

Bestemmingsplan  
'Selzerbeek'

gemeente Vaals

NL.IMRO.0981.BPSelzerbeek-VA01

status: vastgesteld  
datum: 28 oktober 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

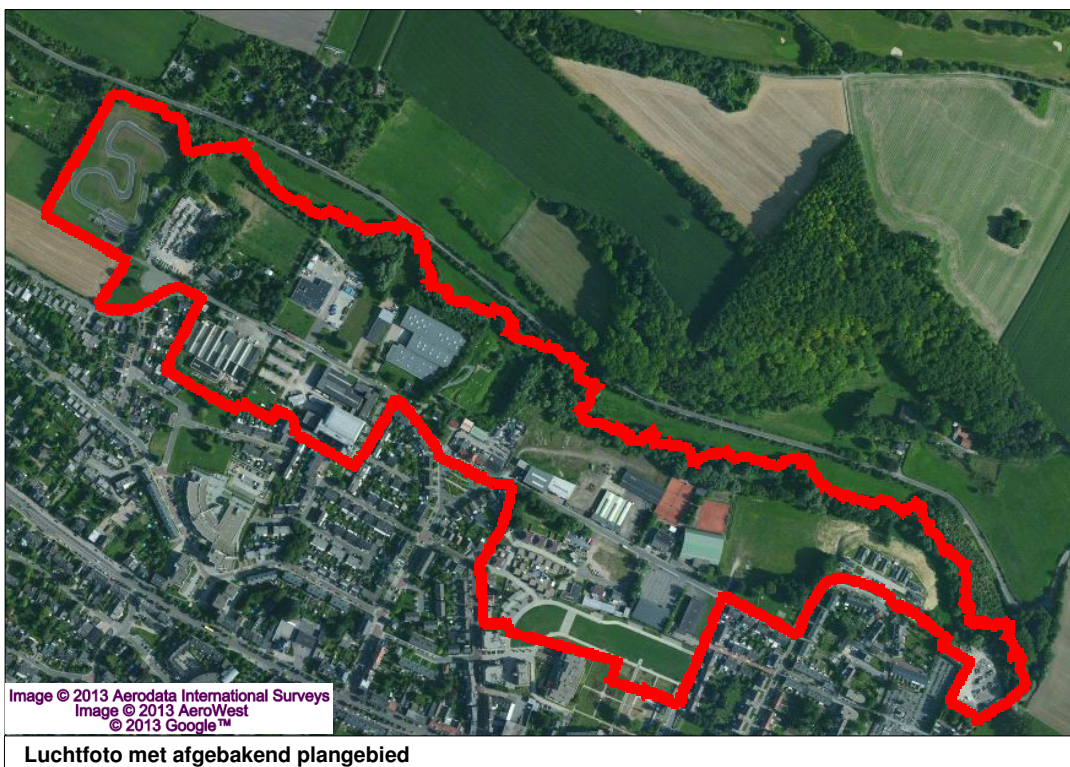
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Bestemmingsplanherziening	1
1.2	Voorafgaande gebiedsvisie	2
1.3	Plangebied	2
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.5	Juridische planvorm	4
1.6	Opzet	4
<b>2</b>	<b>Plangebied</b>	<b>5</b>
2.1	Historie	5
2.2	Selzerbeek	6
2.3	Ligging in de omgeving	6
2.4	Bestaande situatie	7
<b>3</b>	<b>Gebiedsvisie</b>	<b>10</b>
3.1	Inventarisatie	10
3.2	Gebiedsvisie Selzerbeek	11
<b>4</b>	<b>Planologische toetsing</b>	<b>15</b>
4.1	Milieu	15
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.3	Flora en fauna	20
4.4	Water	23
4.5	Kabels en leidingen	24
4.6	Uitvoerbaarheid	24
<b>5</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>26</b>
5.1	Inleiding	26
5.2	Uitgangspunten	26
5.3	Bestemmingen	29
5.4	Algemene regels	32
5.5	Overgangs- en slotregels	33
<b>6</b>	<b>Procedure</b>	<b>34</b>
6.1	De te volgen procedure	34
6.2	Gebiedsvisie vooraf	34
6.3	Het vooroverleg en wateradvies	35
6.4	Vaststelling	37



**Bijlage**

Bijlage 1. Gebiedsvisie Selzerbeek





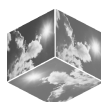
## 1 Inleiding

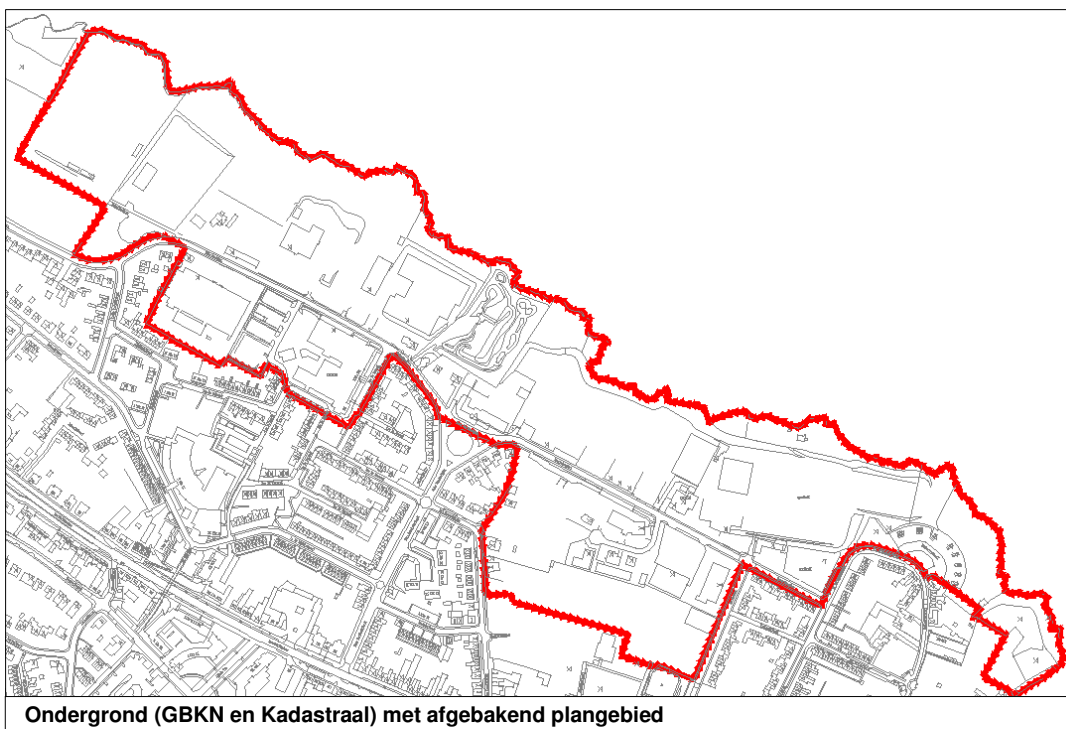
### 1.1 Bestemmingsplanherziening

In het gebied Selzerbeek staan diverse terreinen aan de vooravond van een nieuwe invulling. Deze terreinen hebben in de loop der tijd hun functie verloren of dreigen die in de nabije toekomst kwijt te raken. Nieuwe initiatieven zijn ontplooid om die terreinen van een nieuwe invulling te voorzien. Teneinde deze nieuwe ontwikkelingen op elkaar af te stemmen en in goede banen te leiden is voor het gebied Selzerbeek een gebiedsvisie opgesteld. Deze moet thans vertaald worden in een bestemmingsregeling. Daartoe is herziening van de vigerende bestemmingsplannen wenselijk.

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

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 conform de gebiedsvisie 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 de gewenste ontwikkelingen.





## 1.2 Voorafgaande gebiedsvisie

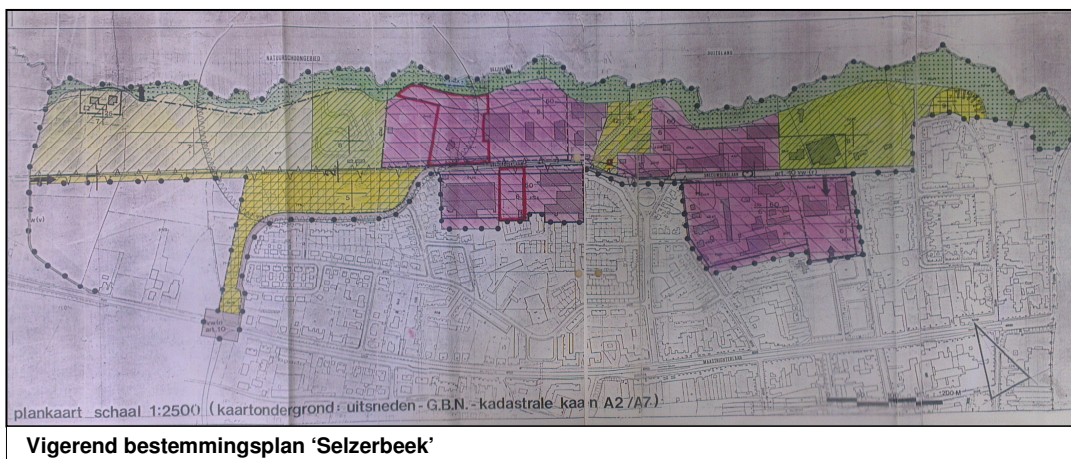
Zoals gezegd is voorafgaand aan onderhavig bestemmingsplan een beleids- c.q. gebiedsvisie opgesteld, teneinde een goed inzicht te krijgen in de voor het gebied gewenste toekomstige ontwikkelingen. De gebiedsvisie is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Onderdeel van de gebiedsvisie is een gebiedsinventarisatie en een beleidsinventarisatie. Deze beide inventarisaties zijn ook van toepassing op onderhavig bestemmingsplan. Daarmee is de gebiedsvisie richtinggevend voor de regeling in dit bestemmingsplan.

Door vooraf een gebiedsvisie voor het plangebied op te stellen is in een vroegtijdig stadium de te maken keuze in beeld gebracht. Door vervolgens deze keuze ook daadwerkelijk te maken en voor te leggen aan burgemeester en wethouders, is bij aanvang van dit 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 bedrijventerrein. Het plangebied voor het bestemmingsplan 'Selzerbeek' omvat in grote lijnen de percelen gelegen aan weerszijden van Selzerbeeklaan en Sneeuwberglaan.





#### 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied is voor het grootste gedeelte het bestemmingsplan 'Selzerbeek' van kracht. Dat bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Vaals vastgesteld d.d. 15 december 1997 en door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 25 augustus 1998. Ter plaatse van de niet goedgekeurde gedeelten van dat bestemmingsplan wordt teruggevallen op het Hoofdzakenplan dat door de raad van de gemeente Vaals is vastgesteld d.d. 28 december 1956.

In verband met enkele ontwikkelingen zijn binnen het plangebied nog de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Bestemmingsplan 'Grensstraat 24b' dat door de raad van de gemeente Vaals is vastgesteld d.d. 27 september 2010;
- Bestemmingsplan 'Jongerenontmoetingsplek (JOP) Vaals' dat door de raad van de gemeente Vaals is vastgesteld d.d. 20 juni 2011.

Gedurende de periode van 1997 tot heden zijn daarnaast diverse vrijstellingen en onthefingen verleend waarmee is afgeweken van de vigerende planologische bepalingen. Voor de ontwikkeling van woningbouw in het Van Clermontpark (Burgemeester Rhoenstraat) zijn met vrijstelling ex artikel 19 WRO sedert 2006 diverse bouwvergunningen verleend. In 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor de realisering van 10 chaletwoningen aan de Seffenterstraat 55-73 (voormalige woonwagenlocatie).

In tegenstelling tot vroeger wordt in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting opgelegd om over actuele plannen (niet ouder dan 10 jaar) te beschikken. Het grootste gedeelte van het plangebied is in dat perspectief gezien dus gedateerd.

Voor de burger kunnen hier veel praktische nadelen aan zitten als, na realisatie van de (woon)bebouwing, geen bijstelling meer heeft plaatsgevonden van de regels voor bouwen en gebruik. In het uiterste geval is misschien zelfs sprake van rechtsongelijkheid. Het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied rondom de Selzerbeek staat in ieder geval garant voor het ongedaan maken van latente nadelen.



Aan de hand van de vigerende plannen is gesignaleerd of infrastructuur, groen, waterhuishouding en historische gegevens overeenkomstig die plannen zijn uitgevoerd, dan wel weergegeven. Dit om de bestaande situatie voor de toekomst goed vast te kunnen leggen en te voorzien van een adequate regeling.

Bijzondere aandacht verdient nog het niet onbewust ongedaan maken van bestaande rechten. Kan er minder dan vroeger? Daarvoor moeten wel dringende redenen aanwezig zijn en beperkingen liggen niet voor de hand.

Tot slot is de vraag actueel in hoeverre de bestaande regeling de gewenste ontwikkelingen op basis van de gebiedsvisie mogelijk maakt. Mits voldoende onderbouwd en aanvaardbaar moeten die ontwikkelingen hun vertaling krijgen in de nieuwe bestemmingsregeling voor het plangebied.

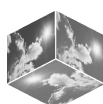
### **1.5 Juridische planvorm**

Dit bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan met de nodige flexibiliteit om de gewenste toekomstige ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken. De keuze voor “globaliteit” uit zich vooral in de keuze voor bestemmingen, waarbinnen meerdere functies toelaatbaar zijn (Gemengd, Woongebied). Daarnaast zijn voor specifieke zaken, zoals die zijn vastgelegd in enkele recent vastgestelde plannen, wel specifiek, meer gedetailleerde bestemmingen opgenomen.

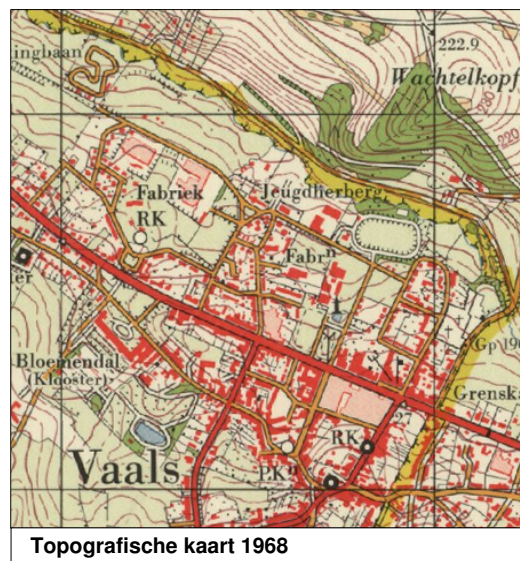
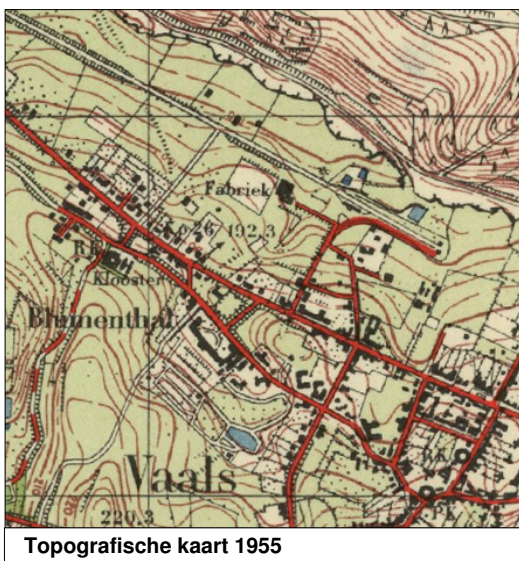
Om verwarring tussen Wro (bestemmingsplan) en (op de) Woningwet (gebaseerde regeling voor o.a. vergunningsvrij bouwen) zoveel mogelijk te voorkomen zijn, daar waar juridisch doelmatig, deze qua regeling en begrippen, o.a. over bijgebouwen en erf, met elkaar in overeenstemming gebracht. Door een uniforme regeling voor alle inwoners van het plangebied ontstaat rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Het bestemmingsplan ‘Selzerbeek’ vervangt, na vaststelling, voortaan de verouderde bestemmingsplannen.

### **1.6 Opzet**

In het hierna volgende hoofdstuk wordt kort ingegaan op het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens wordt nog kort ingegaan op de gebiedsvisie (bijlage 1) die voor het plangebied is opgesteld. Aangezien de gebiedsvisie de basis vormt voor dit bestemmingsplan wordt in deze toelichting niet nogmaals ingegaan op de gebieds- en beleidsinventarisatie van de Selzerbeek. Hoofdstuk 4 bestaat dan ook uit de planologische toetsing ten aanzien van milieu- en overige sectorale aspecten. Vervolgens komt in hoofdstuk 5 de juridische opzet aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de te doorlopen procedure uiteengezet.







## 2 Plangebied

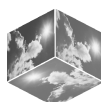
### 2.1 Historie

Het dorp Vaals is ontstaan op de grens met Duitsland en zal in de vroege Middeleeuwen een kleine nederzetting zijn geweest. In de 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw heeft de kern zich verder kunnen ontwikkelen door de komst van een groot aantal protestanten uit Aken en door de Akense lakenfabrikant Von Clermont. Vaals kende in die tijd een enorme groei aan welvaart door de vestiging van koperslagers en de naalden- en lakenindustrie. Het dorp onderging in korte tijd een metamorfose en groeide uit tot een plaats van monumentale complexen met woon- en bedrijfsvleugels.

In de 19<sup>e</sup> eeuw ontwikkelde Vaals zich met name langs de verbindingsweg Aken-Gulpen-Maastricht. De bebouwing groeide naar elkaar toe waardoor Vaals steeds meer een stedelijk karakter kreeg. Na de 2<sup>de</sup> wereldoorlog is de kern sterk uitgebreid met nieuwbouw, met name in de vorm van woonblokken.

In 1922-1925 werd tussen Vaals en Maastricht een stoomtramlijn aangelegd. Als gevolg van de geografische ligging van de lijn, midden in het heuvelland, en het geringe aantal passagiers dat van de tram gebruik maakte, besloot de Limburgse Tram-Maatschappij deze lijn in 1938 op te heffen en de dienst per bus voort te zetten. Het station is tot 1974 in gebruik geweest als station en is van belang geweest voor de ontwikkeling van het plangebied. Tot op heden is het tramstation nog aanwezig en vormt het een markant landmark voor het gebied.

In de jaren '50 – '70 heeft het plangebied de grootste ontwikkeling doorgemaakt waarbij zowel fabrieken als woningen zijn gerealiseerd. Sinds die tijd kent het plangebied dan ook een gemêleerde functionaliteit met bedrijven, woningen, recreatie en natuur met de Selzerbeek als bepalende noordelijke begrenzing.





Impressie Selzerbeek

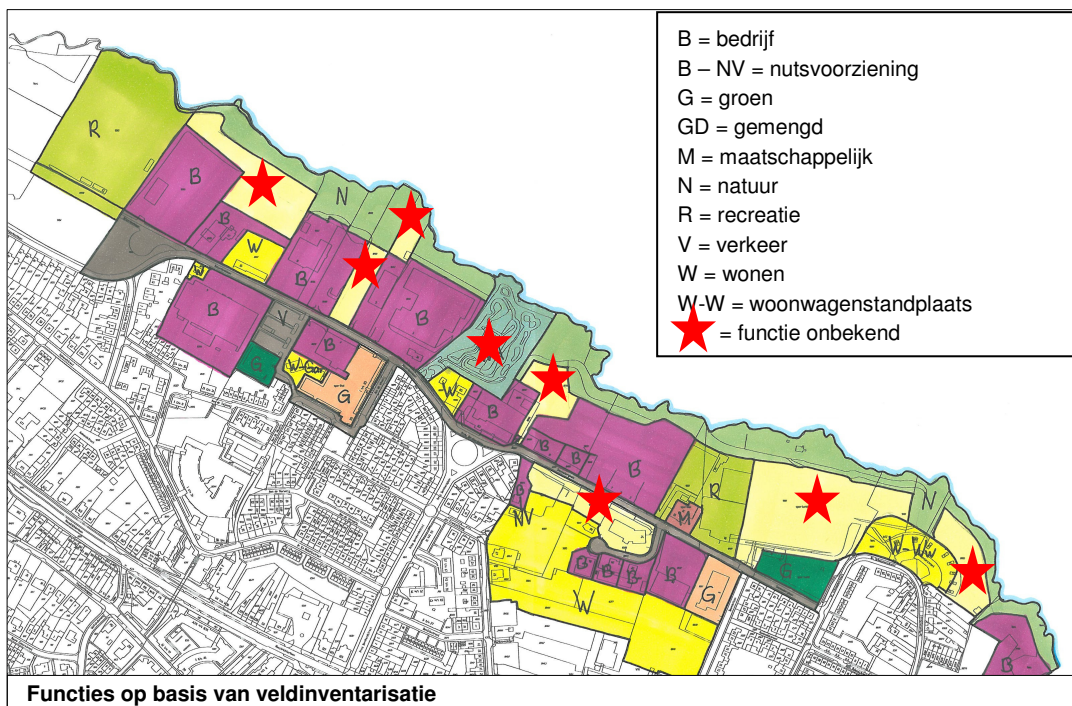
## 2.2 Selzerbeek

De Selzerbeek is een beek in Nederlands Limburg die 250 meter over de grens in Duitsland ontspringt. Een groot deel van haar loop vormt de landsgrens Nederland-Duitsland, meer concreet tussen Mamelis en Vaals. De Selzerbeek loopt vanaf de bron in Duitsland, langs de noordoostzijde van de gemeente Vaals door de kernen Vaals, Lemiers en Mamelis, en vervolgens langs Nijswiller, Wahlwiller en Partij om even ten westen van Partij uit te monden in de rivier de Geul. Onderweg wordt de Selzerbeek gevoed door verschillende zijrivieren. Deze liggen hoofdzakelijk aan de zuidzijde van de beek en komen voort uit het bronnengebied tussen Vijlen en Vaals.

## 2.3 Ligging in de omgeving

Vaals is een plaats in het uiterste zuidoosten van de provincie Limburg en de gelijknamige gemeente Vaals. De kern Vaals is gelegen aan de Rijksgrens van Nederland op korte afstand van de Duitse stad Aken (ten oosten). Vaals is gelegen in het Selzerbeekdal tussen de zogenoemde Sneeuwberg in het noorden en de Vaalserberg in het zuiden. Het hoogste punt van Nederland (322,5 meter ten opzichte van N.A.P.) ligt ten zuiden van de kern op de toeristische Vaalserberg. Hier is ook het drielandenpunt gelegen waar de grenzen tussen België, Duitsland en Nederland elkaar treffen.





## 2.4 Bestaande situatie

### 2.4.1 Inleiding

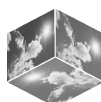
Het gebied van onderhavig planvoornemen is gelegen aan de noordflank van de kern Vaals, direct ten zuiden van de grens met Duitsland. Een groot gedeelte van het plangebied wordt gevormd door de Selzerbeek en het bijbehorende beekdal.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Selzerbeek aan de noordzijde, aan de zuid-oostzijde door de Grensstraat. De zuidgrens wordt grotendeels gevormd door Seffenterstraat, de Sneeuwberglaan en de Selzerbeeklaan. Enkele bedrijven, woningen en voorzieningen, die ten zuiden van deze wegen zijn gelegen, vallen binnen het plangebied. De westelijke begrenzing wordt gevormd door het terrein van de kartbaan.

Binnen de begrenzing van het plangebied zijn diverse functies aanwezig. De functies worden hierna kort omschreven.

### 2.4.2 Bedrijven

Een belangrijke functie binnen het plangebied vormen de aanwezige bedrijven. Bijgaand is een actuele lijst met aanwezige bedrijven opgenomen. Naast de reguliere bedrijven zijn op enkele plekken ook bedrijfsactiviteiten in de vorm van nutsvoorzieningen aanwezig. Deze zijn eveneens in de lijst opgenomen.



<b>Bedrijf</b>	<b>Adres</b>
Bergingsvoorziening (nutsvoorziening)	Selzerbeeklaan 1
Goederenopslagbedrijf Elenbe b.v.	Selzerbeeklaan 3
Wasserij Jardon bv.	Selzerbeeklaan 4
Timmerbedrijf H.W. Hermans	Selzerbeeklaan 5
Velgenfabrikant Vlukon b.v.	Selzerbeeklaan 6
Gasdrukregelstation (nutsvoorziening)	Selzerbeeklaan 6 (op terrein Vlukon)
Gemeentewerf Gemeente Vaals	Selzerbeeklaan 9
Milieupark Gemeente Vaals	Selzerbeeklaan 11
Ontwerp, aanleg en onderhoud Groen-voorzieningen Licom Groen	Selzerbeeklaan 11
HUBO Huppertz bouwmarkt	Prins Bernhardplein 113
Vaalsler Automobiëlbedrijf	Sneeuwberglaan 3-7
Bedrijvencentrum Vaals	Sneeuwberglaan 11
Lidl supermarkt	Sneeuwberglaan 20
Taxi & touringcarbedrijf E. Slangen & zn	Sneeuwberglaan 22
Woningstichting Vaals	Sneeuwberglaan 26
Tandartsbenodigdheden Dental Bauer Nederland b.v.	Beemderlaan 8
Kinderdagverblijf De Tovertuin	Beemderlaan 8
Gasdrukregelstation I en II (nutsvoorz.)	Jos Francotteweg 33
Spacht bouwmaterialen	Grensstraat 24b

#### 2.4.3 Woningen

Het aantal woningen binnen het eigenlijke bedrijventerrein is beperkt. Woningen zijn aanwezig op de volgende adressen:

- Selzerbeeklaan 1 , 3a, 8, 15 en 17;
- Prins Bernhardplein 115;
- Sneeuwberglaan 22, 24 en 32.

Al deze woningen bestaan uit 1 of 2 bouwlagen met een kap.

Aan de Seffenterstraat is een voormalige woonwagenlocatie aanwezig waar in de nabije toekomst 10 nieuwe chalets gerealiseerd zullen worden. De chalets bestaan uit 1 bouwlaag met een kap en hebben een plattegrond van maximaal 17 bij 6,5 meter. Deze opwaardering van de woonwagenlocatie is middels een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt.

Een grotere hoeveelheid woningen is gelegen in de delen van de woongebieden van Vaals, die deel uitmaken van het plangebied. Dit betreft het appartementencomplex Aan de Weverij 1 t/m 103. Het complex bestaat uit 4 bouwlagen en vormt één geheel met de bedrijfsbebouwing van de wasserij. Bovenop het complex is een sporthal met fitnesscentrum en fysiotherapiepraktijk gevestigd.



Nieuwe woningbouw is en wordt ontwikkeld als onderdeel van het project Von Clermontpark. Aansluitend bij de 2 vrijstaande woningen aan de Jos Francotteweg 23 en 27 zijn tussen deze weg en de Sneeuwberglaan aan de Burgemeester Rhoenstraat grondgebonden woningen in de vorm van patiobungalows en (half)vrijstaande eengezinswoningen gerealiseerd. In het resterende gedeelte van het Von Clermontpark is de realisering van nog enkele appartementencomplexen voorzien. De daarvoor benodigde infrastructuur is reeds aangelegd.

#### 2.4.4 Recreatie

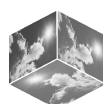
Een opvallende functie binnen het plangebied is verder de recreatieve functie. Diverse recreatieve functies hebben door de jaren heen een plek gevonden aan de Selzerbeeklaan of de Sneeuwberglaan. Bijgaand een actueel overzicht van de aanwezige recreatieve voorzieningen.

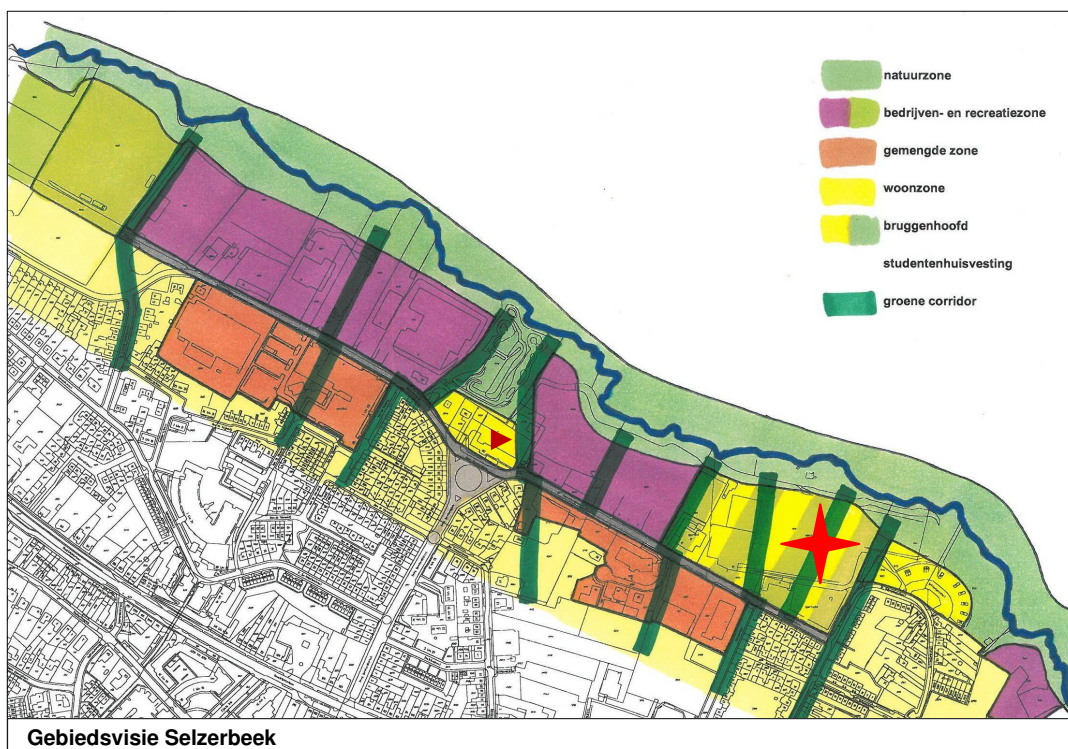
Recreatieve voorziening	Adres
Kartingcentrum Vaals	Selzerbeeklaan 23
Concertzaal Stichting Fraiche	Sneeuwberglaan 1-b
Tennisclub Vaals	Sneeuwberglaan 1-c
Tenniscentrum Vaals v.o.f.	Sneeuwberglaan 1-d
Haenraets Praktijk voor Fysiotherapie	Aan de Weverij 103a
Sporthal Grenslandhal	Aan de Weverij 105
Fitnesscentrum ALC	Aan de Weverij 105

Voorheen waren naast het tenniscentrum nog enkele sportvelden gelegen. Deze zijn thans echter niet meer in gebruik. Voor deze gronden worden nieuwe plannen ontwikkeld. In de Gebiedsvisie wordt hier nader op in gegaan.

Daarnaast zijn aan de Sneeuwberglaan nabij de Doctor Schaepmanstraat nog een speelvoorziening en een hondenuitlaatterrein gelegen, met een functie voor het aangrenzende woongebied van Vaals.

Tot slot is in het Selzerbeekdal nog een terrein in gebruik genomen als hondensportterrein. Op dit terrein geeft Hondenschool Vaals '90 haar trainingen en oefeningen.





### 3 Gebiedsvisie

#### 3.1 Inventarisatie

##### 3.1.1 Veldinventarisatie

In het kader van de gebiedsvisie en onderhavig 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 dit bestemmingsplan zal worden gebruikt.

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.

##### 3.1.2 Beleidsinventarisatie

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. In de gebiedsvisie (bijlage 1) is een beleidsinventarisatie opgenomen waarmee uitgebreid wordt ingegaan op het vigerende beleid vanuit het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente Vaals zelf. De beleidsinventarisatie is gebruikt als bouwsteen voor de gebiedsvisie. Daaruit kan worden geconcludeerd dat in het gebied Selzerbeek wordt aangesloten op het betreffende beleid van de diverse overheden.



Onderhavig bestemmingsplan vormt enerzijds de vertaling van de gebiedsvisie en daarmee het van toepassing zijnde beleid. Anderzijds sluit het bestemmingsplan zoveel mogelijk aan op de vigerende rechten zoals vastgesteld in de diverse vigerende bestemmingsplannen.

### **3.2 Gebiedsvisie Selzerbeek**

In de gebiedsvisie voor het Selzerbeek worden 3 scenario's ontwikkeld en geëvalueerd, om vervolgens te komen tot een gebiedsvisie voor het gebied Selzerbeek. De volgende bouwstenen zijn daarbij onderscheiden:

- **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;



- **studentenhuisvesting:**  
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 studentenhuisvesting 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.

In het kader van de gebiedsvisie is ook een aantal concrete recente initiatieven beoordeeld op hun inpasbaarheid binnen de visie. Dit betreft:

- **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 uitgesteld. Te bezien is in hoeverre de Hubo-activiteiten op den duur mogelijk daar geconcentreerd kunnen worden. De locatie van het voormalige tramstation komt daarmee beschikbaar voor de functie als 'bruggenhoofd';
- **Sneeuwberglaan 1 (tennis- en sportvelden):**  
ter plaatse van de voormalige sportvelden en de tennisvelden/-hal worden thans de mogelijkheden bekeken om tot planontwikkeling te komen voor de realisering van 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;
- **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;

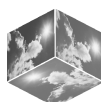




- Sneeuwberglaan 34 (Hekkert):  
ter plaatse van het voormalige garagebedrijf worden plannen ontwikkeld voor de realisering van (studenten)woningen in combinatie met bedrijven en/of detailhandel (op de begane grond). De locatie is gelegen aan de zuidzijde van de Sneeuwberglaan in de overgangszone tussen bedrijven en woongebieden. Invulling met woningen en bedrijven/detailhandel geeft invulling aan die overgang;
  
- 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;
  
- Von Clermontpark:  
gelet op de grote behoefte aan studentenhuisvesting en de thans stil liggende woningbouw in het Von 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) bedrijfspercelen 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.

De realiseerbaarheid van nieuwe woningen en/of woonvormen is echter mede afhankelijk van de geschiktheid van de betreffende locaties. Aangetoond moet worden dat de locaties geschikt zijn voor woningbouw en dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Vooralsnog komen alleen de delen van het plangebied, die onderdeel zijn van het Von Clermontpark, hiervoor in aanmerking. In het recente verleden zijn voor dit gebied reeds vergunningen voor de realisering van woningen verleend en zijn in dat kader reeds de nodige onderzoeken uitgevoerd om de geschiktheid en aanvaardbaarheid van deze locatie aan te tonen.

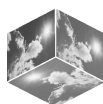


Als onderdeel van het Von Clermontpark waren hier 100 woningen voorzien. Voor 45 woningen is reeds vergunning verleend. Deze woningen zullen echter niet in de voorziene vorm gerealiseerd worden. Op de plek waar deze woningen gesitueerd waren, is thans de realisering van bijzondere woonvormen (studentenhuisvesting) aan de orde.

Voor de afronding van het Von Clermontpark wordt de realisering van de resterende 45 woningen wel noodzakelijk geacht. Hoewel nog niet vergund of in een bestemmingsplan vastgelegd wil de gemeente dit aantal woningen hier binnen de planperiode wel gaan realiseren. Feitelijk vindt daarbij een uitruil plaats, waarbij de 'harde capaciteit' van de vergunde 45 woningen en de 'zachte capaciteit' van de verder voorziene 45 woningen, worden ingeruild voor een 'harde capaciteit' van 45 woningen.

Realisering van verdere reguliere woningen wordt in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Voor de realisering van bijzondere woonvormen op andere locaties wordt een afwijkingmogelijkheid opgenomen. Deze kan worden toegepast op het moment dat de behoefte aan de betreffende bijzondere woonvormen is aangetoond en is aangetoond dat de realisering van die bijzondere woonvormen op de betreffende locatie ook aanvaardbaar is.

Met deze mogelijkheden sluit onderhavig bestemmingsplan nadrukkelijk aan op de bovengenoemde bouwstenen en beoogt de kaders te geven, waarbinnen de benoemde initiatieven, mits voldoende onderbouwd en passend binnen de te stellen randvoorwaarden gestalte kunnen krijgen.



## 4 Planologische toetsing

### 4.1 Milieu

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van de gronden en de bouwmogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvorwaarden waaraan voldaan moet worden. De ruimtelijk relevante regelingen zijn doorvertaald naar de planverbeelding en -regels.

#### 4.1.1 *Geluid wegverkeerslawaaï*

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (verder: Wgh) van toepassing. In nieuwe, nog gehele open situaties wordt gestreefd om woningen te bouwen die hieraan voldoen. Het plangebied is niet gelegen aan een doorgaande drukke verkeersroute. De maximum snelheid ter plaatse bedraagt 30 km/uur. Hierin is geen wijziging voorzien. De wegen binnen het plangebied vallen dan ook onder het toepassingsbereik van het tweede lid van artikel 74 Wgh. Deze wegen hebben geen zone. Indien een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, zijn gevelmaatregelen bij een dergelijke weg niet nodig.<sup>1</sup> Het bestemmingsplan biedt een kader voor de ontwikkeling van woningbouw. Bij nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen dient bekeken te worden of de ontwikkeling is gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg Maastricht - Vaals en wat de eventuele gevelbelasting zal zijn. Deze randvoorwaarde wordt in het bestemmingsplan vastgelegd.

#### 4.1.2 *Geluid industrielawaai*

Ten aanzien van industrieterreinen is in de Wgh bepaald dat wanneer met het vaststellen van een bestemmingsplan een industrieterrein in de zin van deze wet ontstaat, tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone vastgesteld dient te worden, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Het industrieterrein zelf maakt geen deel uit van de zone.

Rond de kartbaan aan de Selzerbeeklaan is in het verleden een 'geluidszone categorie A-inrichting' vastgelegd. Deze is te zien als een hierboven beschreven zone. De geluidszone rond de kartbaan is nog steeds actueel. Binnen deze zone mogen geen geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de bestaande geluidszone opnieuw vastgelegd.

---

<sup>1</sup> Ab 13 december 2006, zaaknr. 200603819/1.



#### 4.1.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet. Bij het opnemen van wijzigingsbevoegdheden kan die onderzoeksverplichting vooruit worden geschoven tot het moment van toepassing daarvan. Ook aan het afwijken van de regels kan de voorwaarde worden verbonden dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de vigerende planologische situatie opnieuw vastgelegd. Daarbij wordt wel de nodige flexibiliteit geboden om tot de ontwikkeling van onder meer woningbouw te komen. Voor het bepalen van de geschiktheid van de bodem bij directe woningbouwontwikkeling (bijvoorbeeld voor de toekomstige studentenwoningen) dient een verkennend bodemonderzoek uit te wijzen of de bodem niet verontreinigd is en geschikt is voor woningbouw. Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven dient dit onderzoek vooraf uitgevoerd te worden. Deze randvoorwaarde wordt in het bestemmingsplan vastgelegd.

#### 4.1.3 Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

Binnen het plangebied is geen sprake van een ontwikkeling die van een zodanige invloed is dat het de luchtkwaliteit nadelig zou beïnvloeden. Alleen wanneer sprake zou zijn van onder andere de bouw van meer dan 1500 woningen dan zal in het kader van de Wet milieubeheer een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd moeten worden. Het bestemmingsplan regelt in eerste instantie voornamelijk de bestaande situatie.

Er zijn enkele nieuwe ontwikkelingen gepland maar deze zijn van zodanige schaal hiervoor geldt dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtkwaliteitsverslechtering (minder dan 1500 woningen). De ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op de luchtverontreiniging voor mens en milieu en hebben geen negatief effect op de luchtkwaliteit. Deze ontwikkelingen dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op het moment dat voor luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, zoals de ontwikkeling van woningbouw, moet wel worden aangetoond dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Deze randvoorwaarde wordt in het bestemmingsplan vastgelegd.



#### 4.1.4 Externe veiligheid

Vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs) wordt invulling gegeven aan hoe om te gaan met externe veiligheid.

Volgens het BEVI/REVI (Regeling externe veiligheid inrichtingen) gelden bepaalde afstanden met betrekking tot het PR (plaatsgebonden risico) en het GR (groepsrisico). Binnen het PR mogen geen kwetsbare objecten (zoals woningen en scholen) worden opgericht en voor beperkt kwetsbare objecten dient toestemming bij Burgemeester en Wethouders gevraagd te worden ex artikel 12, tweede lid BEVI.

Ten aanzien van het GR geldt een verantwoordingsplicht voor het invloedsgebied welke afhankelijk is van het soort inrichting. Bij een ongeval met een warme BLEVE (soort gas-explosie) moet zelfs rekening gehouden worden met een effectgebied van circa 400 meter.

Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Binnen het plangebied zijn de volgende leidingen en nutsvoorzieningen aanwezig:

Gasunie:

- gasontvangstation, 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);

Essent:

- gasdrukregelstation, gelegen aan de Selzerbeeklaan (geen consequenties voor externe veiligheid);

Enexis:

- transformatorstation, gelegen aan de Sneeuwberglaan (geen consequenties voor externe veiligheid).

De betreffende leiding wordt in onderhavig bestemmingsplan planologisch beschermd middels een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' waarmee het directe ruimtebeslag van de leiding alsmede de aan te houden afstand van 4 meter tot deze leiding wordt beschermd. Rond het gasontvangstation wordt een 'veiligheidszone – bevi' met een afstand van 15 m aangehouden.

Verder kent de gemeente Vaals geen routing gevaarlijke stoffen. Over de N278 (Maastrichtseweg) komt transport van gevaarlijke stoffen echter wel voor. Bij ontwikkelingen zal moeten worden onderzocht of deze wegen van invloed zijn op de betreffende ontwikkeling. Deze randvoorwaarde wordt in het bestemmingsplan vastgelegd.



#### 4.1.5 Milieuhindercontourenonderzoek

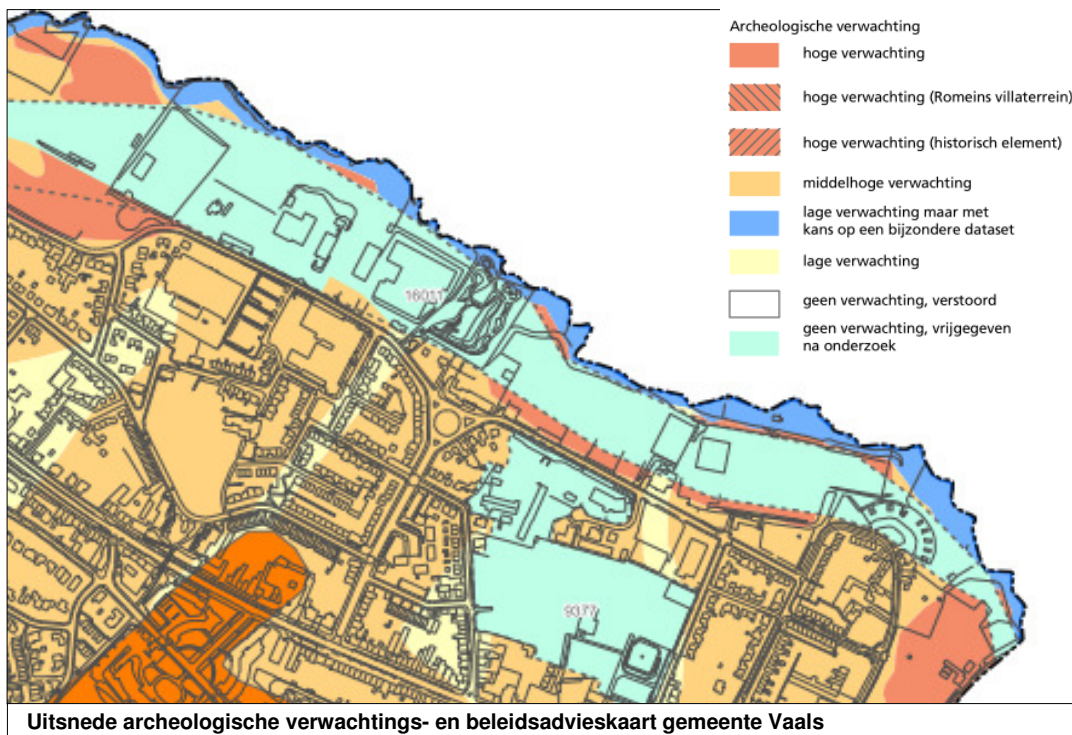
De aanwezige bedrijven en voorzieningen vallen hoofdzakelijk binnen de milieucategorieën 2 en 3. In een enkel geval is sprake van een categorie 1-bedrijf. Conform de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering zijn dergelijk bedrijven aanvaardbaar in een als gemengd gebied te typeren omgeving als de Selzerbeek.

Gelet op de aanwezige woningen en bedrijfswoningen wordt in het bestemmingsplan binnen de bestemming voor het bedrijventerrein een differentiatie aangebracht in de toelaatbare milieucategorieën. Globaal voorziet deze differentiatie in het toelaten van categorie 2 en 3.1 bedrijven aan de zijde van de woningen aan Selzerbeeklaan en Sneeuwberglaan en van categorie 2, 3.1 en 3.2 bedrijven in de zone daarachter (op ten minste 50 m van de woningen).

#### 4.1.6 Milieubescherming

Het plangebied is gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. Het is niet gelegen in overige milieubeschermingsgebieden, grondwaterbeschermingsgebieden of stiltegebieden. Door de ligging in het bodembeschermingsgebied Mergelland is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Verder maakt het plangebied (gedeeltelijk) onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.





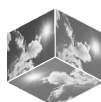
## 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

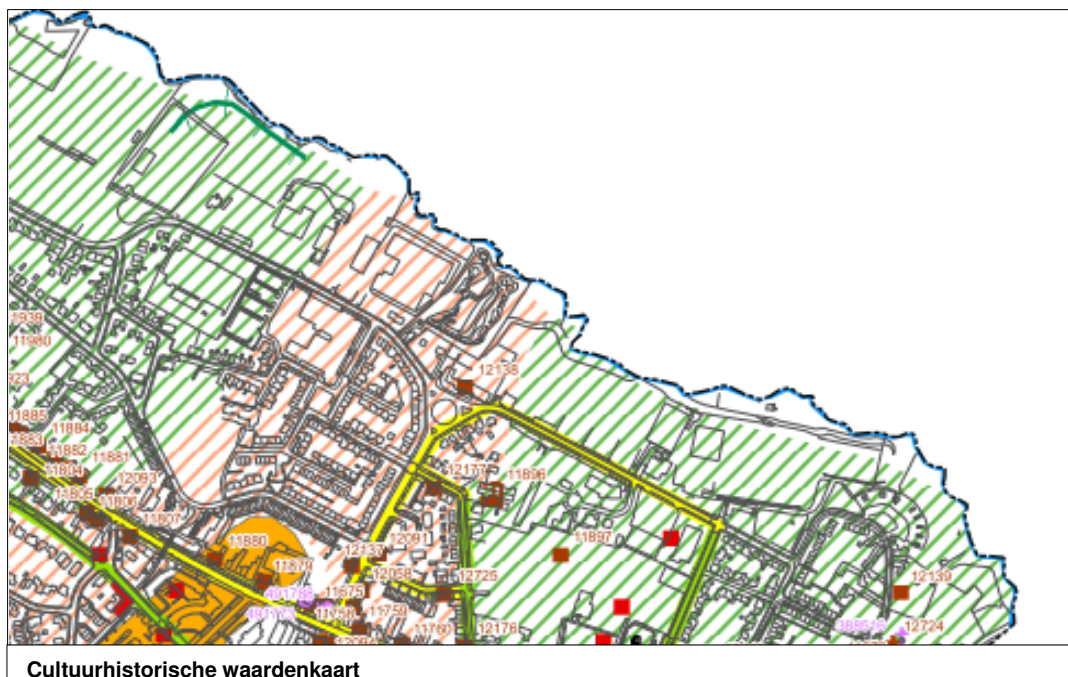
### 4.2.1 Archeologische waarden

Voor de gemeente Vaals is 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 kan worden om een archeologisch beleid te 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 gedeeltes van het plangebied hoge, middelhoge en lage verwachtingen.

Binnen het plangebied is geen sprake van in het verleden reeds aangetroffen archeologische waarden. Er zijn geen eerdere archeologische vindplaatsen bekend. Aangezien dit bestemmingsplan niet direct voorziet in ontwikkelingen en er dus geen roering van de grond is voorzien, is het niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Op het moment dat de ontwikkeling van nieuwe (woningbouw)locaties actueel wordt, dient naar gelang de van toepassing zijnde verwachtingswaarde al dan niet archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Deze randvoorwaarde wordt in het bestemmingsplan vastgelegd.





Bij eventuele ontwikkelingen dient getoetst te worden aan het archeologiebeleid van de gemeente Vaals.

#### 4.2.2 Cultuurhistorische waarden

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

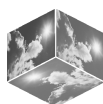
Centraal in het plangebied is van oudsher sprake van een gewandverkaveling (voormalige grotere kavels die werden opgedeeld in kleine kavels, als gevolg van erfopvolging of verkoop aan startende boeren), terwijl de gebieden aan weerszijden daarvan een gemengde verkaveling kennen. Door de ontwikkeling tot bedrijventerrein is deze situatie heden moeilijk terug te zien.

Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de beperkt aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Het voormalige tramstation wordt van een beschermende regeling voorzien. In deze dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is onder andere het slopen van bebouwing niet toegestaan.

### 4.3 Flora en fauna

#### 4.3.1 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (Stb. 1998, 403 en Stb. 2005, 195). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden.







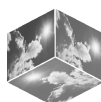
Provinciale Ontwikkelingszone Groen

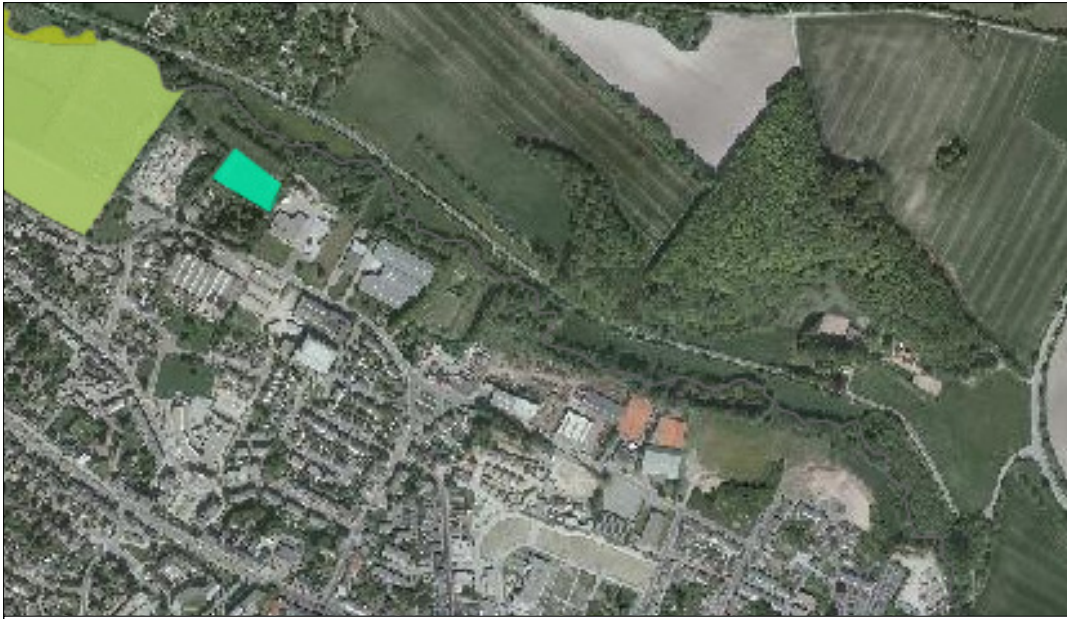
Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied is gelegen nabij het Natura 2000 gebied Geuldal. De Selzerbeek betreft een beek met een 'specifiek ecologische functie (sef)' en kent daarmee de bescherming van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de waardevolle elementen van dit gebied gewaarborgd te blijven.

Binnen het voorliggende bestemmingsplan is niet direct sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een verstoring zouden kunnen vormen. Waar wel indirecte nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, wordt bij het alsdan te nemen besluit getoetst aan de wettelijke regels ten aanzien van gebiedsbescherming. Dit wordt als randvoorwaarde aan het bestemmingsplan toegevoegd.

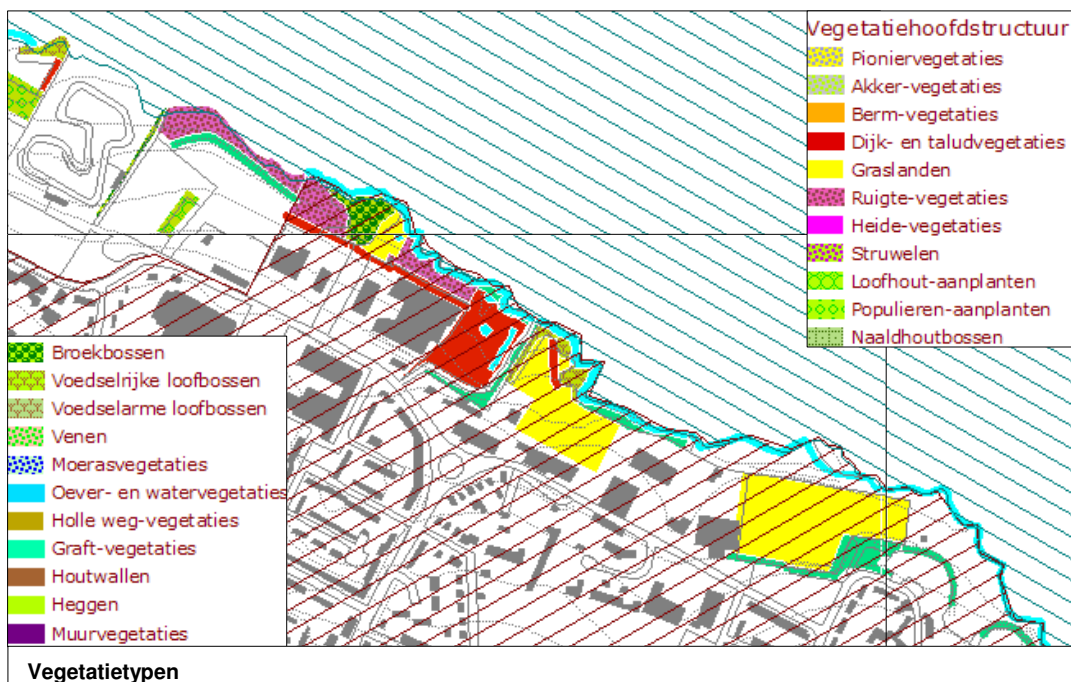
#### 4.3.2 Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Staatsblad 1999, 264, laatstelijk gewijzigd Staatsblad 2009,617). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming. Op basis van het voorliggende bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een verstoring zouden kunnen vormen. Gezien de bestaande situatie zijn geen beschermde soorten te verwachten. Op het moment dat wel nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn, wordt bij het alsdan te nemen besluit getoetst aan de wettelijke regels ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten.





Provinciaal Beheerplan Limburg 2013



Bij de ontwikkelingen van nieuwe plannen dient onderzocht te worden of de handelingen niet leiden tot de schending van verbodsbepalingen van de artikelen 8 tot en met 14 van de Flora- en faunawet. Ook dit wordt als randvoorwaarde aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Flora en faunawet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.



### *4.3.3 Provinciale Ontwikkelingszone Groen*

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 glanshaverhooiland (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).

## **4.4 Water**

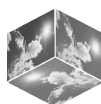
### *4.4.1 Watergangen*

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. Naast de Selzerbeek is binnen het plangebied geen open water meer aanwezig.

Het plangebied maakt deel uit van het deelstroomgebied van de Geul.

### *4.4.2 Grondwater*

Ten aanzien van het grondwater is rondom de Selzerbeek zelf gelegen binnen de grondwatertrap V. Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse in de meeste gevallen onder 40 cm onder maaiveld is gelegen. De gemiddelde laagste grondwaterstand is hier beneden de 120 cm onder maaiveld gelegen. Ten zuiden van de Selzerbeek is sprake van een veel diepere grondwaterstand in verband met de hoogteverschillen hier. De grondwaterstand is hier veelal ruim 5 meter.



#### 4.4.3 Riolering

Binnen het plangebied ligt vanouds een gemengd rioolstelsel dat aangesloten is op het rioolgemeetal. Waterinlaat- of riooloverstortpunten zijn binnen het plangebied niet aanwezig.

#### 4.4.4 Ontwikkelingen

Bij toekomstige nieuwbouw zullen de beleidsuitgangspunten volgens het principe van hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer worden gevolgd. Afkoppeling van schoonwatersystemen en berging (en waar mogelijk infiltratie) zal in het plangebied de afvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering en de snelheid van waterafvoer via het oppervlaktewater beperken. Om te bepalen of in bepaalde gebieden hemelwater afgekoppeld kan worden zijn afkoppelkansenkaarten opgesteld. Deze zijn opgenomen in het Stedelijk Waterplan van de gemeente. Op te bepalen of bij een ontwikkeling water afgekoppeld kan worden, zal naar deze kaart gekeken moeten worden.

Binnen de bestemmingen wordt de aanleg van infiltratievoorzieningen en dergelijke dan ook toegestaan. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de huisaansluitingen via een gescheiden systeem te worden uitgevoerd. In de toekomst kan dit dan eenvoudig worden aangesloten op eventueel aan te leggen gescheiden rioleringsystemen.

Nieuwe ontwikkelingen waarvoor een watertoets doorlopen moet worden zullen voorgesteld worden aan het waterschap. Deze randvoorwaarde wordt in het bestemmingsplan vastgelegd.

### 4.5 Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt een gasleiding (zie paragraaf 4.1.4). Deze leiding heeft een zakelijke rechtstrook van 8 meter (4 meter aan weerszijden hart leiding). Dit betekent dat allerlei activiteiten als het oprichten van bouwwerken, het planten van diepwortelende bomen en ontgravingen en verlagingen nabij de leidingen binnen de 8 meterstrook niet zonder toestemming van de eigenaar kunnen plaatsvinden.

Binnen het plangebied zijn verder geen leidingen gelegen die middels het bestemmingsplan planologische bescherming behoeven.

### 4.6 Uitvoerbaarheid

#### 4.6.1 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan is in eerste instantie een beheersplan. Het betreft de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. In de meeste gevallen wordt de huidige situatie weergegeven. Dit heeft geen financiële consequenties.

Mogelijk zullen zich in de planperiode binnen het plangebied nieuwe ontwikkelingen voordoen. Het betreft in de regel gebieden die een herontwikkeling doormaken. Het tijdstip waarop is thans nog onbekend. Hierbij zal de financiële haalbaarheid afzonderlijk worden aangetoond.



#### *4.6.2 Grondexploitatieplan*

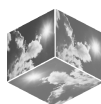
Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

Dit bestemmingsplan is conserverend en is niet aan te merken als een 'bouwplan' in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Derhalve geldt geen exploitatieplanverplichting.

#### *4.6.3 Maatschappelijke haalbaarheid*

In het kader van het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan wordt vroegtijdig overleg gevoerd met burgers en andere belanghebbenden. In het kader van het vooroverleg wordt het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse ambtelijke organisaties.

De resultaten van het overleg worden in hoofdstuk 6 weergegeven. Daar waar mogelijk wordt rekening gehouden met de ingekomen opmerkingen.



## 5 Juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

### 5.2 Uitgangspunten

#### 5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

#### 5.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Selzerbeek' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Bij de regels is voorts een bijlage gevoegd, te weten de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1).

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van onderhavig bestemmingsplan 'Selzerbeek' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.



### *5.2.3 Inleidende regels*

In de begripsbepalingen (Artikel 1) worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' (Artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

### *5.2.4 Bestemmingsregels*

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. Hoewel niet ieder bestemmingsartikel alle elementen hoeft te bevatten, ziet de opbouw van de bestemmingsregels er in beginsel als volgt uit:

- 1 Bestemmingsomschrijving;
- 2 Bouwregels;
- 3 Nadere eisen;
- 4 Afwijking van de bouwregels;
- 5 Specifieke gebruiksregels;
- 6 Afwijking van de gebruiksregels;
- 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- 8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een werk;
- 9 Wijzigingsbevoegdheid;
- 10 Specifieke procedureregels.

### *Bestemmingsomschrijving*

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.



### *Bouwregels*

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen. Daarnaast voorzien de bouwregels in regels ten aanzien van de situering van gebouwen en andere bouwwerken.

### *Nadere eisen*

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

### *Afwijking van de bouwregels*

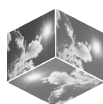
Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

### *Specifieke gebruiksregels*

Conform artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik of toegelaten gebruik.

### *Afwijking van de gebruiksregels*

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming.





Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

#### *Wijzigingsbevoegdheid*

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen. In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

### **5.3 Bestemmingen**

Onderstaand zijn de opgenomen bestemmingen en dubbelbestemmingen beschreven die van toepassing zijn op onderhavig bestemmingsplan.

#### *5.3.1 Bedrijf*

Binnen deze bestemming is de groothandel in bouwmaterialen aan de Grensstraat 24b geregeld.: De regeling is zoveel mogelijk conform het recent vastgestelde vigerend bestemmingsplan overgenomen. Onderdeel van de regeling is een uitsterfconstructie voor de bij de groothandel toegestane detailhandel.

#### *5.3.2 Bedrijf – Nutsvoorziening*

Het gasdrukregelstation van de Gasunie aan de Jos Francotteweg 33 is binnen deze specifieke bedrijfsbestemming gebracht. Rond het gasdrukregelstation is een veiligheidszone opgenomen voor gevaar (veiligheidszone - bevi).

#### *5.3.3 Bedrijventerrein*

De gedeelten van het plangebied met de eigenlijke bedrijfsvestigingen zijn onder de bestemming Bedrijventerrein gebracht. Gelet op de ligging nabij het woongebied van Vaals en de op korte afstand aanwezige woonfunctie is een zonering aangebracht in de toelaatbare bedrijfsactiviteiten. In de zone grenzend aan de woonfunctie zijn bedrijfsactiviteiten uit categorie 2 en 3.1 (conform de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering) toelaatbaar, op de rest van het bedrijventerrein uit categorie 2, 3.1 en 3.2.

De bestaande bedrijfswoningen op het bedrijventerrein worden gerespecteerd. Deze worden voorzien van de aanduiding ‘bedrijfswoning’. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan.



Detailhandel is toegestaan, voor zover dit betreft productiegebonden detailhandel. Detailhandel in volumineuze goederen en bouwmarkten zijn niet toegestaan, uitgezonderd de bestaande bouwmarkt, die daarvoor van de aanduiding 'detailhandel volumineus' is voorzien.

#### *5.3.4 Detailhandel*

De bestaande supermarkt aan de Sneeuwberglaan is binnen deze bestemming geregeld. De regeling is daarbij zoveel mogelijk conform het recent voor deze supermarkt vastgestelde bestemmingsplan overgenomen. Behalve detailhandel in de vorm van een supermarkt, is ter plaatse ook de uitoefening van bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 toegestaan.

#### *5.3.5 Gemengd*

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn de overgangszones tussen de woongebieden van Vaals en het eigenlijke bedrijventerrein gebracht. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies toegestaan op het gebied van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2), (maatschappelijke) dienstverlening, cultuur, ontspanning en dagrecreatie, alsmede de erbij behorende ontsluiting ten behoeve van het verkeer. De bestaande woningen binnen deze bestemming zijn eveneens toegestaan. Daarnaast zijn nieuwe woningen toegestaan in het deel van de bestemming die deel uitmaakt van het Von Clermontpark, waarvoor in het verleden al vergunning is verleend (maximaal 45 woningen). In dit deel van de bestemming is daarnaast ook de realisering van bijzondere woonvormen (studentenhuisvesting) toegestaan. In andere delen van de bestemming zijn bijzondere woonvormen alleen te realiseren bij afwijking van het plan.

De bestaande jongerenontmoetingsplek blijft conform het daarvoor recent vastgestelde bestemmingsplan binnen deze bestemming gehandhaafd. De locatie wordt daartoe voorzien van de aanduiding 'jongerenontmoetingsplek'.

#### *5.3.6 Natuur*

De gronden grenzend aan de Selzerbeek en ter plaatse van de voormalige waterzuivering zijn binnen deze bestemming gebracht. Daarmee wordt invulling gegeven aan de aanduiding als onderdeel van de POG. Binnen de bestemming kunnen nieuwe langzaamverkeersverbindingen gerealiseerd worden, mede als verbinding tussen nieuwe studentenhuisvesting in Vaals en de universiteit in Aken.

#### *5.3.7 Recreatie*

De kartingbaan gelegen aan Selzerbeeklaan23 is onder deze bestemming gebracht. Binnen deze bestemming is alleen het bestaande gebruik als kartingbaan toegestaan.

#### *5.3.8 Verkeer*

De bestaande ontsluitingsstructuur van Selzerbeeklaan en Sneeuwberglaan zijn binnen deze bestemming gebracht.



### *5.3.9 Water*

De gedeelten van de Selzerbeek, die binnen de gemeente Vaals zijn gelegen, zijn binnen deze bestemming gebracht.

### *5.3.10 Wonen*

De bestaande woningen binnen het plangebied zijn onder de bestemming 'Wonen' gebracht. Door middel van bouwvlakken en aanduidingen 'bijgebouwen' zijn de bouw mogelijkheden op de verbeelding vastgelegd. Bij de woningen zijn onder voorwaarden aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan, alsmede mantelzorgvoorzieningen. Via afwijking kan ook een bed&breakfast worden toegestaan.

### *5.3.11 Wonen - Woonwagenstandplaats*

De chalets aan de Seffenterstraat 55-73, ter plaatse van de voormalige woonwagenstandplaats, zijn onder een afzonderlijke woonbestemming gebracht. Deze is zoveel mogelijk afgestemd op de voor de chalets recent verleende omgevingsvergunning en de daarbij gestelde voorwaarden.

### *5.3.12 Leiding – Gas*

De aanwezige aardgastransportleiding is binnen deze dubbelbestemming van een beschermende regeling voorzien.

### *5.3.13 Waarde – Archeologie 5 en 6*

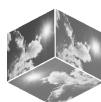
Het archeologiebeleid van de gemeente Vaals is via deze dubbelbestemmingen vertaald naar het plangebied. Eventuele archeologische waarden worden via deze bestemmingen beschermd. Onderzoek naar archeologische waarden is noodzakelijk indien de oppervlakte van een ingreep groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> (Archeologie 5) dan wel 2.500 m<sup>2</sup> (Archeologie 6) of de ingreep dieper dan 50 cm reikt.

### *5.3.14 Waarde - Cultuurhistorie*

Door middel van deze dubbelbestemming worden de cultuurhistorische waarden van het voormalige tramstation aan het Prins Bernhardplein 113 beschermd.

### *5.3.15 Waterstaat – Meanderzone*

Langs het noordelijk deel van de Selzerbeek wordt door het waterschap de mogelijkheid tot meandering van de beek voorzien. Binnen deze dubbelbestemming kan de beek door natuurlijke verplaatsing zijn bedding verleggen.



## **5.4 Algemene regels**

### *5.4.1 Anti-dubbelregel*

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbelregel (Artikel 19) opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

### *5.4.2 Algemene bouwregels*

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels (Artikel 20), conform het Bro.

### *5.4.3 Algemene gebruiksregels*

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene gebruiksregels (Artikel 21). In dit artikel wordt in ieder geval geregeld in welke gevallen, ongeacht de bestemming, het gebruik van gronden en/of bouwwerken niet is toegestaan.

### *5.4.4 Algemene aanduidingsregels*

Voor delen van het plangebied onafhankelijk van de onderliggende bestemmingen, specifieke regelingen die beperkingen opleggen met het oog op milieu- en veiligheidsaspecten. De betreffende beperkingen zijn verwoord in de algemene aanduidingsregels (Artikel 22).

### *5.4.5 Algemene afwijkingsregels*

In deze regels (Artikel 23) wordt aangegeven in welke gevallen middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

### *5.4.6 Algemene wijzigingsregels*

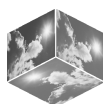
In deze regels (Artikel 24) wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht genomen moeten worden, zijn daarbij aangegeven.

### *5.4.7 Algemene procedureregels*

In deze bepaling (Artikel 25) wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingsregels en bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor het wijzigen van een plan of het verlenen van een omgevingsvergunning is al bij wet geregeld.

### *5.4.8 Overige regels*

Onder de overige regels (Artikel 26) zijn bepalingen opgenomen omtrent de voorrang bij het gelijktijdig van toepassing zijn van bestemmingen en dubbelbestemmingen.



## **5.5 Overgangs- en slotregels**

### *5.5.1 Overgangsrecht*

In de regels wordt het overgangsrecht (Artikel 27) opgenomen zoals voorgeschreven in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening..

### *5.5.2 Slotregel*

Als laatste wordt de slotregel (Artikel 28) conform de SVBP2012 opgenomen. In deze slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan aangehaald kunnen worden.



## 6 Procedure

### 6.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
  - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
  - Wateradvies
- b. Ontwerp:
  - 1<sup>e</sup> ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
  - Mogelijkheid om zienswijzen in te dienen
- c. Vaststelling:
  - Vaststelling door de Raad
  - 2<sup>e</sup> ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
  - Mogelijkheid om beroep in te stellen
- d. Beroep:
  - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
  - Reactieve aanwijzing
  - Beroep bij Raad van State

Op het voorontwerp van het bestemmingsplan kunnen door iedereen inspraakreacties ingediend worden. In het kader van het ontwerp is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State. Hiervoor dient in de fase van het ontwerp een zienswijze ingediend te zijn of dient het plan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd te zijn. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

### 6.2 Gebiedsvisie vooraf

Voorafgaand aan de bestemmingsplanopstelling is een gebiedsvisie opgesteld. Daarbij is voor het plangebied aangegeven wat het huidige gebruik is, welk beleid van toepassing is en wat de toekomstvisie voor het plangebied is. Het bestaande gebruik is afgewogen tegen het huidige beleid c.q. de vigerende bestemmingsplannen en de toekomstvisie.

In de gebiedsvisie is in een vroegtijdig stadium al het toekomstig gewenste gebruik voor het plangebied vastgelegd.



## 6.3 Het vooroverleg en wateradvies

### 6.3.1 Algemeen

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, zijn bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het vooroverleg.

In het kader van het vooroverleg is een tweetal reacties ingekomen. Deze zijn hierna kort samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

### 6.3.2 Provincie Limburg

De Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, heeft op het voorontwerp bestemmingsplan gereageerd bij schrijven van 13 juni 2013. Door de provincie worden de navolgende opmerkingen gemaakt. Het gemeentelijk standpunt daarbij is *cursief* weergegeven.

Toelichting: in de toelichting ontbreekt een hoofdstuk beleidskader.

*Als bijlage bij de toelichting is de 'Gebiedsvisie Selzerbeek' opgenomen (losse bijlage). In deze gebiedsvisie zijn de relevante beleidskaders uitgebreid omschreven.*

Regels: 7.2.2.d, de regel dat een voorgevel van een gebouw evenwijdig aan de weg moet worden gesitueerd komt niet overeen met de voorgenomen ontwikkeling aan de Sneeuwberglaan 1.

*In de regels is de term 'voorgevel' vervangen door de term 'naar de weg gekeerde gevel'.*

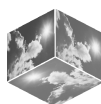
Regels: 8.1.1.f, extensieve dagrecreatie, met daarbij behorende nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelsontsluitende voorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen passen niet binnen de bestemming Natuur.

*In de regels zijn de functies extensieve dagrecreatie, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen komen te vervallen. Perceelsontsluitende voorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn binnen de bestemming Natuur reeds aanwezig en worden dan ook gehandhaafd.*

Regels: 8.4.4, voorzieningen van openbaar nut in andere bestemmingen onderbrengen.

*In de regels is de mogelijkheid voorzieningen van openbaar nut te realiseren binnen de bestemming natuur niet langer opgenomen.*

Regels: 8.7.2, wat wordt bedoeld met 'werkzaamheden van ondergeschikte betekenis' en 'werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik'?



*Hiermee worden de werkzaamheden bedoeld in het kader van het onderhoud van onderhavige gronden. Omdat onder de uitzonderingen ook al 'werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde' is opgenomen is 'werkzaamheden van ondergeschikte betekenis' komen te vervallen. Overigens luiden deze bepalingen overeenkomstig het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied.*

Natuur: in het plan ontbreekt dat de Selzerbeek een SEF-beek is en daarmee EHS bescherming kern.

*In de toelichting is toegevoegd dat sprake is van een SEF-beek met EHS bescherming.*

Natuur: in het plan wordt onvoldoende ruimte vrijgehouden voor natuurontwikkeling, vergroening (groene corridors) en beheersing van de hoogwaterproblematiek.

*Binnen de bestemming Natuur is voldoende ruimte aanwezig om recht te doen aan de ecologische functie van de Selzerbeek en beheersing van de hoogwaterproblematiek. De breedte van de bestemming natuur komt over vrijwel de gehele lengte van de Selzerbeek overeen met de door de provincie aangeduide Provinciale Ontwikkelingszone Groen. Slechts op enkele plaatsen is de breedte iets geringer omdat de bestaande bebouwings- of eigendomssituatie daar aanleiding toe gaf.*

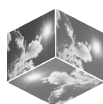
*Binnen de bestemming Gemengd is de aanleg van groene corridors ook uitdrukkelijk benoemd binnen de bestemmingsomschrijving. Bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen, zal de gemeente Vaals er uitdrukkelijk op toe zien invulling gegeven wordt aan de groene corridors.*

Wonen: de nieuwbouwplannen voor woningen (circa 120 woningen) worden onvoldoende beschreven in relatie tot de van toepassing zijnde woonvisies en de provinciale woonverordening.

*In het bestemmingsplan is de regeling voor de realisering van nieuwe woningen en bijzondere woonvormen aangepast. Er worden nog maximaal 45 nieuwe woningen rechtstreeks toegestaan in het Von Clermontpark. Dit betreft een restant van feitelijk in het verleden al vergunde/geplande woningbouwmogelijkheden. Via afwijking kunnen daarnaast onder voorwaarden nog enkel bijzondere woonvormen gerealiseerd worden binnen daarvoor aangeduide gebieden binnen de bestemming Gemengd.*

### 6.3.3 Waterschap Roer en Overmaas

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft op het voorontwerp bestemmingsplan gereageerd bij schrijven van 4 juni 2013. Door het waterschap wordt in haar wateradvies aangegeven dat het plan voldoet aan de uitgangspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer en aan de richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Het waterschap kan derhalve instemmen met het plan.





#### **6.4. Vaststelling**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 28 juni 2013, gedurende zes weken, tot en met 8 augustus 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Vaals kenbaar maken. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de nota van zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. De standpunten op de verschillende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast worden enkele ambtshalve wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan doorgevoerd. Deze hebben met name betrekking op voortschrijdend inzicht en tussentijdse ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan 'Selzerbeek' is in de raadsvergadering van 28 oktober 2013 gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals.





## **Bijlage**

Bijlage 1: Gebiedsvisie Selzerbeek  
(losse bijlage)



