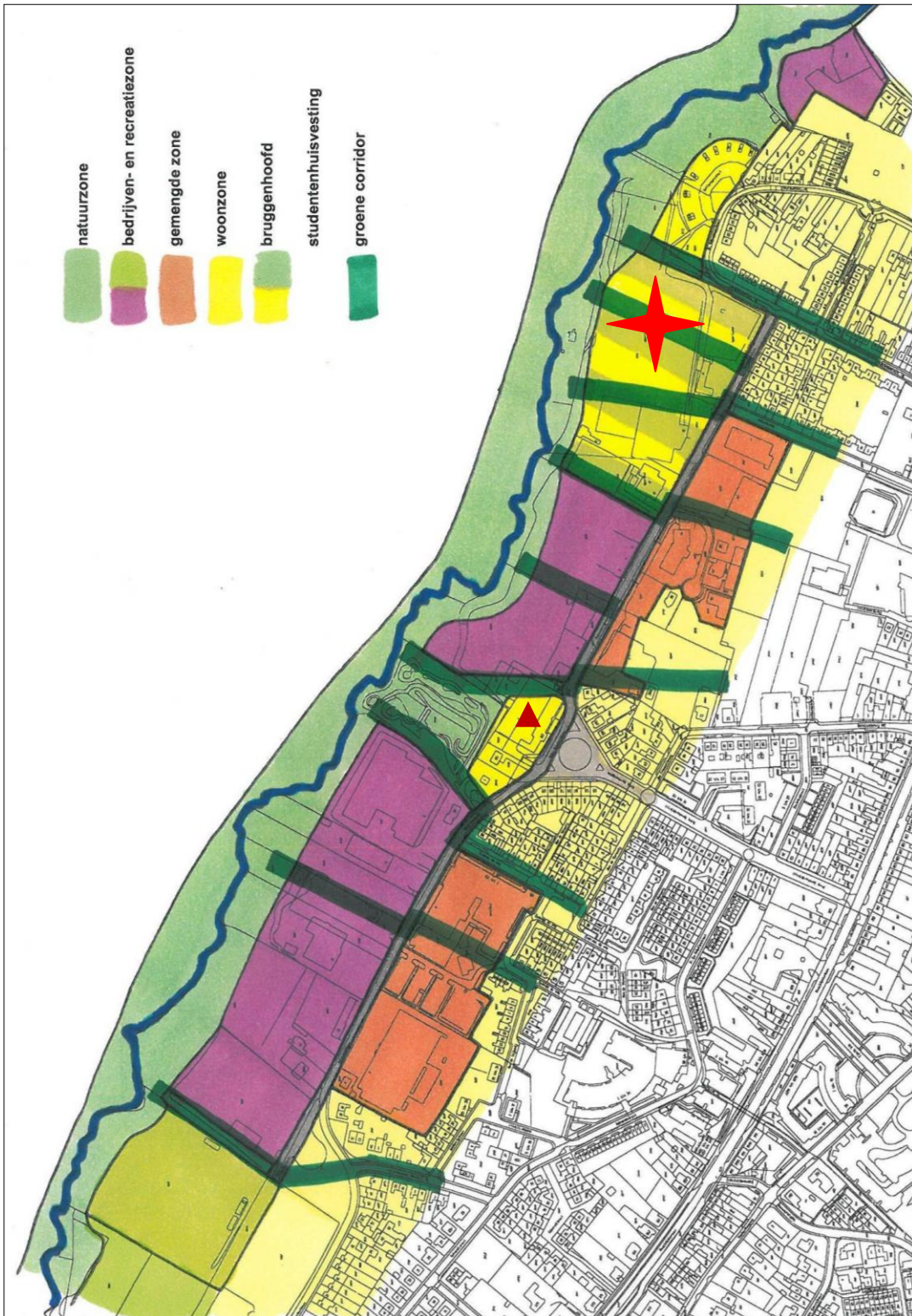


### 5.5 Gebiedsvisie Selzerbeek

De evaluatie van de drie scenario's levert de volgende bouwstenen voor de gebiedsvisie voor het gebied Selzerbeek op:

- **natuurzone:**  
direct langs de Selzerbeek dient een zone voor realisering van de EHS en meandering van de Selzerbeek gereserveerd te worden. Het huidige ruimtebeslag van de natuurbestemming biedt hiervoor in principe voldoende ruimte. De vigerende rechten kunnen worden gerespecteerd;
- **bedrijven- en recreatiezone:**  
de bedrijfsbestemming wordt zoveel als mogelijk gerespecteerd om de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven in stand te houden. Hetzelfde geldt voor de aanwezige recreatieve/sportieve voorzieningen. Ook hiervoor worden de vigerende rechten/mogelijkheden zoveel als mogelijk intact gelaten;
- **gemengde zone:**  
het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Selzerbeeklaan en Sneeuwberglaan 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 grotere schaalniveau van die voorzieningen, geen plaats meer is;
- **woonzone:**  
feitelijk geen onderdeel van het plangebied, maar wel van belang voor de positionering van het gebied Selzerbeek, is het aangrenzende woongebied van de kern Vaals. Deels al langer bestaand, deels ook recent ontwikkeld of nog in ontwikkeling, rukt deze woningbouw steeds verder op richting de Selzerbeek;





- **bruggenhoofd:**

een bijzonder markante locatie vormt het voormalige tramstation. In aansluiting op de bestaande woningbouw aan het Prins Bernhardplein is hier op termijn een woonfunctie voorzien, met behoud van de cultuurhistorische waarden van het voormalige tramstation. In combinatie met herinrichting van het achterliggende gebied vormt deze locatie als het ware een 'bruggenhoofd' met uitloopmogelijkheden vanuit de woongebieden in de kern Vaals naar het Selzerbeekdal. Om de functie als 'bruggenhoofd' gestalte te geven is hier ook een combinatie met horeca of detailhandel mogelijk;

- **studentenhuysvesting:**

aansluitend bij de van oudsher aanwezige sportfaciliteiten (tennisal en -velden) en de woonfunctie van de woonwagenlocatie aan de Seffenterstraat, wordt het tussenliggende gebied ingevuld met een combinatie van studentenhuysvesting en sportfaciliteiten. De locatie is op korte afstand gelegen van de universiteit en scholen in Aken, zeker als een langzaam verkeersverbinding door het Selzerbeekdal kan worden gerealiseerd;

- **groene corridors:**

de diverse gebieden en zones worden, behalve door de as Selzerbeeklaan-Sneeuwberglaan van elkaar gescheiden door groene corridors, met langzaamverkeersverbindingen tussen de aangrenzende woongebieden in Vaals en de natuurlijke zone langs de Selzerbeek.

## 5.6 Concrete initiatieven

Inmiddels is een aantal concrete initiatieven voor het plangebied opgestart. Een korte beoordeling in hoeverre deze al dan niet binnen de gebiedsvisie inpasbaar zijn:

A. Prins Bernhardplein 113 (Hubo):

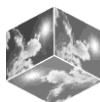
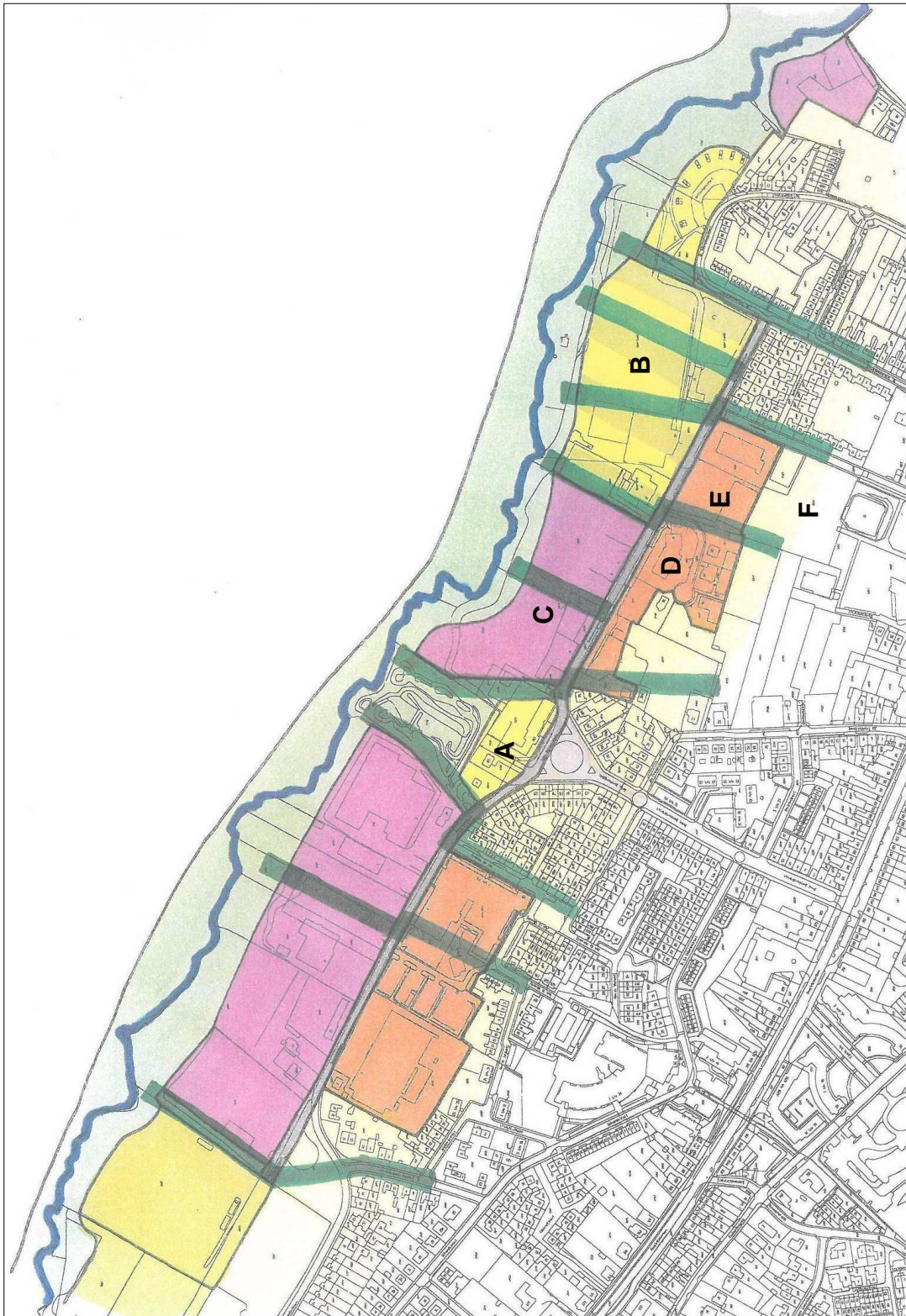
in het voormalige tramstation is nu de Hubo gevestigd. Aan de Selzerbeeklaan beschikt de Hubo nog over een perceel, waar diverse bouwmaterialen zijn uitgestald. Te bezien is in hoeverre de Hubo-activiteiten daar geconcentreerd kunnen worden. De locatie van het voormalige tramstation komt daarmee beschikbaar voor de functie als 'bruggenhoofd';

B. Sneeuwberglaan 1 (tennis- en sportvelden):

ter plaatse van de voormalige sportvelden en de tennisvelden/-hal worden thans concrete plannen ontwikkeld voor enkele woongebouwen voor studenten en een nieuwe sporthal in een groene setting. De voorziene gebouwen zijn qua plattegrond rechthoekig van vorm. Door deze gebouwen met de korte kant min of meer haaks op de Sneeuwberglaan te positioneren ontstaan tussen de gebouwen door de mogelijkheden om extra groene corridors te realiseren;







C. Sneeuwberglaan 3-11 (Eussen):

voor deze locatie worden plannen ontwikkeld om tot een herstructurering van de bedrijfsgebouwen en –percelen te komen. Daarmee wordt beoogd 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 in de directe omgeving gehuisveste studenten, die een bedrijf willen opstarten. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de bebouwing op het terrein zijn 2 ontsluitingen haaks op de Sneeuwberglaan gedacht. Door deze voldoende ruim op te zetten en groen in te richten bieden deze ook weer de mogelijkheid om extra groene corridors te realiseren;

D. Sneeuwberglaan 34 (Hekkert):

ter plaatse van het voormalige garagebedrijf worden plannen ontwikkeld voor de realisering van (studenten)woningen in combinatie met bedrijven en/of detailhandel (op de begane grond). De locatie is gelegen aan de zuidzijde van de Sneeuwberglaan in de overgangszone tussen bedrijven en woongebieden. Invulling met woningen en bedrijven/detailhandel geeft invulling aan die overgang;

E. Sneeuwberglaan 20 (Lidl):

voor de Lidl is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding dat uitbreiding van de Lidl op de huidige locatie mogelijk moet maken. Een dergelijke grootschalige detailhandelsvestiging past uitstekend in de overgangszone tussen bedrijven en woongebieden;

F. Van Clermontpark:

gelet op de grote behoefte aan studentenhuisvesting en de thans stil liggende woningbouw in het Van Clermontpark worden de mogelijkheden onderzocht om hier tijdelijke studentenhuisvesting te realiseren. In afwachting van de definitieve invulling van dit gedeelte van het woongebied van Vaals lijkt tijdelijke invulling met woningen voor studenten een aanvaardbaar alternatief.

Concluderend kan gesteld worden dat de recente initiatieven gestalte geven aan de gewenste invulling conform de gebiedsvisie. Daarbij lijkt de voorziene studentenhuisvesting als een katalysator te werken voor de herontwikkeling en herstructurering van de (voormalige) bedrijfsperven aan weerszijden van de Sneeuwberglaan. Vooralsnog passen de initiatieven functioneel in ieder geval binnen de in de gebiedsvisie aangebrachte zonering. Ruimtelijk bieden de initiatieven de mogelijkheid te komen tot de realisering van de gewenste groene corridors en daarmee tot een betere toegankelijkheid van het Selzerbeekdal van uit de woongebieden in de kern Vaals.



