

**Bestemmingsplan  
Grensstraat 24b**

**Toelichting**

# Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....	3
1.3 Vigerende juridische regeling .....	5
1.4 Leeswijzer .....	5
<b>2 Gebiedsbeschrijving</b>	<b>6</b>
2.1 Beschrijving plangebied en omgeving .....	6
2.2 Achtergrond.....	7
<b>3 Beleidskader</b>	<b>8</b>
3.1 Nationaal beleid .....	8
3.2 Provinciaal beleid .....	8
3.3 Gemeentelijk beleid.....	10
<b>4 Planuitgangspunten</b>	<b>12</b>
4.1 Milieuaspecten .....	12
4.1.1 Bodem .....	12
4.1.2 Geluid.....	13
4.1.3 Externe veiligheid .....	13
4.1.4 Luchtkwaliteit.....	14
4.2 Archeologie .....	14
4.3 Ecologie.....	15
4.4 Waterparagraaf .....	18
<b>5 Planbeschrijving</b>	<b>19</b>
<b>6 Planopzet</b>	<b>23</b>
6.1 Algemeen .....	23
6.2 Juridische regeling .....	23
<b>7 Uitvoerbaarheid</b>	<b>26</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	26
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	26
7.2.2 Overleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro .....	26
7.2.2 Zienswijzen.....	26
Bijlage Overleg ex art. 3.1.1 Bro.....	27

Separate bijlagen:

- Heukelom-Verbeek, Verkennend natuurwaardenonderzoek Spacht bouwmaterialen te Vaals, rapportnr. VA-129.901, d.d. 07.09.2009
- Heukelom-Verbeek, Waterparagraaf Spacht bouwmaterialen te Vaals, rapportnr. VA-129.901, d.d. 21.09.2009
- Heukelom-Verbeek, Landschapsplan Spacht bouwmaterialen te Vaals, rapportnr. VA-123.800, d.d. 21.08.2008

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is het bekrachtigen van een definitieve planologisch-juridische regeling voor het perceel Grensstraat 24b te Vaals. Op dit perceel is een groothandel in bouwmaterialen gevestigd met de bijbehorende opslag en verkoop en detailhandel. Gedurende enkele decennia is er sprake van strijdigheid met de in de loop der jaren vigerende bestemmingsplannen. De gemeente Vaals heeft in samenspraak met de alhier gevestigde firma Spacht besloten de bestemming van het terrein in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik en dit gebruik aan een maximumoppervlak te koppelen met bijbehorende bouw- en gebruiksregels. De aangrenzende ecologische verbindingszone van de Selzerbeek zal door vaststelling van dit bestemmingsplan worden verbreed en opnieuw van een beschermende regeling worden voorzien.

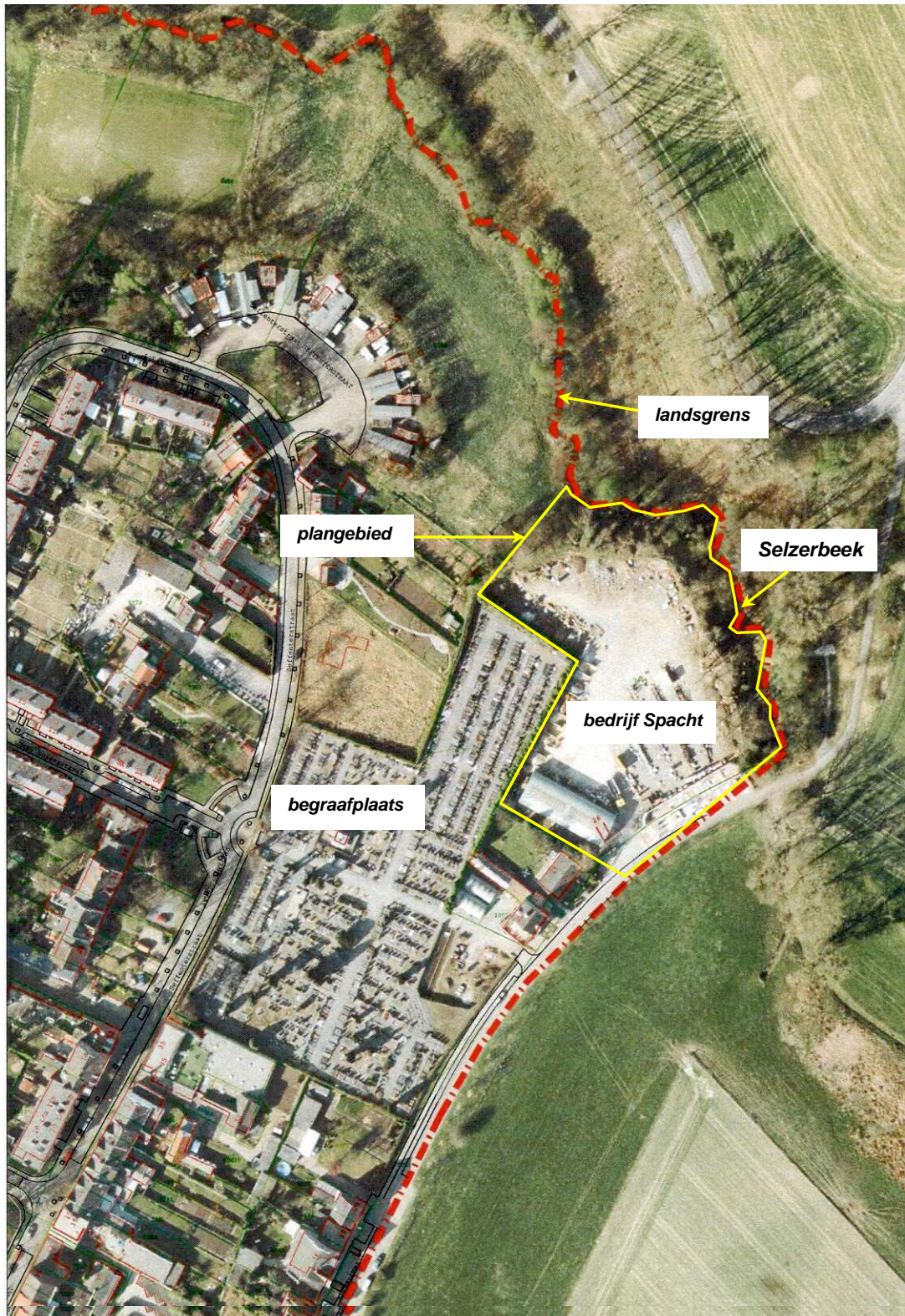
## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen aan de Grensstraat 24b te Vaals en is kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie A, nummer 7499. Het perceel van de firma Spacht heeft een oppervlak van 7.030 m<sup>2</sup>. Het plangebied is gelegen aan de uiterste oostgrens van de kern Vaals en wordt aan de noordzijde begrensd door de ecologische verbindingszone van de Selzerbeek en de landsgrens met Duitsland, aan de oostzijde door de landsgrens met Duitsland en de Grensstraat, aan de zuidzijde door de bestaande woonbebouwing aan de Grensstraat 24 en aan de westzijde door de gemeentelijke begraafplaats. Op het onderstaande topografische kaartje is de ligging van het plangebied aangegeven.





Ten behoeve van dit plangebied is gekozen voor een logische begrenzing tussen bestaande 'harde' grenzen zoals de landsgrens, de bestaande bebouwing en de begraafplaats. Op de luchtfoto op de volgende pagina (bron: Google Earth) is het plangebied met de huidige functionele indeling weergegeven.



### 1.3 Vigerende juridische regeling

Het voorliggende plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in twee bestemmingsplannen, te weten:

#### Bestemmingsplan Selzerbeek

Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van Vaals d.d. 15.12.1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 25.08.1998. In dit plan is het grootste gedeelte van het onderhavige plangebied geregeld en bestemd tot "Beekdal, natuur en landschap". Het meest zuidelijke deel van het plangebied, waar onder meer de bestaande bedrijfsloods is gelegen, behoort niet tot dit plan maar tot het bestemmingsplan Kern Vaals. De groothandelsfunctie van de firma Spacht past niet binnen de hier vigerende bestemming en valt derhalve onder het overgangsrecht, omdat het bedrijf reeds vele jaren hier gevestigd is.

#### Bestemmingsplan Kern Vaals

Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van Vaals d.d. 11.10.2004 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 10.06.2005. In dit plan is het meest zuidelijke deel van het onderhavige plangebied geregeld en bestemd tot "Overige dienstverlening". Deze bestemming is niet geheel in overeenstemming met het scala van bedrijfsactiviteiten van de firma Spacht (groothandel, opslag en detailhandel).

Resumerend kan worden aangegeven dat de bestemmingen uit de vigerende bestemmingsplannen grotendeels in strijd zijn met het huidige functionele gebruik. Met dit bestemmingsplan wil de gemeente Vaals een definitieve planologisch-juridische regeling vastleggen voor dit plangebied. Daarbij wordt de gelegenheid te baat genomen meer ruimte te creëren voor de ecologische zone van de Selzerbeek en de firma Spacht een beperkte uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden te bieden. Op deze wijze worden beide functies op een goede manier begrensd en geregeld.

### 1.4 Leeswijzer

In de voorliggende toelichting wordt, na de gebiedsbeschrijving in hoofdstuk 2, het beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau belicht (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 worden de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden besproken. Hoofdstuk 5 gaat in op het landschapsplan voor de definitieve inrichting van het plangebied en hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische regeling waarvoor in dit plan is gekozen. Tenslotte is in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid (economisch en maatschappelijk) van het plan aangegeven.

Bij dit plan behoren naast de verbeelding met nummer NL.IMRO.0981.BP09Grensstraat24b-va01, tevens de bijbehorende regels en deze toelichting. Daarnaast maken een ecologische quickscan, een landschapsplan en een waterparagraaf voor dit plangebied deel uit van dit bestemmingsplan. Deze onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd en worden in de toelichting besproken.



## 2 Gebiedsbeschrijving

### 2.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in de uiterste oosthoek van de gemeente Vaals, tegen de landsgrens met Duitsland. Deze landsgrens wordt gevormd door de Grensstraat aan de oostzijde en het verloop van de Selzerbeek aan de noordzijde. De landsgrens is in noordelijke en oostelijke richting tevens de grens van het plangebied.

Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit het bedrijfsoppervlak van de firma Spacht. In noordelijke richting gaat het bedrijfsterrein over in een landschappelijke zone van het beekdal van de Selzerbeek. Deze zone is in de loop der jaren steeds smaller geworden door de groei van de bedrijfs(opslag)-ruimte. Achter het bedrijfsterrein is hier een talud gelegen dat met een steile helling naar de Selzerbeek afloopt (foto linksonder). De relatief hoge ligging van het bedrijfsterrein is het gevolg van de geschiedenis van het terrein als stortplaats (zie ook paragraaf 2.2). Aan de oostzijde is de geasfalteerde Grensstraat gelegen, die in noordelijke richting voorbij de landsgrens overgaat in een landweg (zei foto rechtsonder).



De Grensstraat is de enige toegangsweg tot het bedrijfsterrein. Komende vanuit zuidelijke richting is bij de entree van het bedrijfsterrein een uitstalling van bouwmaterialen te zien (foto linksonder). Ten noorden van de bedrijfsloods zijn opslagplaatsen voor bulkgoederen gesitueerd. Op een groot deel en aan de randen van het bedrijfsterrein liggen veelsoortige bouwmaterialen opgeslagen (foto rechtsonder).



Aan de zuidzijde van het plangebied is de bedrijfsloods van de firma Spacht gelegen met een kleine kantoorunit. Direct ten zuiden daarvan zijn twee woningen gelegen, die geen onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan. Het bedrijfsterrein zelf is grotendeels halfverhard; nabij de entree van het terrein is er sprake van betegeling. De westelijke begrenzing met de begraafplaats (zie foto's onder) is afgescheiden met hagen.



## 2.2 Achtergrond

De firma Spacht is sinds 1992 gevestigd aan de Grensstraat 24b te Vaals. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit een groothandel in bouwmaterialen met de bijbehorende opslag en verkoop daarvan. Op het perceel was tussen 1930 en 1950 een stortplaats voor huishoudelijk afval, bouw- en sloopafval gevestigd. Na 1950 is het terrein aangekocht door de huidige eigenaar en heeft het dienst gedaan als opslaglocatie voor kolen, slik en hout. In de jaren 60 is een pomphuis opgericht en zijn olietanks geplaatst (ten behoeve van de destijds hier gevestigde brandstoffenhandel). Deze zijn in 1989 weer gesaneerd. Vanaf 1992 is het huidige gebruik van kracht als groothandel in bouwmaterialen.

In 1996 is door de firma Spacht een principeaanvraag ingediend voor de bouw van een bedrijfsloods; deze aanvraag is in 2007 door het college van B&W van Vaals gehonoreerd. Na verlening van de 'verklaring van geen bezwaar' door Gedeputeerde Staten van Limburg is de bouwvergunning verleend en is de loods gebouwd. Doordat het bedrijf binnen het overgangsrecht viel kon destijds niets gedaan worden tegen het gebruik van deze locatie als bedrijfsterrein. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Selzerbeek is de locatie van de loods niet meegenomen; deze zou later in het bestemmingsplan Kern Vaals worden meegenomen. De situatie op het perceel is de afgelopen twintig jaar dusdanig veranderd, dat niet geheel duidelijk is welke situatie als leidend moet worden beschouwd als het gaat om overgangsrecht in 1998, toen er langs het perceel nog een aantal bomen stond. De bomen zijn inmiddels gerooid, maar dit wordt door de gemeente beschouwd als een ongewenste situatie. De gemeente zet in op een herstel van de situatie zoals deze was in 1998. Dat houdt in dat een gedeelte van het huidige terrein niet meer mag worden gebruikt voor opslagdoeleinden en dat voor aanplant van nieuwe bomen moet worden gezorgd. De fysieke eindsituatie voor dit terrein is vastgelegd in een landschapsplan, dat in hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt besproken. Daarin is voldoende ruimte gereserveerd voor een kwalitatief en kwantitatief adequate landschappelijke inrichting van het beekdal van de Selzerbeek. Op basis hiervan is de verbeelding met de bestemmingsgrenzen voor dit plan geconstrueerd. De bestemmingsgrens voor de bestemming Bedrijf in dit bestemmingsplan is hiertoe teruggebracht ten faveure van de bestemming Natuur. Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Nationaal beleid

#### ***Nota Ruimte***

De Nota Ruimte bevat de visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030 vastgelegd. De beleidsvoornemens worden in hoofdlijnen aangegeven, met een belangrijke rol voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS). De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt geacommodeerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water. Het beleid in de nota is verder gericht op een bundeling van de verstedelijking in stedelijke netwerken. Stedelijke netwerken zijn sterk verstedelijkte zones bestaande uit een aantal goed met elkaar verbonden compacte grotere en kleinere steden, van elkaar gescheiden door buitengebied.

In het plangebied omgeving vinden binnen de planperiode geen nieuwe ontwikkelingen plaats; dit bestemmingsplan is gericht op het vastleggen van een bestaande gedoogde situatie in een nieuw bestemmingsplan. Het plan past binnen de uitgangspunten van de Nota Ruimte.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### ***POL 2006 (Actualisering 2008)***

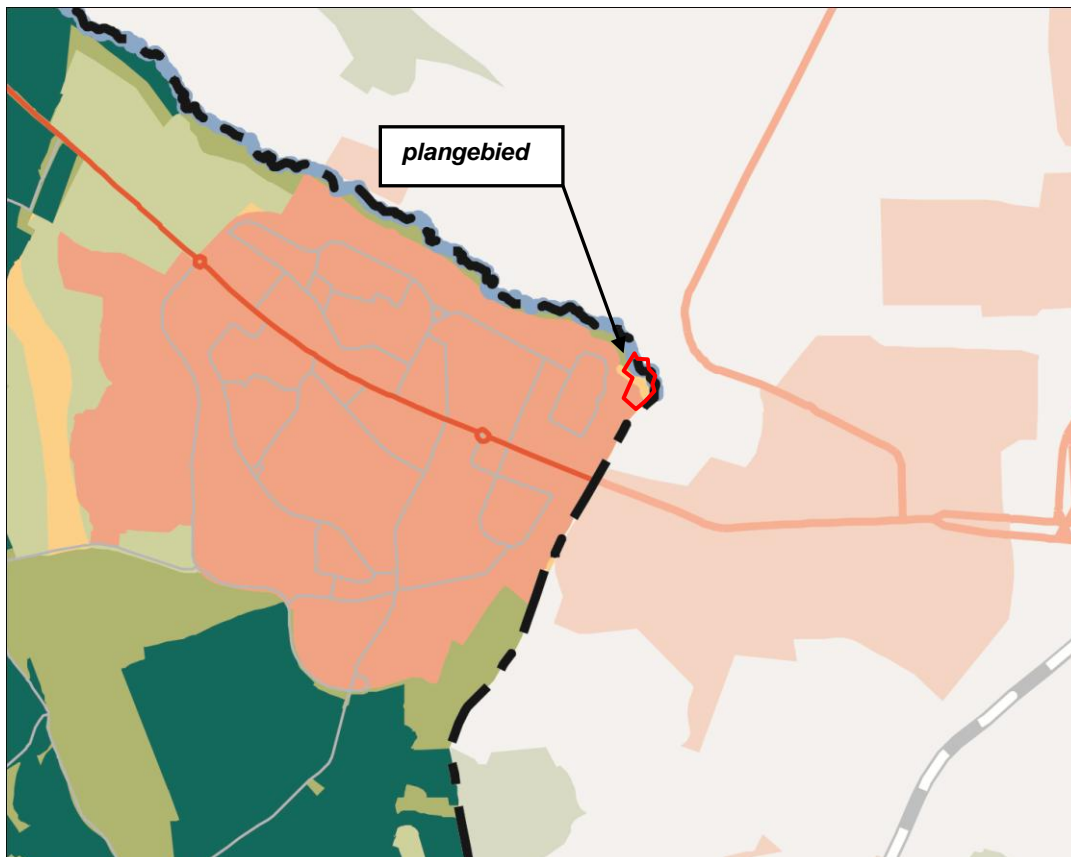
##### ***Resumé***

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. In 2008 zijn enkele kaarten van het POL aangepast op actualiteit.

Volgens het POL 2006, Kaart 1 'Perspectieven', is het plangebied gelegen binnen de perspectieven "Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)", aangeduid als P2, "Vitaal landelijk gebied", aangeduid als P4 en "Plattelandskernen", aangeduid als P6. Op de



onderstaande uitsnede uit de Kaart “Perspectieven” zijn de aangegeven perspectieven weergegeven:



#### *Provinciale Ontwikkelingszone groen (POG, P2)*

Op de Perspectievenkaart, alsook op de kaart “Groene Waarden” is een gedeelte van het plangebied aangeduid als POG en als ecologische verbindingzone. In deze gebieden zijn behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden richtinggevend voor ontwikkelingen. Met dit uitgangspunt is rekening gehouden in het voorliggende bestemmingsplan. De begrenzing van de bestemming Natuur is afgestemd op de begrenzing van de POG/ecologische verbindingzone ter plaatse. De ecologische verbindingzone blijft derhalve intact en de overgangszone tussen bedrijfsterrein en POG wordt middels uitvoering van het landschapsplan (hoofdstuk 5) verder verruimd en versterkt.

Op de kaarten “Kristallen waarden” en “Blauwe waarden” is de Selzerbeek respectievelijk aangeduid als “beek” en als “beek met specifieke ecologische functie” (SEF-aanduiding). Deze aanduiding geldt voor watersystemen met een actuele of potentiële natuurfunctie. De Selzerbeek is in dit bestemmingsplan voorzien van een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden conform de Keur van het waterschap Roer en Overmaas. De inrichting van de beekdalzone wordt verder versterkt door uitvoering van het landschapsplan.

#### *Vitaal landelijk gebied (P4)*

Een smalle strook van het plangebied is aangeduid als vitaal landelijk gebied. Dit is de overgangszone tussen het bedrijfsterrein en het Selzerbeekdal en wordt gevormd door een gedeelte van het huidige verharde bedrijfsoppervlak en de wal die de begrenzing vormt van

het Selzerbeekdal. Het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, voor verbrede landbouw en voor kleinschalige dienstverlenende bedrijven, zonder dat dit tot problemen leidt voor de aanwezige landbouwstructuur. Op de onderhavige locatie past het toegekende perspectief niet geheel bij het reeds jarenlange aanwezige bedrijf Spacht; het toegekende perspectief is hier in strijd met de werkelijke situatie.

#### *Plattelandskernen (P6)*

De plattelandskernen (P6) zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze kernen dient behouden te blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor groei van lokaal georiënteerde bedrijvigheid. In deze kernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd, enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit en anderzijds door het contourenbeleid voor de plattelandskernen. Op basis van de POL-aanvulling Contourenbeleid (2005) is in Zuid-Limburg om elke kern een contour vastgesteld. Bouwplannen dienen in principe binnen deze contour te worden ontwikkeld; indien buiten de contour wordt gebouwd kan alleen door toepassing van één van de beschikbare compensatieregelingen (afhankelijk van het soort initiatief) een ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Voor de kern Vaals is een westelijke en oostelijke contour vastgesteld. Op de nevenstaande uitsnede is van de Vaalse contour te zien dat een deel van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan binnen deze contour gelegen is. De beekdalzone van de Selzerbeek valt hierbuiten. Er vindt met dit plan geen verdere versterking (door 'rode' functies) plaats buiten de contour.



Resumerend kan worden gesteld dat het onderhavige plan past binnen de kaders zoals die gesteld zijn in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (Actualisering 2008).

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

Omdat het voorliggende bestemmingsplan feitelijk het vastleggen van een reeds jaren bestaande en gedoogde situatie. De invloed van beleidsregels vanuit de verschillende sectorale beleidsvelden binnen de gemeente Vaals, die grotendeels over nieuwe ontwikkelingen handelen, is hierdoor beperkt. Wel is het zo dat twee bestaande functies (bedrijf en natuur) worden versterkt in dit bestemmingsplan. De bedrijfsfunctie wordt voorzien van een positieve bestemming en voor de ecologische beekdalzone wordt meer ruimte gecreëerd. In het navolgende is kort aangegeven welke beleidsdocumenten van invloed zijn op de versterking van de functies in het voorliggende bestemmingsplan.

### *Strategische visie gemeente Vaals 2020*

Op 13 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Vaals de Strategische visie Vaals 2020 (onder de naam "Geef vorm aan Vaals") vastgesteld. Deze visie is tot stand gekomen middels een brede dialoog met de samenleving, hetgeen heeft geresulteerd in gezamenlijk bepaalde strategische doelen voor de lange termijn. Voor het voorliggende bestemmingsplan (waarbij een bestaand bedrijf wordt geregeld en een uitbreidingsmogelijkheid krijgt) zijn er geen specifieke aandachtspunten opgenomen in de Strategische Visie. Wel is aangegeven dat lokale ondernemers de maatschappelijke participatie bevorderen. De gemeente vraagt aandacht voor het in stand houden van de werkgelegenheid. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor behoud en versterking van de natuur in de gemeente. Deze natuur is een van de "kroonjuwelen" van Vaals. Met de uitvoering van dit plan wordt de ecologische verbindingzone van de Selzerbeek hersteld en versterkt.

Resumerend kan worden aangegeven dat het voorgenomen plan past binnen de kaders van de Strategische Visie van de gemeente Vaals.

### *Groenstructuurplan*

In het Groenstructuurplan van de gemeente Vaals is aangegeven dat de ecologische structuur in de gemeente Vaals en omgeving wordt bepaald door het systeem van twee beekdalen, te weten het Geuldal (gelegen in de gemeente Gulpen-Wittem) en het Selzerbeekdal met een tussenliggend hoger gelegen bosgebied. Het Selzerbeekdal vormt een grensoverschrijdend waardevol ecologisch gebied. De beek zelf vormt de grens tussen Duitsland en Nederland. Dit ecologisch waardevolle gebied wordt door verschillende factoren bedreigd. De ligging van de Rijksweg N278 met aangrenzende ontwikkelingen en de bebouwing van de kernen Vaals en Lemiers, die reikt tot aan de Selzerbeek, verstoren of verminderen de ecologische kwaliteit van dit gebied. Hierdoor worden de kwaliteit van potentiële leefgebieden voor flora en fauna alsook de eventuele uitwisselingen tussen ecologisch waardevolle gebieden en ecologische verbindingen belemmerd. Het Selzerbeekdal dient een herkenbare eenheid in het landschap te zijn en aan te sluiten bij de in de Selzerbeek uitmondende beeklopen. Om dit te bereiken dienen de Selzerbeek en de aansluitende beeklopen te worden geaccentueerd, om zo een goed functionerend ecologisch systeem te creëren. Daarbij dient een goede samenhang te worden gezocht met de inrichting van het Selzerbeekdal aan Duitse zijde.

In het Groenstructuurplan wordt voorgesteld de groenstructuur in te zetten om de landschappelijke karakteristieken en daarmee de ecologische diversiteit en recreatieve beleving te behouden en waar nodig te versterken. De gemeente Vaals stimuleert de ontwikkeling van de groenstructuren in het kader van de ontwikkeling van de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) en de POG (Provinciale Ontwikkelingszone Groen). Met het voorliggende plan wordt de POG (in casu de ecologische verbindingzone langs de Selzerbeek) voor dit gebied versterkt. Door het beter inpassen van bestaande bedrijfsbebouwing/verharding in de omgeving wordt hier een goede kans gecreëerd voor versterking van het ecologisch systeem.

Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende plan past binnen de kaders van het groenstructuurplan van de gemeente Vaals.



## 4 Planuitgangspunten

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Bodem

Bij het wijzigen van bestemmingen dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de voor de beoogde bestemming/functie gestelde eisen. In casu is er in de huidige situatie sprake van een bestemming “beekdal en natuur” in het plangebied. Deze bestemming past niet bij de werkelijke situatie ter plaatse; vandaar dat een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied is opgesteld.

Zoals in hoofdstuk 2 van deze toelichting reeds is aangegeven was er op het perceel van de huidige firma Spacht tussen 1930 en 1950 een stortplaats voor huishoudelijk afval, bouw- en sloopafval gevestigd. Na 1950 is het terrein aangekocht door de huidige eigenaar en heeft het dienst gedaan als opslaglocatie voor kolen, slik en hout. In de jaren 60 is een pomphuis opgericht en zijn olietanks geplaatst. Deze zijn in 1989 weer gesaneerd. Vanaf 1992 is het huidige gebruik van kracht als groothandel in bouwmaterialen.

In het verleden is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied:

- “Verkennd bodemonderzoek stortplaatsen in de provincie Limburg”, Tauw Milieu, rapportnummer V4700022.B.01/RJB d.d. 27.08.1996 (t.b.v. onderzoek voormalige stortplaatsen in het kader van de VOS-inventarisatie);
- “Oriënterend onderzoek Crutzen brandstoffenhandel vml Grensstraat ong. Vaals LI 470-0037-10”, Milieutechnisch Adviesbureau Heel d.d. 18.06.1998 (t.b.v. sanering olietanks);
- “Verkennd bodemonderzoek Grensstraat ong. te Vaals”, Aelmans Eco, rapportnummer ECO98.588 d.d. 18.10.1999 (t.b.v. bouw huidige loods);
- “Nader bodemonderzoek en deelsaneringsplan Grensstraat ong. te Vaals”, Laboran International, rapportnummer OO.CO26.20, d.d. 02.05.2000 (sanering t.b.v. de bouw van de huidige loods).

In het onderzoek naar de voormalige stortplaatsen is aangegeven dat risico's ten gevolge van het vrijkomen van stortgas te verwaarlozen zijn. Nagenoeg het hele perceel van de firma Spacht is verhard. De afdeklaag van het stort is ter plekke van het bedrijf Spacht zeer dun. Hier zijn maatregelen voorgesteld deze laag te verhogen. Er was daarnaast sprake van geringe risico's voor oppervlaktewater en het grondwater. De voorliggende locatie valt onder de saneringsprojecten (saneringsprogramma) van de provincie Limburg. Indien deze locatie milieuhygiënisch definitief wordt gesaneerd zal met de gemeente bepaald moeten worden welke afdichtende maatregelen noodzakelijk zijn. Bij bodemversturende ingrepen is in alle gevallen nader onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk.

Er is met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan planologisch-juridisch sprake van een bestemmingsverandering van “beekdal en natuur” in de drie bestemmingen bedrijf, verkeer en natuur. Het bedrijfsterrein van de firma Spacht krijgt een definitieve bedrijfsbestemming; de huidige bestemming is in dit deel van het plangebied nooit gerealiseerd. De bestaande ecologische verbindingzone en de strook die wordt onttrokken aan het bedrijfsterrein blijven bestemd tot natuur.

#### 4.1.2 Geluid

##### *Wet geluidhinder*

De bestemming Bedrijf is geen geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

##### *Milieuvergunning*

Het bedrijf Spacht heeft sinds 4 mei 1998 een milieuvergunning voor het in werking hebben van een loods ten behoeve van de opslag van bouwmaterialen en een bouwmaterialenhandel (besluit B&W d.d. 04.05.1998, nr. A/4). De werkzaamheden behorende bij deze vergunning zijn de opslag van cement en kalk in poedervorm, de opslag van steenachtige bouwmaterialen en de opslag van bouwhout. In de vergunning zijn bepalingen opgenomen omtrent het geluidniveau van de inrichting. Hierin is onder meer bepaald dat op 50 meter van de grens van de inrichting de gemiddelde geluidbelasting niet meer mag zijn dan 50 dB(A) in de dagperiode (07.00-19.00), terwijl de maximale geluidbelasting maximaal 60 dB(A) mag bedragen in deze periode.

Resumerend kan worden aangegeven dat er geen sprake is van onevenredige geluidhinder vanwege het bedrijf naar de (woon)omgeving.

#### 4.1.3 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid is bekeken of de projectlocatie in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij zijn nader onderzocht:

Niet-stationaire bronnen:

- transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor, water of buisleidingen;

Stationaire bronnen:

- omliggende inrichtingen;
- industrie.

##### *Niet-stationaire bronnen*

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld ("Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS<sup>1</sup>)", Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormering ten aanzien van de externe veiligheid. Tevens is een circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd in de Staatscourant van 4 augustus 2004 ("Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen"). De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR) is per km-route of tracé bepaald op  $10^{-6}$  per jaar voor 100 of meer slachtoffers en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is in Vaals zeer beperkt en verloopt via de Maastrichterlaan (met name bevoorrading tankstations). Betreffend vervoer levert voor ruimtelijke ontwikkelingen geen beperkingen op. In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het daarop gebaseerde concept Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) wordt aangegeven dat een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200 meter hooguit een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico oplevert. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelzones buiten 200 meter en binnen 200

<sup>1</sup> RNVGS: Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Kamerstuk II 1996, 24611, nrs. 1-2

meter van een weg. De voorliggende locatie van het bedrijf Spacht is op ruim 270 meter van de Maastrichterlaan (N278) gelegen. Bovendien betreft het een bestaande situatie; er zal geen toename van het aantal personen plaatsvinden in het plangebied. Er is dus ook geen sprake van toename van het groepsrisico. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen is er derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan.

#### *Stationaire bronnen*

De risiconormen met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke afvalstoffen zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimale bescherming te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bewerkstelligen verplicht het besluit afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Daarnaast beperkt het besluit het totaal aantal aanwezigen in de omgeving van een risicovol bedrijf.

In voorliggend geval is er geen sprake van een bedrijf met risicovolle stoffen. Ook in de omgeving zijn geen bedrijven met risicovolle stoffen gelegen. Daarnaast zijn er geen kabels en leidingen die een belemmering voor het voorliggende plan vormen. Concluderend kan worden gesteld dat niet-stationaire bronnen geen belemmering opleveren voor de ontwikkeling op deze locatie.

#### **4.1.4 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende 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 betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor inrichtingen is bijlage 4A gereserveerd; echter, deze bevat nog geen lijst van activiteiten. Hieraan kan nog niet worden getoetst.

Gelet op het feit dat het hier een sedert jaren bestaande situatie betreft die thans planologisch-juridisch wordt vastgelegd, kan worden gesteld dat er geen toename van verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie zal plaatsvinden. Er zal dus geen sprake zijn van verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

## **4.2 Archeologie**

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en



dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Aangezien de gemeente Vaals nog geen vastgesteld archeologiebeleid heeft, zijn de beleidsregels van de provincie Limburg van toepassing. Archeologisch vooronderzoek is verplicht binnen op de monumentenkaart (AMK) geplaatste terreinen. In historische kernen (AMK-terrein) wordt een ondergrens gehanteerd van 100 m<sup>2</sup> oppervlakte plangebied. Binnen zones met hoge en middelhoge trefkans op de IKAW is archeologisch vooronderzoek ook verplicht, tenzij het plangebied kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup>. In alle gevallen is onderzoek verplicht binnen een straal van 50 meter rond bekende vindplaatsen.

De voorliggende locatie behoort niet tot de historische dorpskern van Vaals en heeft op de IKAW een lage archeologische verwachtingswaarde. Onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Bovendien is deze locatie verstoord vanwege de reeds aanwezige bebouwing en verharding. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

### 4.3 Ecologie

Door Heukelom-Verbeek landschapsarchitectuur is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor de onderhavige bedrijfslocatie (rapportnummer VA-129.901, d.d. 07.09.2009). In het navolgende zijn de conclusies weergegeven.

#### *Conclusies Flora*

In het onderzoeksgebied is één in de Flora- en faunawet benoemde plantensoort aangetroffen, de Maretak. De Maretak valt binnen categorie 2, beschermde soorten. In het onderzoeksgebied zijn langs de Selzerbeek enkele Populieren met Maretak aangetroffen. Indien ingrepen gedaan worden in de bosstrook tussen Spacht Bouwmaterialen en de Selzerbeek, dan is een nader onderzoek noodzakelijk. Een dergelijk onderzoek dient uit te wijzen in welke bomen de Maretak precies aanwezig is. Indien de aangetroffen bomen niet gehandhaafd kunnen worden, dan dient een ontheffingsaanvraag ex artikel 75 lid c van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij de Dienst Regelingen van het Ministerie van LNV in verband met het vernietigen van groeiplaatsen van de Maretak.

#### *Conclusies Fauna-zoogdieren*

In het onderzoeksgebied zijn tijdens het veldbezoek geen zoogdieren aangetroffen. Wel komen mogelijk Ree, Haas, Steenmarter, Watervleermuis en Gewone vleermuis voor in (delen van) het onderzoeksgebied. Ree en Haas vallen onder beschermingscategorie 1, algemene soorten. Voor deze diersoorten geldt slechts de algemene Zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet.

De Steenmarter valt onder beschermingscategorie 2, beschermde soort. De Steenmarter is slechts te verwachten in de bosstrook. Bij ingrepen in deze bosstrook dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het al dan niet voorkomen van deze diersoort. Dit kan leiden tot de noodzaak om mitigerende en compenserende maatregelen te treffen en een ontheffing aan te vragen ex artikel 75 lid c van de Flora- en faunawet.

In het gehele onderzoeksgebied kunnen migrerende en foeragerende vleermuizen worden aangetroffen (alle categorie 3: streng beschermd). Daarnaast kunnen in de bosstrook in de oudere bomen vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn voor bijvoorbeeld de Watervleermuis. Bij wijzigingen in de inrichting van het terrein van Spacht Bouwmaterialen is nader onderzoek naar het gebruik van het terrein door vleermuizen niet nodig. Dit is wel het geval bij ingrepen in de bosstrook aan de noordzijde. Dit nader onderzoek dient dan uit te wijzen

welke vleermuissoorten van de bosstrook gebruik maken en hoe ze gebruik maken van de bosstrook. Dit kan leiden tot de noodzaak tot het uitvoeren van een effectenstudie en het opstellen van een mitigatie- en compensatieplan. Daarbij is het waarschijnlijk eveneens noodzakelijk om een ontheffing ex artikel 75 lid c van de Flora- en faunawet aan te vragen.

#### *Conclusies Fauna-Vogels*

In het onderzoeksgebied zijn vijf vogelsoorten waargenomen, te weten Wilde eend, Houtduif, Vink, Tjiftjaf en Merel. Het onderzoeksgebied vormt een potentieel broedgebied voor meerdere vogelsoorten, zoals IJsvogel, Appelvink, Grote gele kwikstaart en Europese kanarie (allen Rode Lijst). Alle aanwezige broedvogelsoorten zijn wettelijk beschermd (categorie 3: streng beschermde soorten). Om te voorkomen dat eventueel nesten van broedende vogels worden verstoord en vernietigd, dienen werkzaamheden in het onderzoeksgebied bij voorkeur buiten het broedseizoen (15 maart-15 juli) plaats te vinden. Afhankelijk van de weersomstandigheden komen diverse vogelsoorten ook buiten het broedseizoen al of nog tot broeden. Om zeker te zijn, dat de werkzaamheden in het onderzoeksgebied zonder problemen kunnen worden uitgevoerd, dient het onderzoeksgebied minimaal één week voor aanvang van de werkzaamheden door een ecoloog/bioloog te worden nagelopen op de aanwezigheid van broedlocaties van in het onderzoeksgebied voorkomende vogels. Deze controle dient in ieder geval bij werkzaamheden in het broedseizoen te worden uitgevoerd en wordt ten strengste aangeraden bij werkzaamheden in de periode van 15 juli tot en met eind september. Indien nesten worden aangetroffen, dienen in een voor de soort specifieke zone rond het nest geen werkzaamheden te worden uitgevoerd, totdat de jongen het nest verlaten hebben. De gunstige staat van instandhouding van de lokale populaties van de in het onderzoeksgebied broedende vogelsoorten komt zodoende niet in gevaar.

Ten aanzien van de IJsvogel geldt per augustus 2009 de aanvullende verplichting om bij ingrepen in de bosstrook uit te sluiten of de IJsvogel voorkomt en/of deze een nestlocatie heeft in de bosstrook. Indien de nestlocatie bij de voorgenomen ingreep niet kan worden behouden, dan dienen mitigerende en/of compenserende maatregelen te worden getroffen en kan een ontheffing ex artikel 75 lid c van de Flora- en faunawet noodzakelijk zijn.

Met betrekking tot de Grote gele kwikstaart geldt, dat nestlocaties en de bijbehorende essentiële leefomgeving het gehele jaar beschermd zijn. Bij voorgenomen ingrepen in de bosstrook dient dan ook bekend te zijn of de Grote gele kwikstaart de bosstrook als broedgebied gebruikt. Dit kan betekenen dat het noodzakelijk is, dat mitigerende en/of compenserende maatregelen worden getroffen. Daarnaast is waarschijnlijk een ontheffing ex artikel 75 lid c van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Gezien het feit dat IJsvogel en Grote gele kwikstaart mogelijk in de bosstrook voorkomen betekent, dat bij een voorgenomen ingreep anders dan regulier beheer een broedvogelonderzoek dient plaats te vinden in de bosstrook. Dit onderzoek kan nog andere vogelsoorten aan het licht brengen, waarvan het nest en de essentiële leefomgeving het gehele jaar beschermd zijn. Het vervolgotraject is dan gelijk aan dat voor de IJsvogel en/of de Grote gele kwikstaart.

#### *Conclusie Fauna-Vissen*

In de Selzerbeek komt mogelijk het BERPJE voor (categorie 2: beschermd). Indien ingrepen worden gedaan aan de beekloop is nader onderzoek naar het voorkomen van deze beschermde vissoort noodzakelijk. Dit onderzoek kan leiden tot de noodzaak om mitigerende en/of compenserende maatregelen te treffen. Dit leidt mogelijkerwijs tot de noodzaak om een ontheffing ex artikel 75 lid c van de Flora- en faunawet aan te vragen.

#### *Conclusies overige soorten*

In het onderzoeksgebied komt mogelijk de Bruine kikker voor en daarnaast is langs de Selzerbeek de Wijngaardslak aangetroffen. Beide diersoorten vallen onder categorie 1,

algemene soorten. Voor deze diersoorten geldt slechts de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet. Tijdens het veldbezoek zijn geen overige planten- en diersoorten waargenomen die bescherming genieten volgens de Flora- en faunawet. In het onderzoeksgebied komen geen via de Flora- en faunawet beschermde soorten voor uit de soortgroepen mossen, korstmossen, paddenstoelen, reptielen, dagvlinders, libellen, sprinkhanen, nachtvlinders en 'overige ongewervelden'. Beschermde exemplaren uit de genoemde soortgroepen worden ook niet verwacht in het onderzoeksgebied. Nader onderzoek naar deze soortgroepen is dan ook niet nodig.

#### *Beleidsgevolgen*

De afstand van het onderzoeksgebied tot het Natura 2000-gebied Geuldal is voor externe werking te groot, mits mogelijk op de Selzerbeek af te koppelen hemelwater van voldoende kwaliteit is om al dan niet zonder zuivering op de beek te lozen. Indien hiermee rekening wordt gehouden, dan is het niet nodig om bij ruimtelijke ingrepen op het terrein van Spacht Bouwmaterialen en de effecten daarvan op de te behalen natuurdoelen in het Natura 2000-gebied Geuldal te toetsen aan de Habitatrichtlijn. De Selzerbeek is in de actualisatie van het POL2006 aangewezen als 'Ecologische Hoofdstructuur' en de bosstrook valt binnen de reikwijdte van de Boswet. Het noordelijke deel van het onderzoeksgebied valt daarmee onder de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden. Bij voorgestelde ingrepen aan de bosstrook en/of de Selzerbeek dient te worden bepaald wat de effecten zijn op de wezenlijke kenmerken en waarden. Dit kan aanleiding zijn voor het uitvoeren van mitigerende en compenserende maatregelen ten behoeve van het behoud van natuurwaarden.

De algemene conclusie van dit onderzoek is, dat voorafgaand aan graaf-, beplantings- of andere werkzaamheden in de boszone tussen het bedrijfsterrein van de firma Spacht en de Selzerbeek, of bij werkzaamheden aan de beekloop zelf, een inspectie dient plaats te vinden op de aanwezigheid van bovengenoemde beschermde soorten. Voor het bedrijfsoppervlak van de firma Spacht geleden geen belemmeringen aangaande het aspect ecologie.

Het onderzoek van Heukelom-Verbeek is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.



#### 4.4 Waterparagraaf

Door Heukelom-Verbeek landschapsarchitectuur is een watertoets uitgevoerd voor het onderhavige plangebied ("Waterparagraaf Spacht bouwmaterialen te Vaals", rapportnr. VA-129.901, d.d. 21.09.2009). In het navolgende zijn de conclusies weergegeven.

##### *Bestaand watersysteem*

In het plangebied zijn geen speciale voorzieningen aanwezig voor de afvoer van het hemelwater. Het hemelwater afkomstig van de aanwezige bebouwing wordt afgevoerd via regenbuizen naar het rioolstelsel. Het overige hemelwater, dat op de onverharde oppervlakten binnen het plangebied terecht komt, infiltreert voor zover mogelijk ter plekke in de ondergrond. Navraag bij de firma Spacht levert op dat in de huidige situatie geen wateroverlast optreedt, ook niet tijdens of na hevige regenbuien.

##### *Berekening te verwerken hemelwater*

In de onderstaande tabel is de oppervlakte weergegeven die gebruikt worden bij de berekening van de hoeveelheid te verwerken hemelwater:

Type oppervlak	oppervlakte	eenheid
Loods	370	m <sup>2</sup>
Halfverharding	4.900	m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>5.270</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Berekening hoeveelheid hemelwater voor een 25-jaars bui (31 mm water in 45 minuten):  
 $0,031 \text{ m} \times 5.270 \text{ m}^2 = \text{ca. } 163,37 \text{ m}^3$  in 45 minuten.

Berekening hoeveelheid hemelwater voor een 100-jaars bui (35 mm water in 30 minuten):  
 $0,035 \text{ m} \times 5.270 \text{ m}^2 = \text{ca. } 184,45 \text{ m}^3$  in 30 minuten.

Voor de hemelwaterafvoer zal daarom gerekend gaan worden met een te verwerken hoeveelheid hemelwater van ca.  $184,45 \text{ m}^3$  die valt in een half uur.

##### *Nieuw watersysteem*

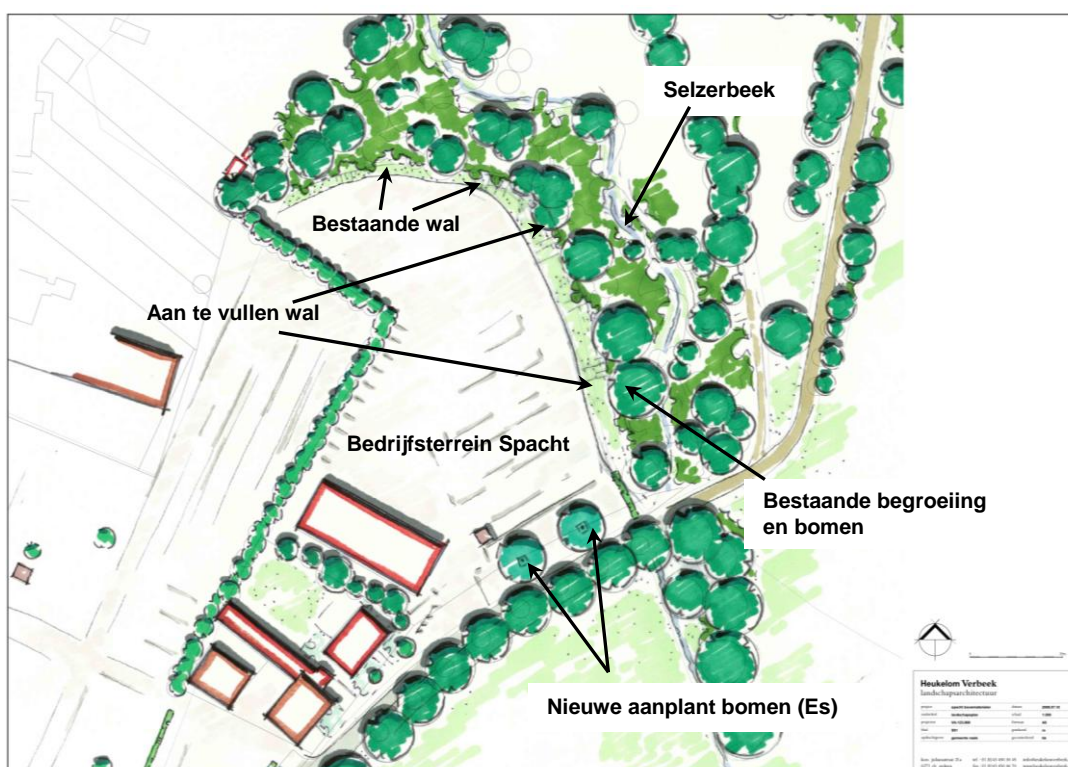
Als uitgangspunt voor de afvoer van dit hemelwater wordt de voorkeursvolgorde gebruikt, zoals deze vermeld staat in het document 'Plaats voor water, Implementatie van de watertoets in Limburg' (Provincie Limburg, 2003). Deze voorkeursvolgorde is: hergebruik, vasthouden, (tijdelijk) bergen, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool. Aangezien er nooit wateroverlast in het plangebied is voorgekomen zijn maatregelen ten behoeve van het opvangen van het regenwater niet nodig, mede omdat in de toekomstige situatie geen significante wijzigingen optreden in bebouwde en/of verharde oppervlakten.

De volledige watertoets van Heukelom-Verbeek is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

## 5 Planbeschrijving

### *Landschapsplan voor rand beekdal Selzerbeek*

Door bureau Heukelom-Verbeek is een landschapsplan (d.d. 21.08.2008) ontworpen voor een gedeelte van de onderhavige plangebied. Met de uitvoering van dit plan wordt enerzijds de overgang tussen bedrijfsterrein en natuurgebied (ecologische verbindingzone langs de Selzerbeek) fysiek vastgelegd en wordt anderzijds de ecologische zone verder landschappelijk versterkt. Het plan is uit noodzaak eenvoudig in opzet en uitvoering. Door het jarenlange gebruik van het bedrijfsterrein als bedrijfslocatie (en vroeger als begraafplaats en stortplaats) is er langs de rand van het terrein geen of nauwelijks ecologische kwaliteit aanwezig. Bovendien is er weinig ruimte beschikbaar om hier ingrijpende landschappelijke en/of natuurlijke kwaliteitsverbeteringen te bewerkstellen. In het landschapsplan heeft de ontwerper zich derhalve moeten beperken tot het landschappelijk inkleden van de wal die de rand vormt van het Selzerbeekdal en die tevens fungeert als overgang tussen de Selzerbeekdal en het bedrijfsterrein.



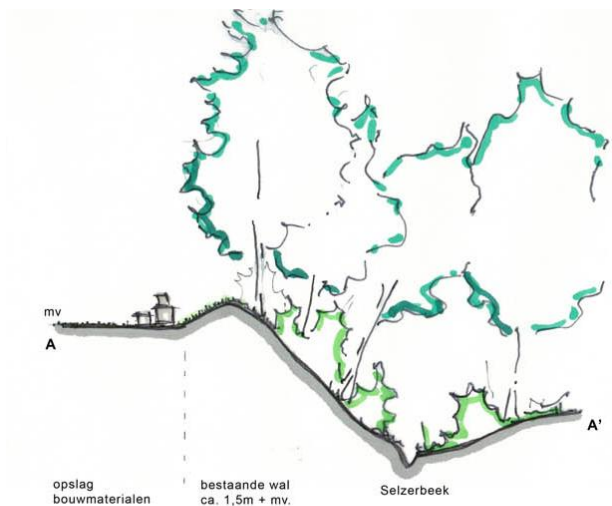
Het belangrijkste onderdeel uit het landschapsplan bestaat uit het aanvullen van de bestaande wal van het Selzerbeekdal aan de rand van het huidige bedrijfsterrein (op circa 1,5 meter boven maaiveld). De aanvulling bestaat hieruit dat de bestaande wal wordt aangevuld en glooiend afgewerkt in de richting van het bedrijfsterrein tot vijf meter buiten de voet van de huidige wal. De bestaande bomen en struwelen worden gehandhaafd. Er wordt op de verbrede wal tevens beplanting toegevoegd. Mogelijkheden voor passende aanvullende beplanting zijn inheemse bosplantsoenelementen zoals hazelaar, gewone es, kornoelje en eenstijlige meidoorn; in de natste gedeelten kunnen wilgen en elzen worden

geplaatst. Op bovenstaande tekening is een verkleinde versie van het landschapsplan opgenomen; het gehele plan is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

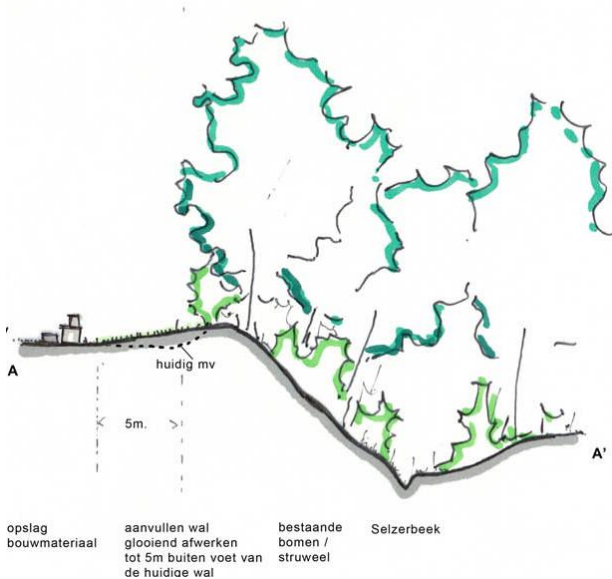
Aan de westzijde van de Grensstraat, ter hoogte van de hier opgestelde voorbeeldmaterialen van het bedrijf Spacht, worden twee essen geplaatst om een minder stenige begrenzing van het bedrijfsterrein te creëren. Hierdoor wordt ook aangesloten bij de groene boombeplanting aan de oostzijde van de Grensstraat (huidige situatie zie foto). De bestaande beplanting (thujahaag) aan de zijde van de begraafplaats blijft intact.



De doorsneden van het Selzerbeekdal in de huidige en in de nieuwe situatie zijn hieronder weergegeven (bron: Heukelom Verbeek Landschapsarchitectuur):



**Huidige situatie**  
Doorsnede over A-A'  
Schaal 1:200

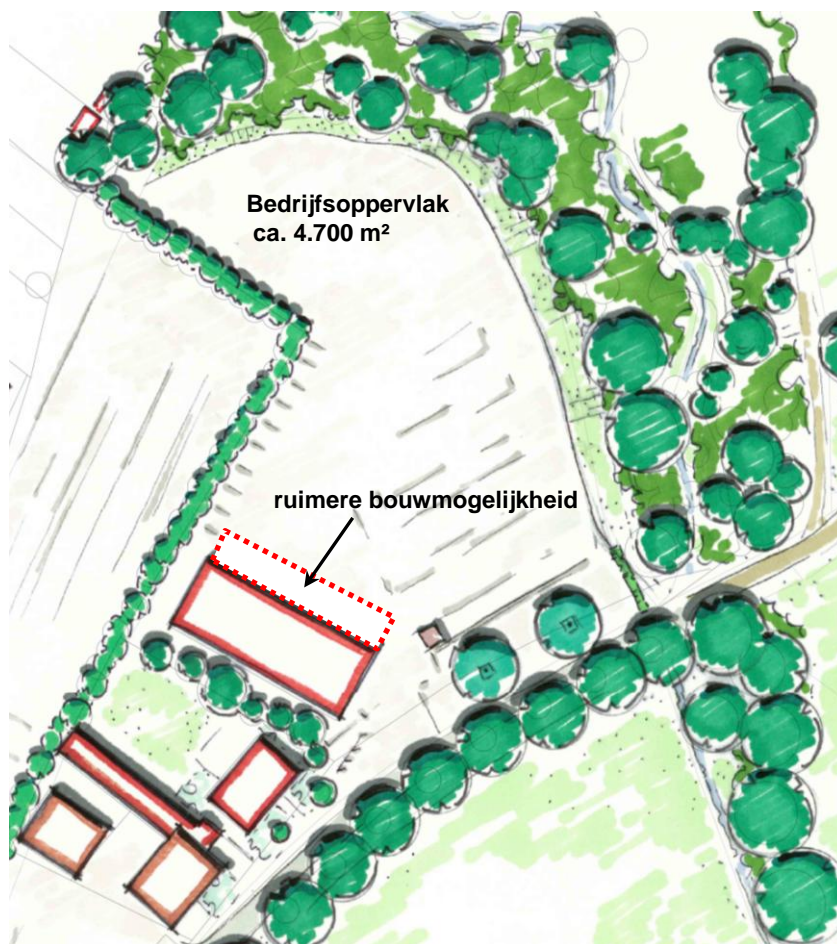


**Nieuwe situatie**  
Principe doorsnede over A-A'  
Schaal 1:200

Door deze "afplating" van de wal aan de zijde van het bedrijfsterrein wordt het Selzerbeekdal ook iets meer zichtbaar vanaf het maaiveld.

#### *Indeling bedrijfsterrein firma Spacht*

Het bedrijfsterrein van de firma Spacht blijft grotendeels intact. De verbreding van de wal aan de zijde van de Selzerbeek zorgt ervoor dat de bedrijfsoppervlakte wordt verkleind; deze inperking is echter niet belemmerend voor de bedrijfsvoering. De nieuwe oppervlakte van de bedrijfsbestemming bedraagt ruim 4.700 m<sup>2</sup>, waarvan ruim 4.400 m<sup>2</sup> voor opslagdoeleinden is bestemd. Alleen het gedeelte van het bedrijfsterrein waar thans de materialen worden tentoongesteld (aan de zijde van de Grensstraat) behoort niet tot de opslagdoeleinden. In het voorliggende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de bestaande loods met 50% te vergroten dan wel de loods te slopen en een nieuwe loods te realiseren. Hiertoe is het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming met 50% verruimd. Op onderstaande tekening is de nieuwe situatie zoals geregeld in dit bestemmingsplan weergegeven:



Met deze ruimere bouwmogelijkheid heeft het bedrijf Spacht de mogelijkheid de bedrijfsvoering op deze plek te optimaliseren en is, in tegenstelling tot de huidige situatie, de bedrijfsbestemming positief geregeld. In de regels bij dit plan is een uitsterfconstructie opgenomen. Deze houdt in dat indien de bedrijfsactiviteiten van de firma Spacht (milieucategorie 3.1) gedurende twee jaar onafgebroken niet zijn uitgevoerd, er ter plaatse

alleen nog bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 mogen worden uitgeoefend. Hiermee zijn enerzijds de rechten van het bedrijf verzekerd; anderzijds geeft de gemeente hiermee aan dat zij op termijn geen bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 3.1 meer wenst op deze locatie.



## 6 Planopzet

### 6.1 Algemeen

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.3.2 van het Bro te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP 2008). Dit houdt in dat met name de verschijningsvorm en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. De verplichting tot het maken van digitale plannen is uitgesteld tot 1 januari 2010, maar de gemeente Vaals wil de reeds eerder ingezette weg tot implementatie van digitale bestemmingsplannen direct doorzetten in de nieuwe bestemmingsplannen conform de Wro. Vandaar dat het voorliggende bestemmingsplan digitaal is opgesteld. Daarbij is, aanvullend op de SVBP 2008, gebruik gemaakt van het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Vaals.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer); de bestemmingen, aanduidingen, matrices en figuren zijn daarbij vergaand gestandaardiseerd, hetgeen de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen vergroot; hierdoor wijkt de tekenwijze van een groot aantal bestemmingen, aanduidingen, matrices en figuren af van wat tot op heden gebruikelijk was;
- een set regels (voorheen voorschriften genoemd); deze regels zijn in de SVBP 2008 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Een bestemmingsplan gaat 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.

### 6.2 Juridische regeling

In de regels van een bestemmingsplan dient niet meer geregeld te worden dan strikt noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een passende bestemming Bedrijf voor de te legaliseren groothandel/opslag in/van bouwmaterialen (milieucategorie 3.1 conform de uitgave “Bedrijven- en milieuzonering” van de VNG, 2007). Binnen deze bestemming is op de verbeelding een functieaanduiding voor het bedrijf opgenomen, die aangeeft dat dit bedrijf, ondanks dat het niet binnen de milieucategorieën 1 en 2 valt (de categorieën van bedrijven die binnen de woonomgeving toelaatbaar worden geacht), hier mag worden voortgezet. Met deze positieve bestemming zijn de rechten van het bedrijf zekergestellt. Er is een zogenaamde “uitsterfconstructie” opgenomen in het plan, met de strekking dat indien de bedrijfsactiviteit wordt gestaakt en gedurende twee jaar onafgebroken niet wordt uitgeoefend, er alleen nog bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 mogen worden gevestigd. Hiermee geeft de gemeente aan dat zij op termijn ernaar streeft alleen nog bedrijven toe te laten die binnen de milieucategorieën 1 en 2 passen.

Voorts is de bestemming Natuur toegekend aan de gronden die deel uitmaken van de ecologische verbindingzone die langs de Selzerbeek is gelegen (conform POL 2006, actualisering 2008). Om deze zone beter te kunnen inrichten en de overgang tussen bedrijfsterrein en natuurgebied zo vloeiend mogelijk te laten verlopen is de noordelijke

begrenzing van het bedrijfsperceel teruggelegd. Deze gronden zullen conform het opgestelde landschapsplan worden heringericht.

Een klein deel van de gronden die in dit bestemmingsplan worden geregeld zijn bestemd tot Verkeer. Het betreft hier een gedeelte van de Grensstraat, waaraan het bedrijf wordt ontsloten.

Tenslotte is er een beschermingszone Waterstaat - beschermingszone water opgenomen van vijf meter aan weerszijden van de Selzerbeek ten behoeve van de bescherming en het onderhoud van de beek.

In het navolgende is artikelsgewijze beschrijving van de juridische regeling weergegeven.

#### *Artikelsgewijs*

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (hoofdstuk 1, artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (hoofdstuk 2, artikelen 3 t/m 6), de algemene regels (hoofdstuk 3, artikelen 7 t/m 10) en de overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4, artikelen 11 en 12). Tenslotte bevatten deze regels een Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij de bestemming Bedrijf. Per artikel zijn deze regels als volgt opgebouwd:

#### Hoofdstuk 1 - Inleidende bepalingen

- Artikel 1: Begrippen; hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd om misverstanden en verschillen in interpretatie te voorkomen;
- Artikel 2: Wijze van meten; dit artikel geeft aan op welke manier het meten moet plaatsvinden.

#### Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

- Artikel 3: Enkelbestemming Bedrijf; dit artikel regelt de toegestane milieucategorieën binnen het bedrijfsoppervlak en regelt voorts de mate waarin hierop bebouwing mag worden opgericht. Het artikel bevat bouwregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hieraan worden bouwvergunningaanvragen getoetst. Het artikel bestaat uit een bestemmingsomschrijving, bouwregels en nadere eisen. Tevens is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in de bijlage bij de regels.
- Artikel 4: Enkelbestemming Natuur; dit artikel regelt de natuurontwikkeling binnen de ecologische verbindingzone rond de Selzerbeek; hier mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht voorzover deze passen binnen de bestemming. In dit artikel is tevens een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden in de grond.
- Artikel 5: Enkelbestemming Verkeer; dit artikel regelt het gedeelte van de Grensstraat dat binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen.
- Artikel 6: Enkelbestemming Water; dit artikel regelt het gebruik van de watergang Selzerbeek en geeft aan welke bouwregels binnen deze bestemming gelden. Tevens wordt een verwijzing naar de Keur van het Waterschap gemaakt.

Artikel 7: Dubbelbestemming Waterstaat-watergang; dit artikel regelt de bescherming en het onderhoud in de zone langs de Selzerbeek; tevens is hier een verwijzing naar de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas opgenomen.

#### Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Artikel 8: Anti-dubbeltelbepaling; zorgt ervoor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;

Artikel 9: Algemene ontheffingsregels; hierin is een aantal gebruikelijke ontheffingsregels opgenomen, waardoor Burgemeester en Wethouders kleine afwijkingen van het plan onder voorwaarden kunnen toestaan.

Artikel 10: Algemene wijzigingsregels; hierin is een mogelijkheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen om marginale wijziging van bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Artikel 11: Algemene procedureregels; dit artikel bevat de procedureregels die moeten worden nageleefd bij het verlenen van ontheffing of gebruikmaking van een algemene wijzigingsregel.

#### Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Artikel 12: Overgangsrecht bouwwerken en gebruik; dit artikel bevat de standaardbepalingen uit het Bro inzake overgangsrecht.

Artikel 13: Slotregel; bevat de naam waaronder deze regels kunnen worden aangehaald.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een legalisering van een bestaande en gedurende lange tijd gedoogde situatie. Er is in dit plan geen sprake van een plan in het kader van de Grondexploitatiewet (conform het bepaalde in artikel 6.2.1 van het Bro).. Het opstellen van een exploitatieovereenkomst dan wel een exploitantplan is derhalve niet aan de orde.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 7.2.1 Overleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is voorgelegd aan de bevoegde instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. Aangeschreven zijn de Inspectie VROM Regio Zuid, waterschap Roer en Overmaas en de provincie Limburg. Alle aangeschreven instanties hebben gereageerd. De Inspectie VROM Regio Zuid en de provincie Limburg hadden geen opmerkingen. Het waterschap Roer en Overmaas had de volgende opmerkingen bij het plan:

- de Selzerbeek loopt door het plangebied en dient te worden bestemd tot "water";
- de beschermingszone van de Selzerbeek dient diensgevolge te worden aangepast;
- er wordt geadviseerd om bij de bepaling van de hoeveelheid neerslag voor de wateropgave geen gebruik te maken van afvloeiingscoëfficiënten.

Deze opmerkingen zijn in het plan verwerkt. De waterparagraaf is aangepast met een nieuwe berekening voor de wateropgave, de bestemming "water" is toegevoegd aan de regels en op de verbeelding en de beschermingszone voor de Selzerbeek is eveneens aangepast. De reacties van deze instanties zijn opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

#### 7.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ten behoeve van de procedure ex artikel 3.8 Wro vanaf 23 april 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen ter gemeentesecretarie. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend zodat een gemeentelijk standpunt ten aanzien van zienswijzen niet van toepassing is.

**Bijlage      Overleg ex art. 3.1.1 Bro**



Registratienr.: 10i.0111  
Datum: 14/01/2010



VROM-Inspectie  
Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Vaals  
Postbus 450  
6290 AL Vaals

GEMEENTE VAALS		
No. 10i.0111		
14 JAN. 2010		
Orig.	VROM/Inf	Gez. secr.
Kopie		

**VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regionale Afdeling Zuid  
Kennedyplein 7-13  
Postbus 850  
5600 AW Eindhoven  
www.vrom.nl

**Contactpersoon**  
Ir. J.J.M. Henssen  
T 040 - 265 29 11  
F 040 - 265 30 30  
viz-ruimtelijkeplannen  
@minvrom.nl

Datum 13 januari 2010  
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Grensstraat 24b" (H26033)

**Kenmerk**  
20100002283-JOH-Z

**Uw kenmerk**  
MF 090062

**Versienummer**  
7 december 2009

**Kopie aan**  
GS van Limburg

Geacht college,

Op 8 december 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Grensstraat 24b".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,  
de directeur-inspecteur regio Zuid,

mw. ir. J.G. Robberse



# Kopie



Het College van Burgemeester en  
Wethouders van de gemeente Vaals  
Postbus 450  
6290 AL VAALS

GEMEENTE VAALS		
No. 10i.0157		
21 JAN. 2010		
Orig.	Vrom/Jm	Gez. secr.
Kopie	infeal PL	

Sittard, 20 JAN 2010

uw kenmerk : MF 090062  
uw brief van : 7 december 2009  
ons kenmerk : 201000415

behandeld door : de heer M. Stevens  
doorkiesnummer : -  
e-mail : m.stevens@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:  
advies watertoets

onderwerp:  
wateradvies bestemmingsplan  
De Spacht te Vaals

Geacht College,

Op 8 december 2009 heeft u een verzoek ingediend bij het *Watertoetsloket Roer en Overmaas*\* voor het geven van een wateradvies op het bovengenoemde plan. Het plan betreft een conserverend bestemmingsplan.

In het plangebied is de Selzerbeek gelegen. Hemelwater afkomstig van de loods wordt in de huidige situatie naar het riool afgevoerd. Het opslagterrein is gedeeltelijk onverhard waardoor hemelwater infiltreert.

Het plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

Wij hebben geconstateerd dat de Selzerbeek plaatselijk binnen het plangebied is gelegen, en niet langs de grens zoals in de verbeelding weergegeven. Wij verzoeken u daarom de verbeelding op de volgende manier aan te passen:

- De Selzerbeek binnen het plangebied te bestemmen als 'Water'.
- Vanuit de insteek van de beek de dubbelbestemming 'Waterstaat – beschermingszone water' op te nemen. Deze zone is aan weerszijde tot vijf meter breed.

Indien u een digitaal bestand van deze watergang wenst te ontvangen, kunt u contact opnemen met de heer H. Pergens (046-4205860).

In het bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden om in de toekomst bestaande bebouwing uit te breiden. Bij dergelijke ontwikkelingen dient het pand geheel (bij nieuwbouw) of gedeeltelijk (bij uitbreiding) te worden afgekoppeld. Via dit wateradvies willen wij u wijzen op de afkoppelkansen binnen dit plan. Tevens kunt u met uw waterambtenaar contact opnemen over financiële tegemoetkomingen wanneer bestaande bebouwing wordt afgekoppeld.

Bij het inzichtelijk maken van de wateropgave in het waterhuishoudkundig plan hebben wij geconstateerd dat gebruik wordt gemaakt van een afvloeingscoëfficiënt. Naar ons idee schetst dit een te rooskleurig beeld van de werkelijkheid. Wij adviseren u geen afvloeingscoëfficiënt te gebruiken om de wateropgave te bepalen.

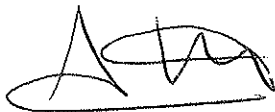
In de huidige situatie kan hemelwater op het opslagterrein infiltreren. Dit levert volgens het waterhuishoudkundig plan geen problemen op. Wellicht ten overvloede wijzen wij u erop dat hemelwater op eigen terrein niet mag leiden tot wateroverlast voor derden. Wij adviseren u hier rekening mee te houden bij het toepassen van terreinverhardingen.

Tot slot doet het ons deugd te vernemen dat u diffuse verontreinigingen probeert te vermijden door geen uitlopende materialen of bestrijdingsmiddelen toe te passen.

Mits de bovengenoemde opmerkingen worden overgenomen in het bestemmingsplan, ontvangt u van ons een positief wateradvies.

Hoogachtend,

*ml* het dagelijks bestuur,  
krachtens mandaat,



ing. J.M.G. In den Kleef,  
secretaris/directeur  
Waterschap Roer en Overmaas

*\* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit (pre)wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.*





Registratienr.: **10i.0201**  
 Datum: 27/01/2010



Burgemeester en Wethouders  
 van de gemeente Vaals  
 Postbus 450  
 6290 AL VAALS

<b>GEMEENTE VAALS</b>		
No. <i>10i.0201</i>		
<b>27 JAN. 2010</b>		
Orig.	<i>vr/bm</i>	Gez. secr.
Kopie		

**Afdeling** RO  
**Ons kenmerk** CAS201000000717  
 DOC201000005383  
 2010/617

**Behandeld** M.E.J. Kavouras-Knols  
**Telefoon** (043) 389 79 83  
**Fax** (043) 389 79 77  
**Email** mej.knols@prvlimburg.nl  
**Maastricht** 25 januari 2010  
**Verzonden**

**Uw kenmerk**  
**Bijlage(n)**

VERZONDEN 25 JAN. 2010

**Onderwerp**

Advies ex artikel 3.1.1 Bro  
 voorontwerpbestemmingsplan "Grensstraat 24b", hierna te noemen het plan

Uw verzoek heb ik op 8 december 2009 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen.

Ik deel u mede, dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. Ik wil er wel op wijzen dat het advies van het Waterschap Roer en Overmaas toegevoegd dient te worden aan het ontwerpplan. Vorenstaande is u reeds op een eerder tijdstip reeds per mail medegedeeld.

Tenslotte wil ik u uitdrukkelijk wijzen op het gegeven dat per 1 januari 2010 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaard moeten worden aangeleverd. Bij brief van 7 januari 2010 bent u daarover geïnformeerd.

*[Handwritten signature]*  
 ing. J. Antonides  
 afdelingshoofd  
 Ruimtelijke Ontwikkeling