

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer.....	9
2 Wettelijk kader	10
2.1 Europees en Rijksbeleid	10
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
2.3 Gemeentelijk beleid	17
3 Planologische wijziging	18
3.1 Algemeen	18
3.2 Planologische wijziging	18
3.3 Parkeren	19
4 Milieuplanologische aspecten	20
4.1 Water	20
4.2 Ecologie	21
4.3 Geluid	27
4.4 Bodem	28
4.5 Externe veiligheid.....	29
4.6 Luchtkwaliteit.....	31
4.7 Archeologie	32
4.8 Overige milieuhinder	33
4.9 Kabels en leidingen	34
5 Het bestemmingsplan	35
5.1 Feitelijke planopzet	35
5.2 Juridische planopzet.....	35
6 Financiële uitvoerbaarheid	38
7 Handhavingsparagraaf	39
8 Communicatieparagraaf	40
8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	40
8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro.....	40
Bijlage 1 Vooroverlegreacties	41



Separate bijlagen:

- 1) Watertoets Selzerbeeklaan 17, Kragten, kenmerk VAA579, d.d. 22.11.2021;
- 2) Quicksan ecologische waarden Selzerbeeklaan 17 te Vaals, Ecolybrum, kenmerk 21-956, d,d, 16.11.2021;
- 3) Vooronderzoek Selzerbeeklaan 17 in Vaals, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA210582.R01.V1.0, d.d. 10.09.2021.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Selzerbeeklaan 17 te Vaals heeft bij de gemeente een verzoek tot tegemoetkoming in schade conform artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: planschadeclaim) ingediend. In het thans vigerende bestemmingsplan 'Selzerbeek' (vastgesteld d.d. 28.10.2013) is het achterste gedeelte van het bedrijfsperceel (kadastraal bekend Vaals, A, 9396 (ged.)) bestemd tot 'Natuur'.

De eigenaar van het perceel heeft een planschadeclaim ingediend bij de gemeente Vaals, omdat deze gronden, met een oppervlakte van 3.430 m², door de toekenning van de bestemming 'Natuur' in een planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren. De gronden waren in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Selzerbeek 1997' (vastgesteld d.d. 07.09.1997) gedeeltelijk bestemd tot 'Beekdal: natuur en landschap' en gedeeltelijk bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden'. De provincie Limburg heeft destijds echter goedkeuring onthouden aan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', waardoor op dit gedeelte van het perceel het 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak' (vastgesteld d.d. 28.12.1956) van kracht werd. In het 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak' was dit gedeelte van het perceel bestemd tot 'Agrarische Doeleinden I'. Het 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak' is echter komen te vervallen, waardoor voor dit gedeelte van het perceel geen planologisch regime gold en hierdoor de stedenbouwkundige bouwvoorschriften uit de Bouwverordening van de gemeente Vaals van kracht werden.

Doordat de gronden in het meest recente bestemmingsplan 'Selzerbeek' (vastgesteld d.d. 28.10.2013) volledig tot 'Natuur' zijn bestemd, zijn de gronden in een planologisch nadeliger positie komen te verkeren. De bestemming 'Natuur' kent immers minder gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. Om deze reden is door de eigenaar van de gronden een planschadeclaim ingediend.

De gemeente Vaals heeft besloten de planschadeclaim in te willigen in natura, door het terugbrengen van de bedrijfsbestemming, inclusief bouwvlak, op deze gronden. Dit gebeurt door de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, waarmee de in het bovenstaande beschreven gronden worden bestemd tot 'Bedrijventerrein' en voorzien van een bouwvlak.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0981.BPSelzerbeeklaan17-ON01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is

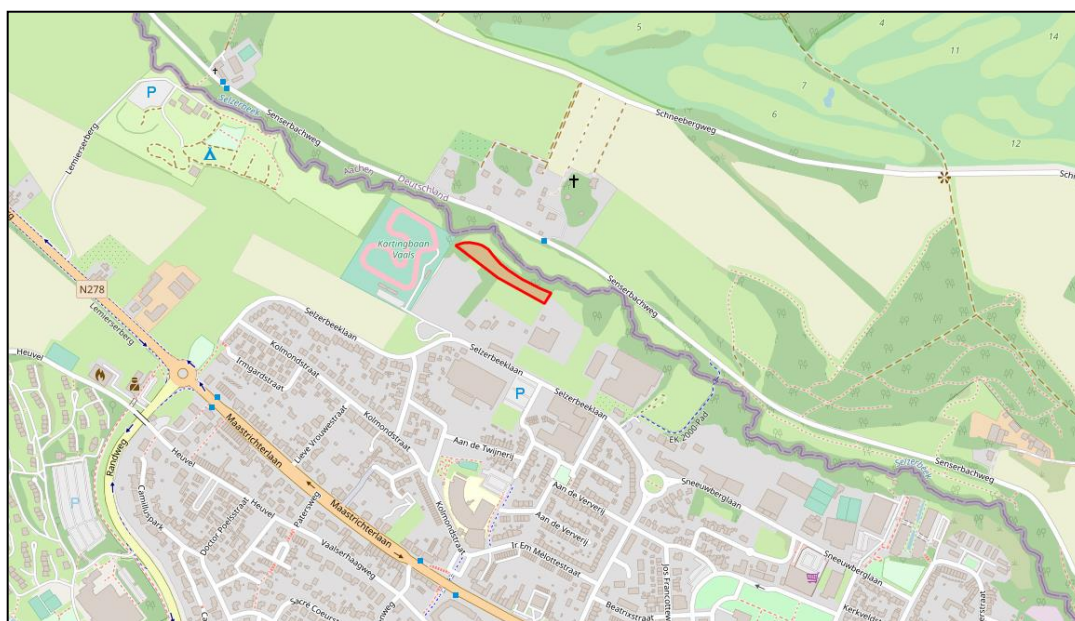


opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Selzerbeeklaan 17 te Vaals, ter plaatse van het kleinschalige bedrijventerrein Selzerbeek aan de noordzijde van de kern Vaals. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 3.430 m². Het plangebied maakt deel uit van het bedrijfsperceel aan de Selzerbeeklaan 17, dat ten zuiden van het plangebied is gelegen (kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie A, nummers 8007 en 8395. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie A, nummer 9396 (gedeeltelijk).

Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:

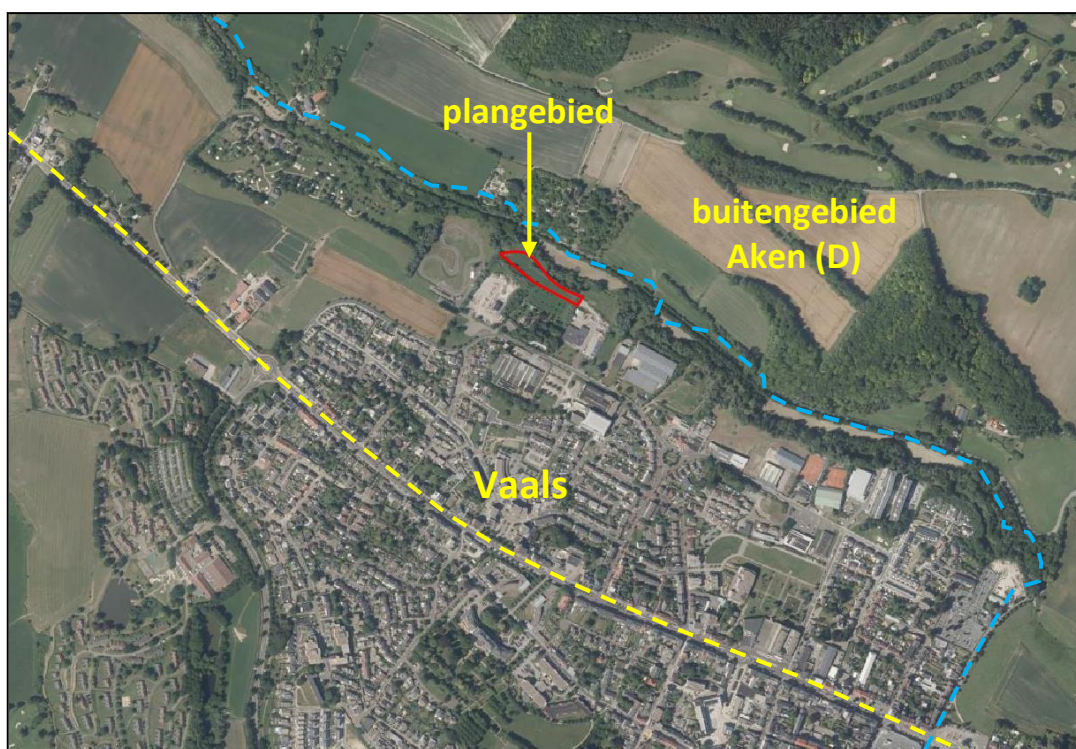


Overzichtskaartje plangebied

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 17 meter, vormt de Selzerbeek de landsgrens tussen Nederland en Duitsland en verder ten noorden ligt het buitengebied behorende bij Aken (D). Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 440 meter, ligt de Maastrichterlaan (provinciale weg N278), die een belangrijke ontsluitingsweg vormt tussen Vaals en de grensregio Aken enerzijds en het Limburgse Heuvelland ten westen van Vaals anderzijds.

Op de navolgende luchtfoto is de ligging van het plangebied middels een rode omlijnning weergegeven. De landsgrens tussen Nederland en Duitsland is middels een blauwe stippellijn weergegeven en de Maastrichterlaan (N278) is middels een gele stippellijn weergegeven.





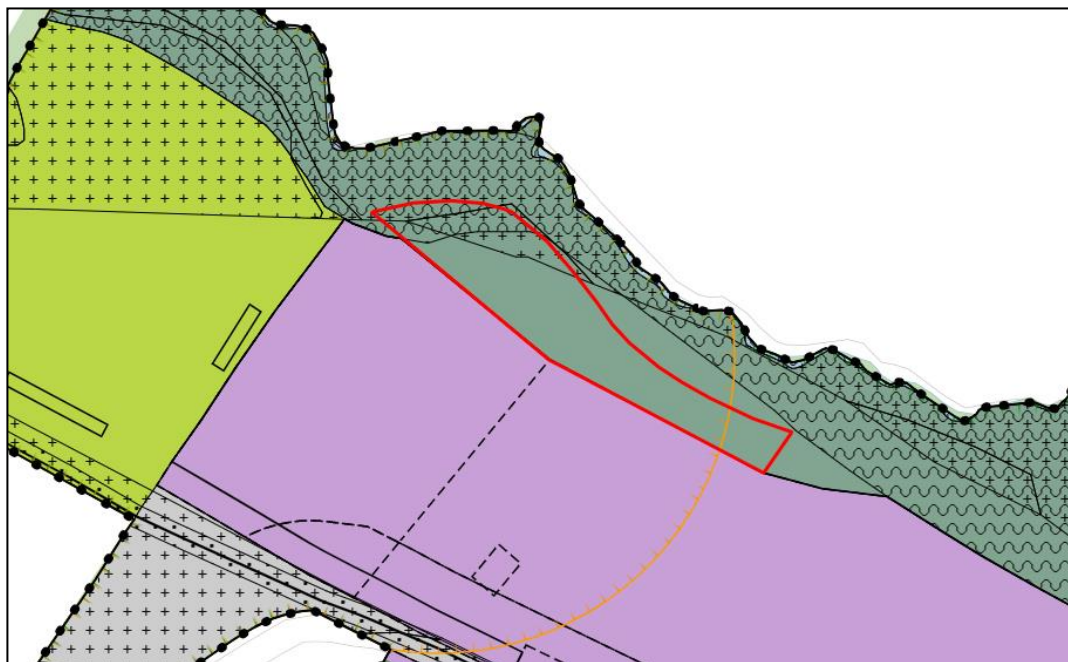
Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is juridisch-planologisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Selzerbeek' (vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals d.d. 28.10.2013). Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Natuur'. Daarnaast gelden voor een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waterstaat – Meanderzone'. Tevens geldt voor een gedeelte van het plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' en voor het volledige plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone- bodembeschermingsgebied Mergelland' (thans 'milieuzone- bodembeschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg').



Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Selzerbeek'

Navolgend wordt per enkel- en dubbelbestemming beknopt beschreven welke doeleinden binnen de vigerende enkel- en dubbelbestemmingen zijn toegestaan.

Enkelbestemming 'Natuur'

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, waarbij:

- het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden;
- de opbouw van de potentiële landschappelijke en natuurlijke waarden;
- behoud van de cultuurhistorische en archeologische waarden;
- de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- verkeersdoeleinden in de vorm van langzaamverkeersverbindingen;

met de daarbij behorende:

- perceelontsluitende voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bouwregels

In artikel 8.2.1 van het bestemmingsplan 'Selzerbeek' is bepaald dat op de tot 'Natuur' bestemde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, die qua aard en afmetingen passen bij de bestemming.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'

Een gedeelte aan de noordwestzijde van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn – behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) – mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een middelhoge archeologische verwachting.



Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt die leidt tot een bodemverstoring met een verstoringsdiepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld (binnen de bebouwde kom) of 0,40 meter onder het maaiveld (buiten de bebouwde kom), over een oppervlakte van 1.000 m² of meer, dient voorafgaand aan deze ruimtelijke ontwikkeling een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom, waardoor de onderzoeksgrens van 0,50 meter onder het maaiveld van toepassing is.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'

Daarnaast is een gedeelte aan de noordwestzijde van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn – behalve voor de aldaar andere voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met lage archeologische verwachtingen, ,maar met een kans op een bijzondere dataset.

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt die leidt tot een bodemverstoring met een verstoringsdiepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld (binnen de bebouwde kom) of 0,40 meter onder het maaiveld (buiten de bebouwde kom), over een oppervlakte van 1.000 m² of meer, dient voorafgaand aan deze ruimtelijke ontwikkeling een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom, waardoor de onderzoeksgrens van 0,50 meter onder het maaiveld van toepassing is.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Meanderzone'

De noordwestelijke rand van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Meanderzone'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), met voorrang mede bestemd voor primair water dat door natuurlijke verplaatsing zijn bedding kan verleggen.

Bouwregels

In artikel 20.2 van het bestemmingsplan 'Selzerbeek' is bepaald dat op de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Meanderzone' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd ten dienste van deze dubbelbestemming, die qua aard en afmetingen passen bij deze dubbelbestemming.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied Mergelland'

Het volledige plangebied is gesitueerd binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied Mergelland'. De naamgeving van deze gebiedsaanduiding is in de huidige systematiek gewijzigd in "milieuzone – beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding geldt dat, naast de overige geldende bestemmingen, deze gronden bestemd zijn voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan. Ter bescherming van de bodem zijn hier de regels van toepassing zoals opgenomen in Hoofdstuk 4, paragraaf 5 van de Omgevingsverordening Limburg.

Gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie'

Het plangebied is grotendeels gesitueerd binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie'. Middels deze gebiedsaanduiding is de geluidzone van de kartbaan van Outdoor Kartbaan Vaals in het bestemmingsplan vastgelegd. Deze kartbaan is gesitueerd aan de Selzerbeeklaan 23, op circa 25 meter ten westen van het onderhavige plangebied. Binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' mogen geen geluidgevoelige objecten gerealiseerd worden.

Beoogde planologische wijziging

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt het volledige plangebied bestemd tot 'Bedrijventerrein' en voorzien van een bouwvlak, overeenkomstig de ten zuiden van het plangebied gelegen gronden. De dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan 'Selzerbeek'.



1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden in dit hoofdstuk. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt de planologische wijziging die met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt beoogd beschreven. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 6 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 7 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 8. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.



- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Onderhavig plan

Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan kent de Nationale Omgevingsvisie geen relevante bepalingen.

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Het Natura2000-netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Onderhavig plan

De wijze waarop in het voorliggende bestemmingsplan rekening gehouden met de natuurwetgeving, zowel voor wat betreft de soortenbescherming als voor wat betreft de gebiedsbescherming, is beschreven in paragraaf 4.2 van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;



- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.

Onderhavig plan

Ten noorden van het onderhavige plangebied stroomt de Selzerbeek. De beek zelf is niet binnen het onderhavige plangebied gelegen. De noordwestelijke rand van het plangebied maakt wel deel uit van de meanderzone van deze beek. Deze gronden zijn in het voorliggende bestemmingsplan voorzien van en beschermd door de dubbelbestemming 'Waterstaat – Meanderzone', zoals dit ook in het vigerende bestemmingsplan 'Selzerbeek' het geval is. Hiermee zijn de waterbelangen in voldoende mate gewaarborgd in het voorliggende bestemmingsplan. Voor het overige kent de Kaderrichtlijn Water geen relevante bepalingen voor het voorliggende bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (thans NOVI) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Onderhavig plan

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 1.1.1. lid 3 Bro geldt deze motiveringsplicht ook voor uitwerkingsplannen.



Onderhavig plan*Stedelijke ontwikkelingen*

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een ‘stedelijke ontwikkeling’ is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ staat in dit artikel als volgt omschreven:

“Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het terugbrengen van het voorheen geldende planologische regime ter plaatse van het plangebied. De gronden hadden voorheen een bedrijfsbestemming met bebouwingmogelijkheden. Door een omissie in het thans vigerende bestemmingsplan ‘Selzerbeek’ is het plangebied bestemd tot ‘Natuur’, zonder bebouwingmogelijkheden. Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt het volledige plangebied bestemd tot ‘Bedrijventerrein’ en voorzien van een bouwvlak. Door deze bestemmingswijziging wordt in natura tegemoet gekomen aan de planschadeclaim van de eigenaar van de gronden.

Er is dan ook sprake van (het mogelijk maken van) een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ als bedoeld in artikel 1.1.1, sub 1, lid i van het Bro, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op het voorliggende bestemmingsplan.

Erfgoedwet

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 4.7 van deze toelichting.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde ‘vormvrije’ m.e.r.-beoordeling.



Voorvraag: is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject?

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming 'Natuur' gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Tevens wordt het volledige plangebied voorzien van een bouwvlak, waarmee de voorheen geldende bebouwingsmogelijkheden worden hersteld. Omdat sprake is van het herstel van een omissie in het bestemmingsplan, waarmee het voorheen geldende planologische regime wordt hersteld, is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hierdoor is het opstellen van een aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

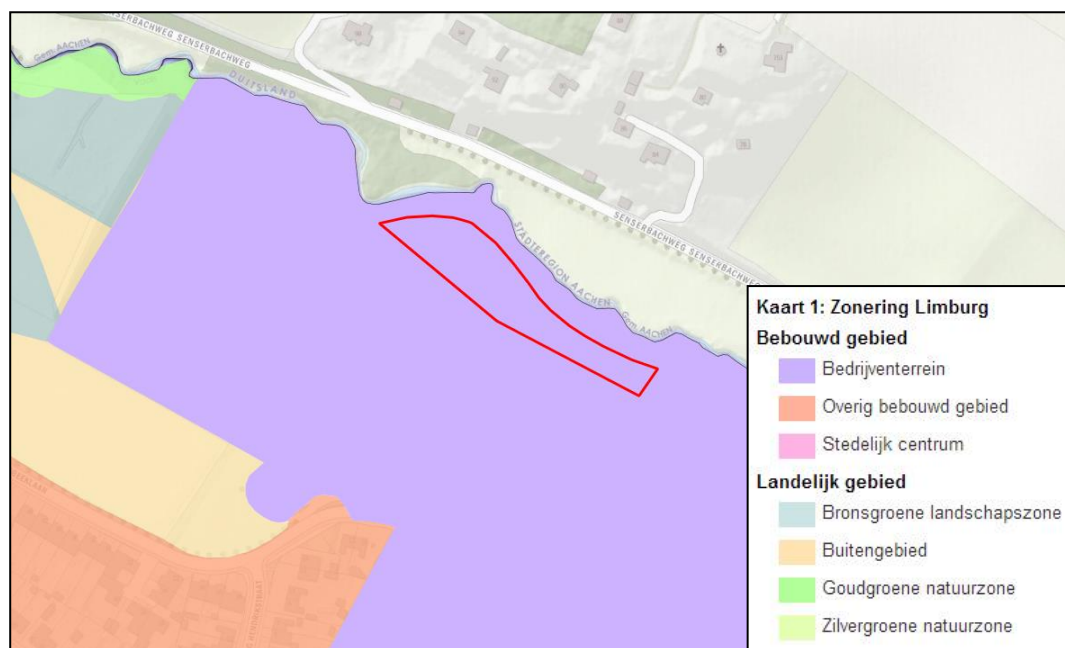
POL2014/Geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg (2019)

De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plangebied is volledig gelegen binnen de zone 'Bedrijventerrein'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omkadering aangeduid:



Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' behorende bij het POL2014



Zone 'Bedrijventerrein'

Deze zone omvat de bestaande en uitgeefbare bedrijventerreinen. Het zijn de gebieden die specifiek zijn ingericht voor de huisvesting van grotere bedrijven. De beleidsaccenten in deze gebieden liggen op het bieden van ruimte voor bedrijvigheid, een optimale bereikbaarheid en duurzame inrichting en gebruik (bijvoorbeeld door herstructurering).

Door de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt het plangebied bestemd tot 'Bedrijventerrein' en voorzien van een bouwvlak, overeenkomstig de gronden die ten zuiden van het plangebied zijn gesitueerd en die gezamenlijk met het plangebied één bedrijfsperceel vormen. Hiermee wordt een omissie in het vigerende bestemmingsplan 'Selzerbeek' hersteld. Er is geen sprake van een nieuwe bedrijfsontwikkeling. Het POL2014 vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de dikkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

Werklocaties

In de Omgevingsvisie is een algemene zoneringsopgave opgenomen. De projectlocatie is gelegen in de zone 'Werklocaties'. Voor de vestiging of uitbreiding van bedrijven is een geschikte huisvesting en ruimte noodzakelijk. Dat kan in Limburg een probleem zijn. Soms is er onvoldoende beschikbare ruimte, of voldoet de beschikbare ruimte niet aan de eisen van de gebruikers. Die eisen kunnen bovendien in de toekomst veranderen door digitalisering, verduurzaming, globalisering of robotisering van bedrijfsprocessen.

Bedrijventerreinen

Er is gekozen voor compacte werklocaties om het gebruik van de ruimte en de landschappelijke inpassing te optimaliseren. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd: eerst opknappen of herontwikkelen van verouderde werklocaties, daarna pas wordt de gelegenheid geboden om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen. Dit gebeurt dan bij voorkeur via uitbreiding van bestaande terreinen. Het ontwikkelen van nieuwe locaties is de laatste optie.



Onderhavig plan

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming van het plangebied gewijzigd van 'Natuur' in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Tevens wordt het volledige plangebied voorzien van een bouwvlak. Deze bestemmingswijziging is in overeenstemming met de zonering van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), waarin het plangebied is gelegen binnen de zone 'Werkklocaties'. De Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vormt geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (2017)

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) is een gezamenlijke ruimtelijk-economische visie en handelingskader voor winkel-, kantoren en -bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg in de drie subregio's Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg. De SVREZL is door alle Zuid-Limburgse gemeenteraden vastgesteld en is daarmee zelfbindend voor die gemeenten. Gemeenten spreken elkaar aan op de uitvoering en naleving van de SVREZL. De werking van de structuurvisie wordt geborgd in de provinciale verordening. De provincie Limburg zal op basis van die verordening optreden tegen gemeenten die zich niet aan de beleidsafspraken uit de SVREZL houden.

Zuid-Limburg heeft te maken met een toekomst waarin er een kwantitatief overschot aan winkels, kantoren en bedrijventerreinen is of dreigt. Daarnaast zal er in alle segmenten kwalitatieve uitdagingen in het versterken van de ruimtelijke deelmarkten en het vernieuwen van de markt voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Dit hangt deels samen met demografie, maar meer nog met bijvoorbeeld veranderende wensen en eisen in hoe mensen willen werken en winkelen. De structuurvisie biedt ook handvaten voor de situatie dat het ruimtelijk belangrijk is een economisch initiatief te faciliteren, ondanks dat er overall te veel meters zijn. belangrijk is dat telkens op relevante (lokale, subregionale, regionale) schaalniveau een goede en transparante afweging gemaakt kan worden langs de kernprincipes van de structuurvisie en het bijbehorende proces. De opgave om de hoofdstructuur te versterken heeft op veel punten een gemeentegrens overstijgend karakter. Dit maakt dat de Zuid-Limburgse gemeenten gezamenlijke bindende beleidsafspraken maken om de hoofdstructuur van de winkelmarkt, de kantorenmarkt en de bedrijventerreinenmarkt te versterken.

Onderhavig plan

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan vindt een bestemmingswijziging plaats waarmee de bestemming van het plangebied, met een oppervlakte van 3.430 m², wordt gewijzigd van de bestemming 'Natuur' in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Tevens wordt het volledige plangebied voorzien van een bouwvlak. Het plangebied kende voorheen een bedrijfsbestemming met bouwvlak, maar werd in het thans vigerende bestemmingsplan 'Selzerbeek' per abuis bestemd tot 'Natuur', zonder bebouwingmogelijkheden. Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt deze ommissie hersteld, waarmee een tegemoetkoming in natura plaatsvindt van de planschadeclaim die door de eigenaar van de gronden is ingediend bij de gemeente Vaals. Er is hiermee feitelijk geen sprake van het toevoegen van nieuw bedrijventerrein, maar slechts van het terugbrengen van bestaand bedrijventerrein in het bestemmingsplan. Deze bestemmingswijziging is dan ook niet in strijd met de beleidsuitgangspunten en -afspraken die in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) zijn vastgelegd.



2.3 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Vaals 2020

Op 13 oktober 2010 heeft de raad van de gemeente Vaals de Strategische visie Vaals 2020 vastgesteld. Het doel van deze visie is meerledig:

- de visie schetst het gewenste toekomstbeeld van Vaals over de komende 10-15 jaar;
- de visie vormt een richtinggevende leidraad voor toekomstig beleid en plannen;
- de visie wordt gedragen door en uitgevoerd met de samenleving van Vaals;
- de visie is dynamisch en biedt ruimte voor de inpassing van nieuwe trends en ontwikkelingen.

De centraal geformuleerde toekomstvisie luidt als volgt: "De gemeente Vaals anno 2020 is een aantrekkelijke woon- en leefgemeente, met een internationaal karakter die met name op Aken is georiënteerd. De inwoners van de gemeente Vaals 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 hoogwaardige buitengebied met aantrekkelijke kleine kernen en de monumentale historische kern met een attractief winkelcentrum.

De toekomstvisie richt zich op drie pijlers: het waarborgen van de kwaliteit van de leefbaarheid van de samenleving, het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving en het investeren in de toeristische kwaliteit van de gemeente.

Onderhavig plan

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt het onderhavige plangebied bestemd tot 'Bedrijventerrein' en voorzien van een bouwvlak. Hiermee wordt in natura tegemoet gekomen aan een planschadeclaim die door de eigenaar van de gronden was ingediend, omdat door een omissie in het bestemmingsplan 'Selzerbeek' de gronden in een planologisch nadeliger situatie zijn komen te verkeren. De Strategische Visie Vaals 2020 bevat geen specifieke uitgangspunten voor het voorliggende bestemmingsplan.



3 Planologische wijziging

3.1 Algemeen

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Natuur' gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Tevens wordt het volledige plangebied voorzien van een bouwvlak, waarmee de bebouwingsmogelijkheden die in de voorheen geldende bedrijfsbestemming golden, worden teruggebracht. Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.430 m² en maakt deel uit van (het achterliggende gedeelte van) het bedrijfsperceel aan de Selzerbeeklaan 17 en is kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie A, nummer 9396 (gedeeltelijk).

3.2 Planologische wijziging

Planologische wijziging

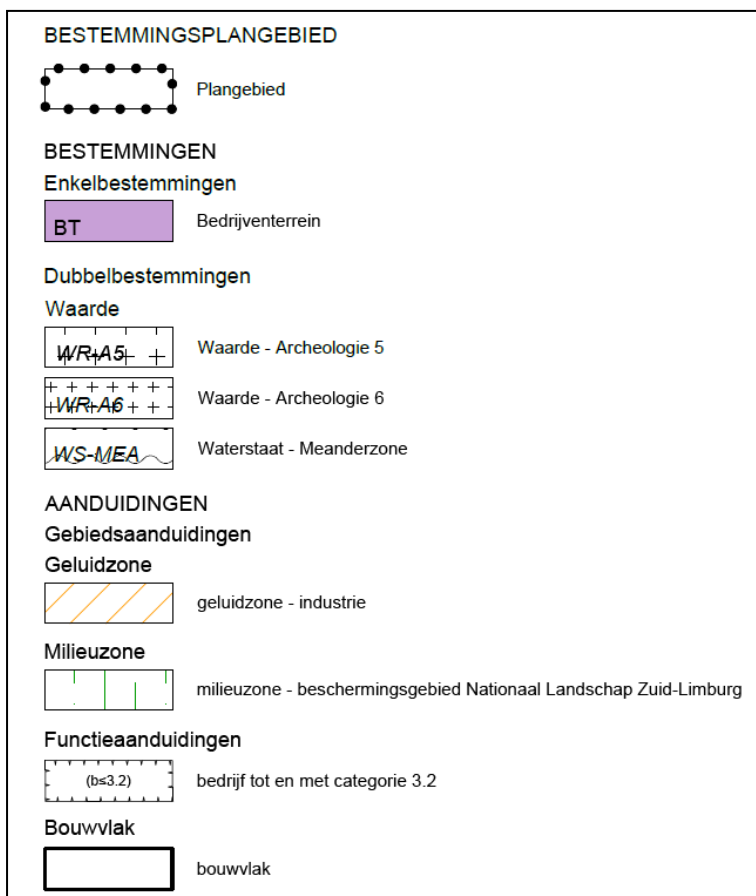
Het volledige plangebied wordt bestemd tot 'Bedrijventerrein' en voorzien van een bouwvlak, waarbij de bestemmingsregels – voor zover van toepassing op het onderhavige plangebied – zijn overgenomen conform artikel 5 van het bestemmingsplan 'Selzerbeek'. Daarnaast is de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' voor het volledige plangebied opgenomen op de verbeelding, eveneens conform het bestemmingsplan 'Selzerbeek'. Het plangebied maakt deel uit van het ten zuiden gelegen bedrijfsperceel, waarop zich de bestaande bedrijfsbebouwing bevindt. Binnen het onderhavige plangebied wordt geen bouwvlak op de verbeelding opgenomen, waardoor binnen het plangebied enkel de realisering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk wordt gemaakt.

De onderstaande afbeeldingen tonen een uitsnede van de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan en de hierbij behorende legenda:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan





Legenda behorende bij de verbeelding

Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waterstaat – Meanderzone' evenals de gebiedsaanduidingen 'geluidzone-industrie' en 'milieuzone-beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' op de verbeelding opgenomen conform de vigerende planologische situatie die is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Selzerbeek'. Meer informatie over de bestemmingsregels is opgenomen in paragraaf 5.2.3 van deze toelichting.

3.3 Parkeren

Het plan dient, voor wat betreft het benodigde aantal parkeerplaatsen, te voldoen aan de 'Kencijfers parkeren' van het C.R.O.W. die als richtlijn worden gebruikt door de gemeente Vaals. De in dit bestemmingsplan beoogde bestemmingswijziging leidt niet tot een toename van de parkeerbehoefte. Het plangebied maakt deel uit van het ten zuiden gelegen bedrijfspceel aan de Selzerbeeklaan 17. Op dit perceel is in de bestaande situatie reeds in voldoende parkeergelegenheid voorzien.



4 Milieuplanologische aspecten

4.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Vaals valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Conform het stroomschema van het Waterschap Limburg dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het Watertoetsloket.

Centraal staat dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het sanering of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfiltreerd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater. Voor de dimensionering van voorzieningen dient te worden uitgegaan van een bui van 35 mm in 45 minuten. De voorzieningen dienen binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende gebeurtenis.

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied ten aanzien van het aspect water. Hierin is onder meer aangegeven welke afkoppelingsmaatregelen worden genomen teneinde wateroverlast in de toekomst te voorkomen dan wel het risico daarop zo minimaal mogelijk te maken. Achtereenvolgens komen de legger en keur van het waterschap aan de orde, de bestaande waterhuishoudkundige situatie, de toevoeging van bebouwing en verharding als gevolg van dit plan, de dimensionering van de afkoppelingsvoorziening en de wijze waarop deze vorm zal krijgen.



Legger en Keur Waterschap Limburg

Legger

Op de legger van Waterschap Limburg is aangegeven welke waterinfrastructuur in beheer is van het waterschap. Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, hét instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten die samen onder meer aangeeft waar de primaire en secundaire watergangen zijn gelegen en welke gebods- en verbodsbepalingen daarvoor gelden. Ook geeft de legger aan wie waarvoor onderhoudsplichtig is. Ten aanzien van het voorliggende plangebied zijn er geen belangen vanuit de legger van het Waterschap Limburg.

Keur

De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Ook kent de Keur gebods- en verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of om watergangen, dijken en lijnvormige elementen. Bij alle werkzaamheden of activiteiten in en om water of dijken dient de Keur te worden geraadpleegd.

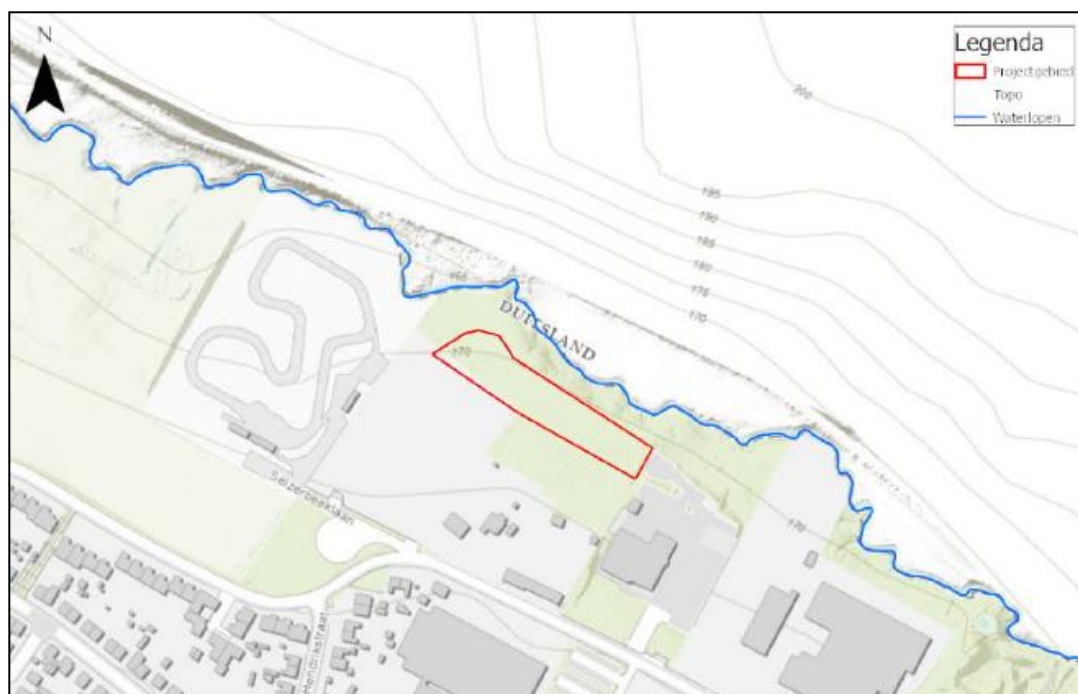
Plangebied

Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is door bureau Kragten een watertoets uitgevoerd. In het navolgende worden de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Watertoets Selzerbeeklaan 17, Kragten, kenmerk VAA579, d.d. 22.11.2021

Oppervlaktewater

Met behulp van de leggerkaart van het Waterschap Limburg is nagegaan of er zich in de omgeving van de projectlocatie oppervlaktewater bevinden. Deze zijn weergegeven op de onderstaande afbeelding.



Op de afbeelding is te zien dat in de directe omgeving van het plangebied watergangen in beheer van het waterschap gelegen zijn. Aangrenzend aan de noordoostzijde van het plangebied bevindt



zich de Selzerbeek. De Selzerbeek volgt de grens met Duitsland en watert richting het noordwesten af, waar deze uiteindelijk uitkomt in de Geul.

Maaiveldniveau

Met behulp van de AHN3 is het maaiveldniveau van het terrein in beeld gebracht. Het maaiveldniveau van het plangebied varieert tussen de NAP + 170 meter en NAP + 167 meter. Hierbij is het zuidwesten van het plangebied het hoogst gelegen en het noordelijk deel van het plangebied het laagst gelegen.

Bodemopbouw

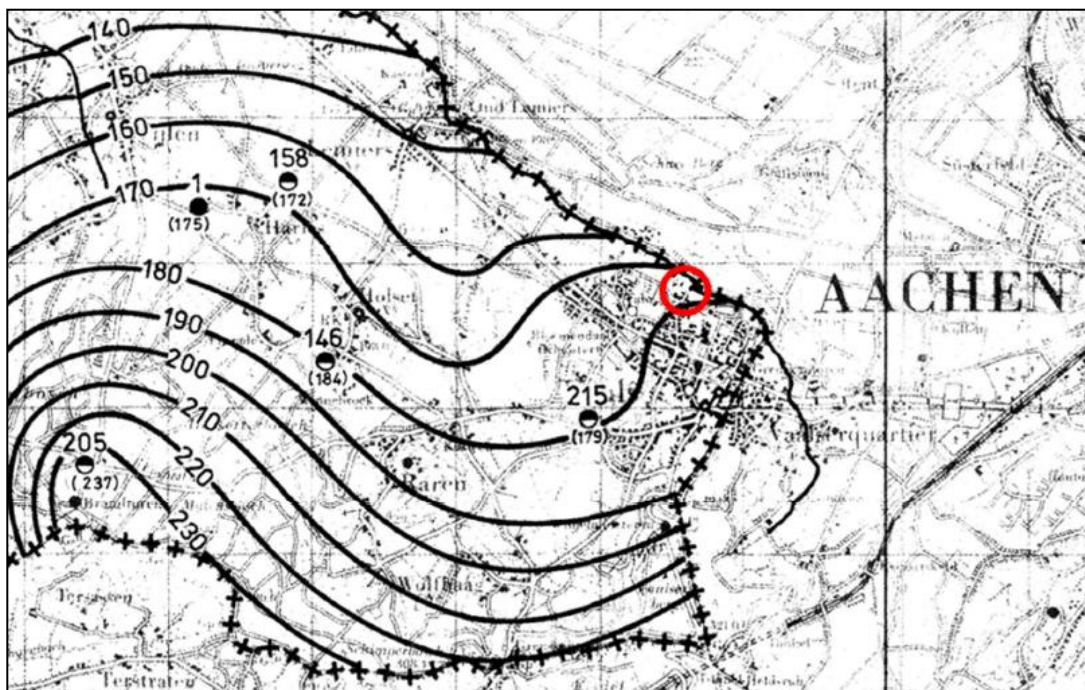
Met behulp van de Bodematlas is het bodemtype van de ondiepe bodem in beeld gebracht. Het zuidoostelijk deel van het plangebied is gekarteerd als 'bebouwing'. De rest van het gebied bestaat uit 'ooivaaggronden' en 'poldervaaggronden'. Dit betekent dat de bodem in het plangebied bestaat uit rivierklei en leem, welke beide over het algemeen een lage doorlatendheid hebben.

Met behulp van Dinoloket is de bodemopbouw van de projectomgeving in beeld gebracht. Het geohydrologische model REGIS II v. 2.2 beidt inzicht in de verschillende lagen in de ondergrond. De bovenste 5 meter bestaat uit een kleiige eenheid van de Formatie van Boxel. Onder deze laag bevindt zich circa 2 meter kalksteen van de Formatie van Gulpen, welke het eerste watervoerend pakket is. De Formatie van Gulpen gaat over in de complexe Formatie van Aken, welke uit zand, leem en klei bestaat.

Bij het infiltratieonderzoek dat is uitgevoerd voor de watertoets zijn boringen uitgevoerd waarbij de opbouw van de bovenste laag van de bodem is geclassificeerd. Hieruit kwam naar voren dat de bovenlaag van de bodem lokaal varieert. De aanwezige grondsoorten zijn leem, zand en klei.

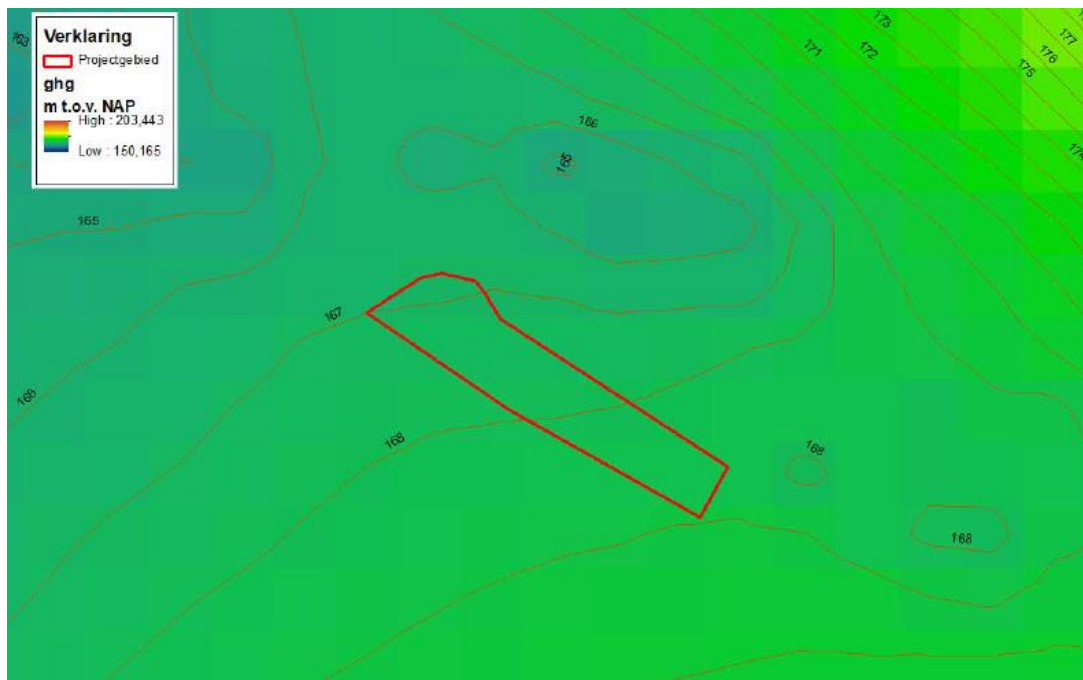
Grondwaterstanden

De Grondwaterkaart (TNO, 1974) geeft een algemeen beeld van de grondwaterstanden en stromingsrichting. Op het onderstaande kaartje is te zien dat de grondwaterstroming noordelijk is gericht, richting de Selzerbeek. Bij het plangebied (globale locatie is aangegeven met de rode cirkel) te Vaals bevond zich de freatische grondwaterstand ten tijde van het opstellen van de kaart rond de NAP + 170 meter tot NAP + 175 meter.



Met behulp van Dinoloket is nagegaan waar zich in de omgeving peilbuizen bevinden die de actuele freatische grondwaterstand en de stijghoogte in het eerste watervoerende pakket meten. Hierbij kwam naar voren dat er geen peilbuizen in de omgeving zijn. Hierdoor kan de GHG niet aan de hand van peilbuizen worden bepaald.

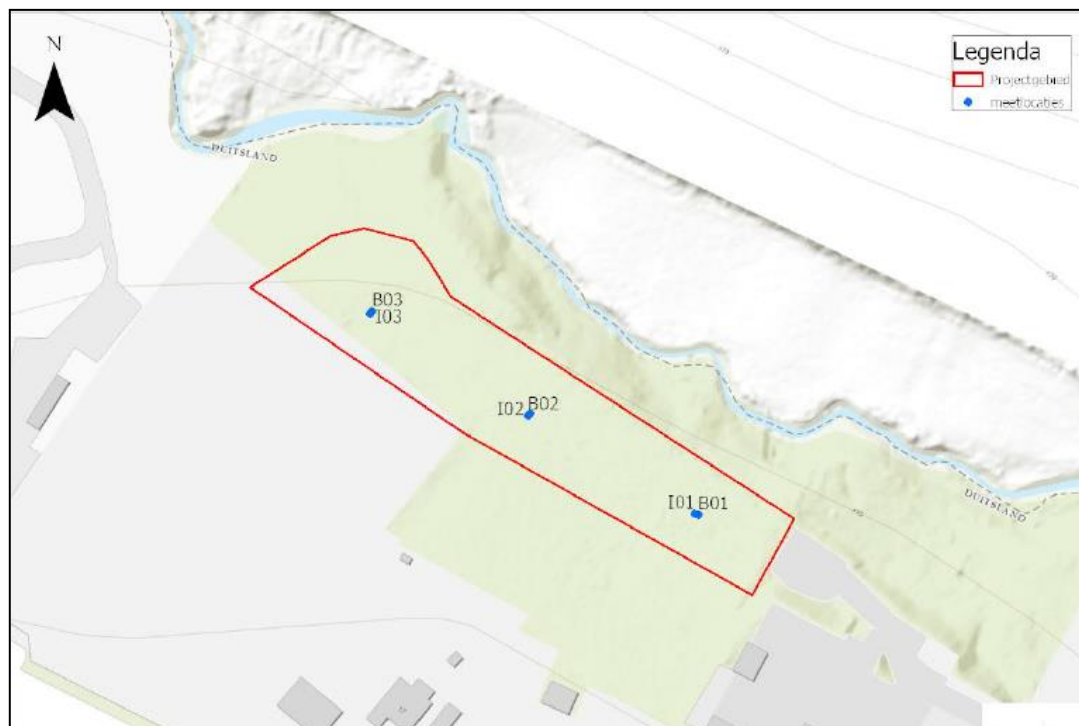
Aan de hand van het IBRAHYM-grondwatermodel en de resultaten van de periode 2003-2011 (meest recente gegevens) is de GHG van het plangebied bepaald. In de onderstaande tabel zijn de resultaten uit dit model weergegeven:



Zoals te zien is zit er een groot verval in de grondwaterstand ter hoogte van het plangebied. De GHG in het plangebied bevindt zich tussen de NAP + 167 meter en NAP + 169 meter. Door het sterke verhang in het plangebied betekent dit dat de grondwaterstand in het noorden rond het niveau van het maaiveld staat. In het zuiden van het plangebied ligt de GHG circa 3 meter onder maaiveld. Bij het infiltratieonderzoek is de grondwaterspiegel niet aangetroffen.

Infiltratieonderzoek

Om de mogelijkheden voor de omgang met hemelwater te onderzoeken is op het terrein een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn op het terrein handmatig drie boringen geplaatst (B01 t/m B03) en zijn op drie locatie infiltratiemetingen uitgevoerd (I01 t/m I03). De locatie zijn weergegeven op de navolgende kaart:



Aan de hand van de boringen is de bodemopbouw inzichtelijk gemaakt en de textuur uit de te onderscheiden horizonten geïnterpreteerd. De boorprofielen zijn opgenomen als bijlage bij de onderzoeksrapportage. De horizontale waterdoorlatendheid van de ondergrond is gemeten ter plaatse van de projectlocatie. In de onderstaande tabel zijn de resultaten van deze metingen weergegeven:

Locatie	Meting	K-waarde (m/dag)
I01	1	0,2
I02	1	1,8
I03	1	0,2

Uit de resultaten van het infiltratieonderzoek blijkt dat de doorlatendheid van meting I01 en I03 veel lager is dan die van I02. Dit komt doordat de meting van de doorlatendheid van I01 en I03 in de leem- en in de kleilaag is uitgevoerd en I02 in de zandlaag. Uit de resultaten van het infiltratieonderzoek is te zien dat de doorlatendheid van de leem- en kleilaag laag is. De gemeten k-waarde is 0,2 m/d. De doorlatendheid van de zandlaag is groter en is gemeten op 1,8 m/d.

Om de rekenwaarde van de k-waarde te bepalen wordt conform het voorschrift van stichting RioNED een factor 0,5 op de gemiddelde k-waarde toegepast. De k-waarde waarmee voor eventuele infiltratievoorzieningen in de leem- of de kleilaag rekening dient te worden gehouden is $(0,2 \text{ m/d} \times 0,5 =) 0,1 \text{ m/d}$. Voor de zandlaag wordt de rekenwaarde $(1,8 \text{ m/d} \times 0,5 =) 0,9 \text{ m/d}$.

Regenwatersysteem/omgang met hemelwater en afvalwater

Verhard oppervlak

De precieze invulling van het terrein is nog onbekend. Wel is er het plan om het volledige terrein te verharden. Hierom wordt er vanuit gegaan bij de doorkijk naar de omgang met hemelwater. Het volledige terrein, en daarmee ook de toekomstige verharding, heeft een oppervlakte van 3.430 m².



Berging

Aangezien er in de huidige situatie geen verhard oppervlak op het perceel aanwezig is, is de toename aan verhard oppervlak 3.430 m². Over het oppervlak dient conform de keur van het Waterschap Limburg een neerslaghoeveelheid van 80 mm geborgen te worden. Dit komt overeen met een hoeveelheid van 274,4 m³.

Ondergrondse oplossingen zijn in de regel financieel minder aantrekkelijk dan bovengrondse oplossingen. Bovengrondse maatregelen kosten echter meer ruimte aan het maaiveld. Gezien het feit dat het volledige gebied verhard gaat worden is er geen ruimte om bovengrondse maatregelen te nemen. Hierom wordt er gekeken naar een ondergrondse voorziening onder de verharding. De beste locatie voor deze voorziening is aan de oostzijde van het plangebied, aangezien hier een goed doorlatende zandlaag in de bodem zit. Het advies is om aan de oostzijde van het plangebied infiltratiekratten onder de verharding aan te leggen. Aan de westzijde ligt de GHG namelijk dicht bij het maaiveld, waardoor het toepassen van een infiltratievoorziening hier onmogelijk is. Infiltratiekratten hebben een waterbufferend vermogen van 95%. Dit wil zeggen dat 1 m³ aan infiltratiekratten 0,95 m³ water kan bergen. Om voldoende berging te creëren dient er circa 290 m³ aan kratten aangebracht te worden.

Dit houdt in dat in het gearceerde gedeelte op het navolgende kaartje een laag van 1 meter dik infiltratiekratten gelegd dienen te worden. Om het water naar de bergingsvoorziening toe te brengen kan er gekozen worden voor oppervlakkige afvoer of afvoer via leidingen.



Leegloop

Gezien de goede doorlatendheid in de zandlaag is het aan te raden om de infiltratievoorziening aan te leggen in de zandlaag. De leegloop kan dan verlopen via de infiltratie in de zandlaag, welke een infiltratiecapaciteit heeft van 0,9 m/d.

Overstort-/ escapemogelijkheid

Voor het geval de bergingsinhoud ter plaatse van de voorzieningen overbelast raakt, dient een overstortmogelijkheid (escape) te worden voorzien. Op de perceelsgrens moet het water vrijelijk kunnen overstorten naar het openbare gebied zonder daarbij overlast te veroorzaken. Een



escapemogelijkheid in de richting van de Selzerbeek ten noorden van het plangebied ligt hierbij het meest voor de hand.

De rapportage van de watertoets/infiltratieonderzoek is als separate bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

4.2 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Plangebied

Soortenbescherming

Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is door bureau Ecolybrum een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies die uit de quickscan naar voren zijn gekomen beschreven.

Quickscan ecologische waarden Selzerbeeklaan 17 te Vaals, Ecolybrum, kenmerk 21-956, d.d. 16.11.2021

Conclusies

Uit de uitgevoerde quickscan zijn de onderstaande conclusies naar voren gekomen:

- op de onderzoekslocatie zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aanwezig en/of te verwachten. Nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk;
- de locatie vormt geen actueel leefgebied met verblijfplaatsen voor materachtigen zoals steenmarter, hermelijn en wezel. Deze soorten kunnen het gebied wel gebruiken als foerageergebied. De herbestemming heeft geen invloed op deze soorten. Nader onderzoek is niet aan de orde;
- er komen enkele algemeen voorkomende soorten grondgebonden zoogdieren voor die het gebied gebruiken als foerageergebied/leefgebied. Hierbij valt te denken aan diverse muizensoorten, bruine rat, egel en konijn. Het gebied ligt binnen actueel dassengebied, maar de herbestemming heeft geen effecten op dit leefgebied. Dit komt omdat er geen optimale habitats aanwezig zijn voor deze soort(groep)en;
- beschermde vaatplanten zijn eveneens op basis van het aanwezige habitat en het ontbreken van optimale groeiomstandigheden geheel uit te sluiten;
- in het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen verdere vervolgonderzoeken en/of een ontheffingsprocedure noodzakelijk zijn voor de bestemmingplanwijziging;
- het gebied valt binnen de beleidsregel Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In het voorliggende bestemmingsplan is een bouwvlak op het plangebied voorzien. Indien er in de toekomst bouwplannen zijn dan dienen deze te worden beoordeeld in het kader van deze beleidsregel, met als doel te beoordelen of wezenlijke waarden en kwaliteiten behouden blijven. Vooralsnog is dit niet aan de orde.

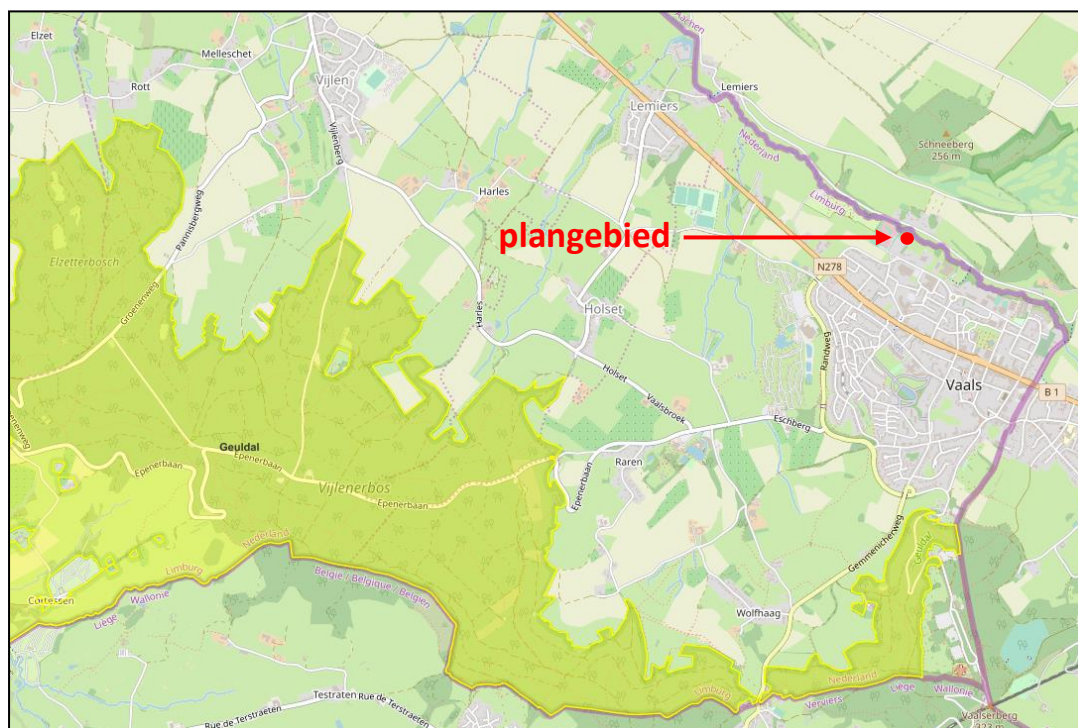


De rapportage van de quickscan ecologische waarden is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

Ten zuiden en ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van circa 1,55 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal'.

Op het onderstaande kaartje is het plangebied middels een rode stip aangeduid. Het Natura 2000-gebied 'Geuldal' is middels een gele kleur (gedeeltelijk) weergegeven:



Natura2000-gebied 'Geuldal' t.o.v. het plangebied

Gezien de ruime afstanden tussen het plangebied en het genoemde Natura2000-gebied kan worden gesteld dat de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura2000-gebied 'Geuldal' geen belemmering vormt voor de beoogde bestemmingswijziging. Het uitvoeren van een AERIUS-stikstofdepositieberekening voor de gebruiksfase is derhalve niet noodzakelijk. Het uitvoeren van een dergelijke berekening voor de bouwfase is sinds de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering op 1 juli 2021 niet meer aan de orde bij dit soort bestemmingswijzigingen. Bovendien worden met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan weliswaar nieuwe bebouwingmogelijkheden gecreëerd, echter, er is thans geen sprake van een concreet bouwplan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Wet geluidhinder (Wgh)

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

*Plangebied*Wet geluidhinder

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt geen nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt, waardoor een toetsing van de aspecten spoorweglawaai, wegverkeerslawaai en industrielawaai aan de hand van de Wet geluidhinder niet aan de orde is.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de toekomstige woning dan wel de omgekeerde werking, waarbij de toekomstige woning een belemmering kan vormen bij de uitvoering van bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied. In de directe omgeving van het onderhavige plangebied is geen sprake van bedrijvigheid die een belemmering vormt of kan vormen voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie'

Op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is het plangebied grotendeels voorzien van de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie'. Deze gebiedsaanduiding is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Selzerbeek' en betreft de geluidzone van de kartbaan Outdoor Kartbaan Vaals. Deze kartbaan is op een afstand van circa 25 meter ten westen van het onderhavige plangebied gesitueerd. Binnen deze gebiedsaanduiding mogen geen geluidgevoelige objecten gerealiseerd worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de realisering van geluidgevoelige objecten.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.4 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Plangebied

Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is door Geonius Milieu B.V. een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies die uit dit onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.



Vooronderzoek Selzerbeeklaan 17 in Vaals, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA210582.R01.V1.0, d.d. 10.09.2021

Conclusies

Aanleiding voor het vooronderzoek vormt de bestemmingswijziging van 'Natuur' naar 'Bedrijventerrein'. Doelstelling van het vooronderzoek is inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Het milieuhygiënisch vooronderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, oktober 2017).

Na uitvoering van het vooronderzoek is het volgende gebleken:

Bodem

Op basis van het onderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie geen activiteiten te verwachten zijn die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden. Derhalve wordt de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 niet noodzakelijk geacht.

Asbest in bodem

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen asbestverdachte plaatmaterialen waargenomen. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie met betrekking tot asbest in bodem de hypothese 'onverdacht' van toepassing is. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

PFAS

In opdracht van de Provincie Limburg is een historisch onderzoek uitgevoerd naar specifieke PFAS-verdachte locaties binnen de gehele provincie. Hierbij is een inventarisatie gemaakt op basis van UBI-codes. Onderhavige onderzoekslocatie is derhalve geen verdachte locatie (puntbron) voor PFAS, waardoor geen sprake zal zijn van een bodemverontreiniging met PFAS.

De rapportage van het vooronderzoek bodem is als separate bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van het transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen de inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) is de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in



een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm). Het bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico alsmede elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (en advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en het GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Externe veiligheid buisleidingen

Sinds 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleiding (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van kracht. In dit besluit worden, in lijn met het Bevi, normen gesteld aan het PR voor buisleidingen en dient het GR van buisleidingen te worden verantwoord.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze wet bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsGebieden (PAG).

Plangebied

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object mogelijk gemaakt. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Ter volledigheid zijn de risicobronnen die in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn in het navolgende uiteengezet.

Risicovolle inrichtingen

Gasontvangstation Gasunie

Op een afstand van circa 500 meter ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een gasontvangstation van de Gasunie. Deze risicobron heeft een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter. Het plangebied is gelegen buiten deze contour.

Manege Otermans

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 950 meter, ligt Manege Otermans (Oude Akerweg 12, Vaals). Op het terrein van deze inrichting bevindt zich een bovengrondse propaantank. Deze risicobron heeft een plaatsgebonden risicocontour van 20 meter. Het plangebied is gelegen buiten deze contour.

Buisleidingen

De dichtst bij het plangebied gesitueerde buisleiding betreft een aardgastransportleiding van de Gasunie (Z-502-01). Deze buisleiding is gelegen langs de Sneeuwberglaan, op een afstand van circa



110 meter ten zuiden van het plangebied. Deze hogedrukgasleiding (druk \geq 40 bar) kent conform artikel 14, lid 1 van het Bevb een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden. Binnen deze belemmeringenstrook mag niet worden gebouwd. De plaatsgebonden risicocontour ligt enkel op de buisleiding zelf en bevindt zich dus ruim buiten het onderhavige plangebied. De 1%-letaliteitsgrens van de leiding ligt op 70 meter van de leiding en de 100%-letaliteitsgrens bevindt zich op een afstand van 50 meter van de leiding. Het groepsrisico van de leiding ligt onder de oriëntatiewaarden. Bovendien voorziet het voorliggende bestemmingsplan niet in de realisering van een (beperkt) kwetsbaar object, waardoor de aanwezigheid van deze buisleiding geen belemmering vormt voor de beoogde bestemmingswijziging.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Over de weg

Op een afstand van circa 440 meter ten zuiden van het plangebied ligt de N278 (Maastrichterlaan). Uit eerder uitgevoerd onderzoek door de provincie Limburg is vastgesteld dat over deze provinciale weg wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dermate geringe mate dat de weg geen plaatsgebonden risicocontour heeft en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De aanwezigheid van deze weg vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Over het spoor

In de omgeving van het plangebied is geen spoorlijn gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Over het water

In de omgeving van het plangebied zijn geen bevaarbare waterwegen gesitueerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijkijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007'
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven



dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

Plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen 300 meter van een Rijksweg of binnen 50 meter van een provinciale weg. Bovendien maakt het voorliggende bestemmingsplan niet de realisering van een gevoelige bestemming mogelijk. Het Besluit gevoelige bestemmingen vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig plan

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt een bestemmingswijziging van de bestemming 'Natuur' in de bestemming 'Bedrijventerrein' mogelijk gemaakt. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt geen nieuwe bedrijfsbebouwing of een significante wijziging van het gebruik van de gronden mogelijk gemaakt. Hierdoor zal ook het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied niet toenemen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.7 Archeologie

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.



Onderhavig plan

In het onderhavige bestemmingsplan zijn de archeologische dubbelbestemmingen overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan 'Selzerbeek'. Een gedeelte van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (481 m²) en een gedeelte van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (148 m²). Ter plaatse van beide dubbelbestemmingen zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische en oudheidkundige waardevolle elementen.

'Waarde – Archeologie 5'

Bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' geldt dit in het bijzonder voor zones met een middelhoge archeologische verwachting. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,50 meter of meer beneden maaiveld (buiten de bebouwde kom) of tot een diepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld (binnen de bebouwde kom), over een oppervlakte van 1.000 m² of meer.

'Waarde – Archeologie 6'

Bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' geldt dit in het bijzonder voor zones met een lage archeologische verwachting, maar met kans op een bijzondere dataset. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is ook binnen deze dubbelbestemming noodzakelijk indien de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,50 meter of meer beneden maaiveld (buiten de bebouwde kom) of tot een diepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld (binnen de bebouwde kom), over een oppervlakte van 1.000 m² of meer.

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt het volledige plangebied voorzien van een bouwvlak, waarmee de voorheen geldende bebouwingsmogelijkheden worden teruggebracht. Er is echter (nog) geen sprake van een concreet bouwvoornemen/bouwplan. Zodra een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de activiteit bouwen, dient het bouwplan te worden getoetst aan de archeologische dubbelbestemmingen. De vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan leidt niet tot een directe noodzaak tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de realisering van een trillingsgevoelig object. Ook wordt binnen het plangebied geen trillingshinder veroorzaakt voor naastgelegen functies. Het uitvoeren van nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Lichthinder

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de realisering van een lichthindergevoelige functie. Tevens worden geen functies mogelijk gemaakt die lichthinder kunnen veroorzaken richting de omgeving. Het uitvoeren van nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Geurhinder

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de realisering van een geurhindergevoelige functie. Tevens worden geen functies mogelijk gemaakt die geurhinder veroorzaken richting de omgeving. Het uitvoeren van nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



4.9 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.



5 Het bestemmingsplan

5.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van een bestemmingswijziging van de bestemming 'Natuur' in de bestemming 'Bedrijventerrein' ter plaatse van de gronden welke kadastraal bekend zijn als gemeente Vaals, sectie A, nummer 9396 (gedeeltelijk). Tevens worden de gronden voorzien van een bouwvlak, waarmee voor het plangebied dezelfde bebouwingmogelijkheden worden vastgelegd als de bedrijfsgronden ten zuiden van het plangebied.

5.2 Juridische planopzet

5.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Selzerbeeklaan 17' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0981.BPSelzerbeeklaan17-ON01.

5.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.



5.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

5.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Bedrijventerrein':

De bestemming 'Bedrijventerrein' is toegekend aan het volledige plangebied. Deze bestemming komt overeen met het ten zuiden gelegen perceel, waartoe het plangebied behoort. Binnen deze bestemming zijn bestaande bedrijven toegestaan en bedrijven tot en met milieucategorie 3.2, conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 bij de regels is opgenomen. Daarnaast is productiegerichte detailhandel alsmede bestaande detailhandelsactiviteiten, waaronder ook detailhandel in volumineuze goederen, welke aanwezig zijn op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, toegestaan.

Het bouwen van gebouwen of bijbehorende bouwwerken is binnen het plangebied niet toegestaan. De bedrijfsbebouwing behorende bij het aanwezige bedrijf bevinden zich op het bijbehorende bedrijfsperceel ten zuiden van het plangebied. Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is wel toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6,00 meter bedragen, met uitzondering van:

- erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen;
- lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 12,00 meter mag bedragen;
- vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen.

Artikel 4: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5':

Het noordwestelijke gedeelte van het plangebied (481 m²) is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn – behalve voor de



aldaar voorkomende andere bestemming(en) – mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een middelhoge archeologische verwachting.

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt die leidt tot een bodemverstoring met een verstoringsdiepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld (binnen de bebouwde kom) of 0,40 meter onder het maaiveld (buiten de bebouwde kom), over een oppervlakte van 1.000 m² of meer, dient voorafgaand aan deze ruimtelijke ontwikkeling een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Artikel 5: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6':

Het noordwestelijke gedeelte van het plangebied (148 m²) is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een lage archeologische waarde, maar met kans op een bijzondere dataset.

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt die leidt tot een bodemverstoring met een verstoringsdiepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld (binnen de bebouwde kom) of 0,40 meter onder het maaiveld (buiten de bebouwde kom), over een oppervlakte van 1.000 m² of meer, dient voorafgaand aan deze ruimtelijke ontwikkeling een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Artikel 6: dubbelbestemming 'Waterstaat – Meanderzone'

De noordwestelijke rand van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Meanderzone'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), met voorrang mede bestemd voor primair water dat door natuurlijke verplaatsing zijn bedding kan verleggen. Binnen deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van deze dubbelbestemming, die qua aard en afmetingen passen bij deze dubbelbestemming.



6 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de realisering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.



7 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient in de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



8 Communicatieparagraaf

8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

P.M.

8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van **(datum: P.M.)** tot en met **(datum: P.M.)** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode **(aantal: P.M.)** zienswijzen ingediend.



Bijlage 1 Vooroverlegreacties

