

Stichting Natuurlijk Geuldal, voor behoud en verbetering van natuur, landschap en leefomgeving in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg
Keutenberg 5, 6305 PP Schin op Geul, tel: 0434592007, info@natuurlijkgeuldal.nl
www.natuurlijkgeuldal.nl, facebook natuurlijk geuldal

Aan: Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vaals

Datum: 13 december 2021

Betreft: zienswijze wijziging bestemmingsplan NL.IMRO.0981.BP Selzerbeeklaan 17 Vaals.

Geacht College,

Door middel van dit schrijven biedt Stichting Natuurlijk Geuldal (verder SNG genoemd) u een zienswijze over de wijziging enkelbestemming Natuur in enkelbestemming Bedrijventerrein van het gebied Selzerbeeklaan 17.

Tijdens het vastleggen van het bestemmingsplan van de gemeente Vaals op 28-10-2013 heeft onderhavig gebied terecht de bestemming Natuur gekregen omdat de strook zeer kort langs de Selzerbeek ligt.

U wenst voor dit gebied de bestemming enkelbestemming Natuur te veranderen in de enkelbestemming Bedrijventerrein en dat vindt SNG onjuist:

- De landschappelijke waarde van dit gebied is, als onderdeel van een groter geheel aan weerszijde van de Selzerbeek, bijzonder waardevol.
- De nieuwe inzichten omtrent Natuur en Landschap, die o.a. terug te vinden zijn in beleidsstukken van hogere overheden en het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, is zwaarwegende voor behoud waarde Natuur.
- De bestemming Beekdal die dit gebied al sinds 1997 heeft bij de provinciale overheid, laat beslist geen andere bestemming dan de huidige toe, mede gezien de veranderende inzichten op het gebied van waterbeheer.
- Noodzakelijke brede beekdalbenadering gezien de klimaatverandering en de overstromingen van juli. Het Waterschap wil inzetten op een noodzakelijke brede beekdalbenadering met natuurlijk beheer. Onderhavig gebied heeft een afstand van amper 17 meter tot de Selzerbeek, de oever is nu al te smal, laat staan na een bestemmingsverandering.
- De planschade waar de eigenaar meent recht op te hebben omdat voorheen op het gebied de bestemming Bedrijventerrein zou liggen (wat wij betwijfelen). In deze juridische kwestie wil Stichting Natuurlijk Geuldal zich niet mengen omdat dit niet tot haar statuut behoort, doch een planschadeverhaal kan natuurlijk geen excuus zijn voor verandering van de bestemming voor het gebied in Bedrijventerrein.

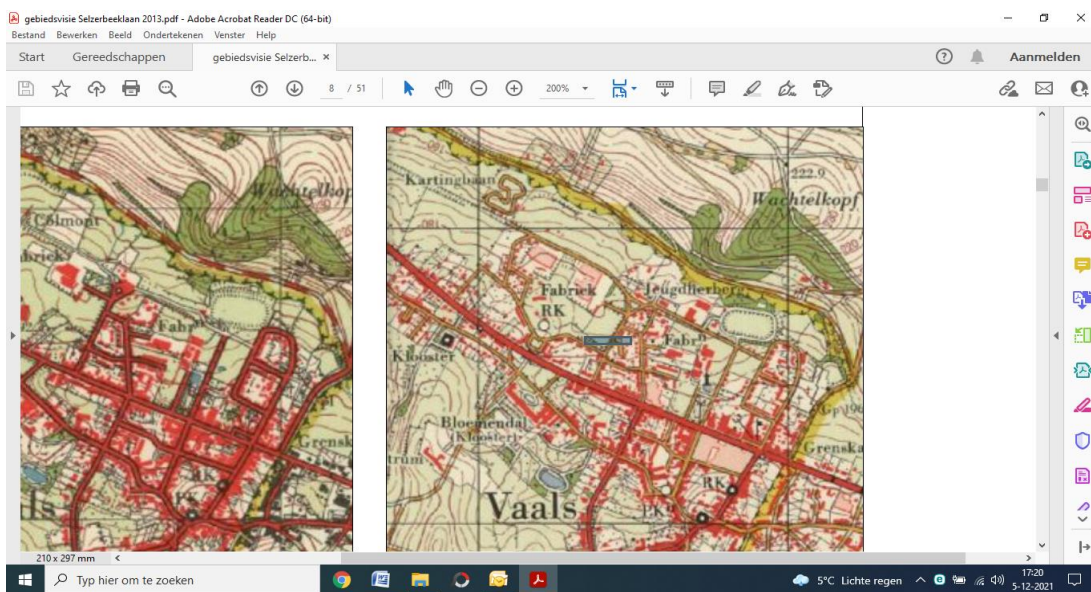
Hierna vindt u een verdere uitwerking van SNG voor haar zienswijze.

Met vriendelijke groet,
Bestuur van Stichting Natuurlijk Geuldal, namens deze,
Drs. Peter Visser (voorzitter)
Wilma Peeters (secretaris)
Keutenberg 5, 6305 PP
Schin op Geul,
tel: 0434592007
mail: info@natuurlijkgeuldal.nl

Zienswijze Wijziging Bestemmingsplan Selzerbeeklaan 17.

1. De landschappelijke waarde van dit gebied, als onderdeel van een groter geheel landschapswaarde aan weerszijde van de Selzerbeek.

De gemeente Vaals is een gemeente met een bijzonder hoge landschaps- en natuurwaarde en heeft binnen Zuid-Limburg een bijzonder belangrijke taak deze te behouden. Enkele van deze bijzondere natuurwaarden zijn de stroomgebieden van verschillende beken die hun oorsprong vinden in de brongebieden rondom de kern Vaals. Het water van deze bronbeken is nog relatief schoon maar opvallend is ook dat de beken, waaronder de Selzerbeek, nog hun natuurlijke meanderende bedding hebben met brede onbebouwde stroomgebieden.



Situatie rond 1968, ten NO van de Selzerbeeklaan is geen bebouwing, behalve de Kartingbaan.

Onderhavig gebied ligt in dit onbebouwde brede stroomgebied en heeft in het bestemmingsplan 2013 terecht de bestemming waarde Natuur gekregen. Het gebied vormt nu al een minimale natuurzone tussen bedrijventerrein en Selzerbeek. Aan Duitse zijde heeft de Selzerbeekoever wel betere bescherming van landschappelijke waarde.



Westelijk deel van onderhavig gebied met amfibieënpoel

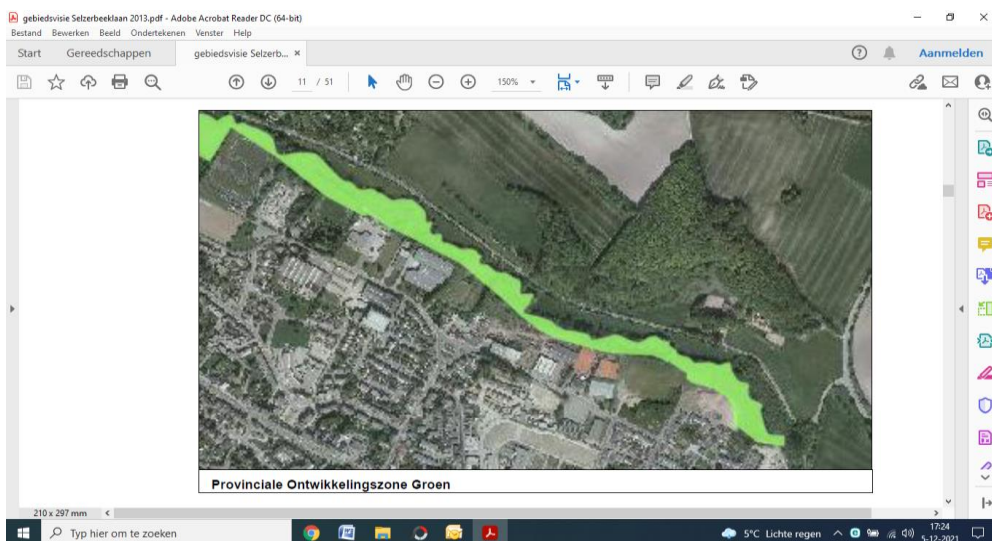
Oostelijk deel van onderhavig gebied met boomgaard

In bestemmingsplan 2013 op bladzijde 21 hoofdstuk 4 flora en fauna staat: *“Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszone (zogenaamde vogel- en habitatrictlijngebieden) onder het regime van de natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied is gelegen nabij het Natura 2000 Geuldal. De Selzerbeek betreft een beek met een Specifiek Ecologische Functie (SEF) en kent daarmee de bescherming van de ecologische hoofdstructuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de waardevolle elementen van dit gebied gewaarborgd te blijven.”*

SNG vraagt om respect voor voornoemde waarden.



De Provincie Limburg heeft vorige eeuw rond 1997 al aangegeven dat onderhavig gebied belangrijk is als groenzone, uiteraard vanwege de Selzerbeek in een Beekdal met bijbehorende regels.



Onderhavig gebied ligt in de Ontwikkelingszone Groen.

Hieruit blijkt dat onderhavig gebied de bestemming Natuur in het bestemmingsplan 2013 dient te hebben. Ook hierna heeft de Provincie aan het gebied de functie Natuur gegeven, mede vanwege de bescherming van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg (POL 2014). **SNG wenst om die reden behoud van de waarde Natuur en geen Bedrijfsbestemming.**

Het Waterschap heeft haar goedkeuring aan het bestemmingsplan Selzerbeek, vastgesteld 2013-10-28, gegeven. Mocht de bestemming van onderhavig gebied veranderen van Natuur in Bedrijventerrein dan zal op zijn minst de beide hogere overheden hiervoor opnieuw toestemming dienen te geven. SNG heeft geen ondertekende toestemming bij de wijziging omgevingsvergunning van deze overheden aangetroffen.

Overigens is de Selzerbeek en haar oevers toch al bedreigd. Een paar honderd meter stroomopwaarts ligt, wat op sommige kaarten 'waterzuivering' genoemd wordt, een overstort waarvan de kwaliteit van het water dat van hieruit de Selzerbeek in stroomt, op zijn minst bedenkelijk genoemd mag worden.



Overstort met de nodige vervuiling die wel achtergebleven is. Berm waar vervuild water richting beek stroomt

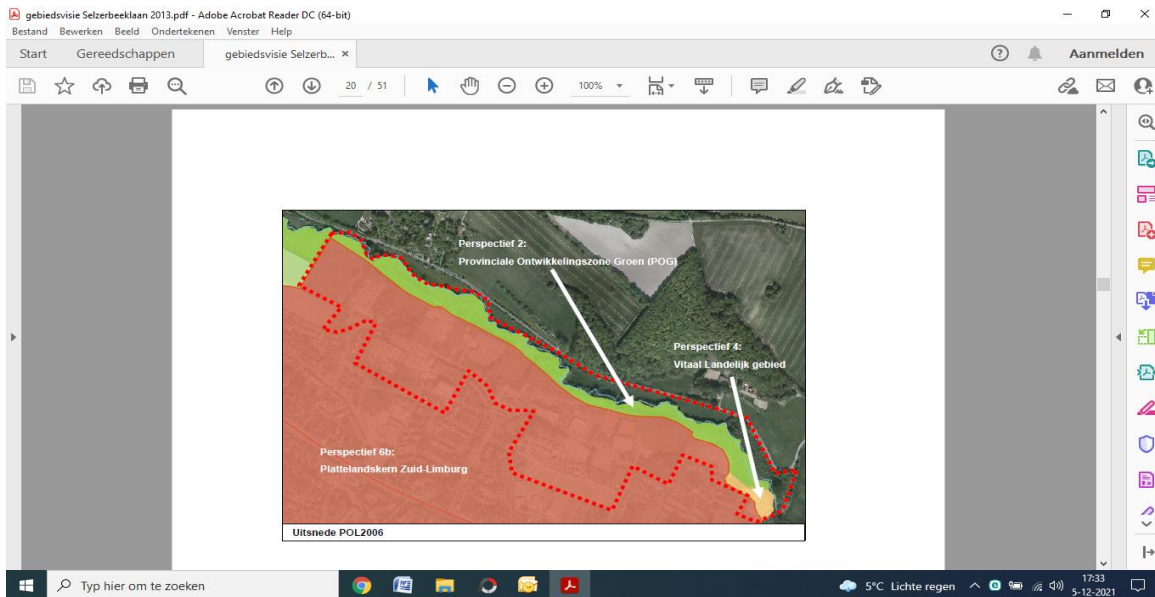
SNG is van mening dat het bestuur van Vaals dient af te zien van deze wijziging bestemming van Natuur naar Bedrijventerrein omdat dit hierna de mogelijkheid bestaat voor verdere bebouwing en andere schadelijke invloeden in het waardevol Selzerbeekdalbeekdalgebied. De gemeente zou juist alles in het werk moeten stellen om het gebied verder te vergroenen.

2. De nieuwe inzichten omtrent natuur en landschap, die o.a. terug te vinden zijn in beleidsstukken van hogere overheden en het Nationaal Landschap Zuid-Limburg

De Provincie.

Deze heeft voor onderhavig gebied in 1997 haar goedkeuring onthouden voor de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Hierdoor werd de bestemming als vastgelegd in 1956, Uitbreidingsplan in Hoofdzaak, van kracht: "Agrarische Doeleinden 1".

De POL 2006 laat op de kaarten heel duidelijk zien welk beleid de Provincie hanteert voor onderhavig gebied: Provinciale Ontwikkelingszone Groen.

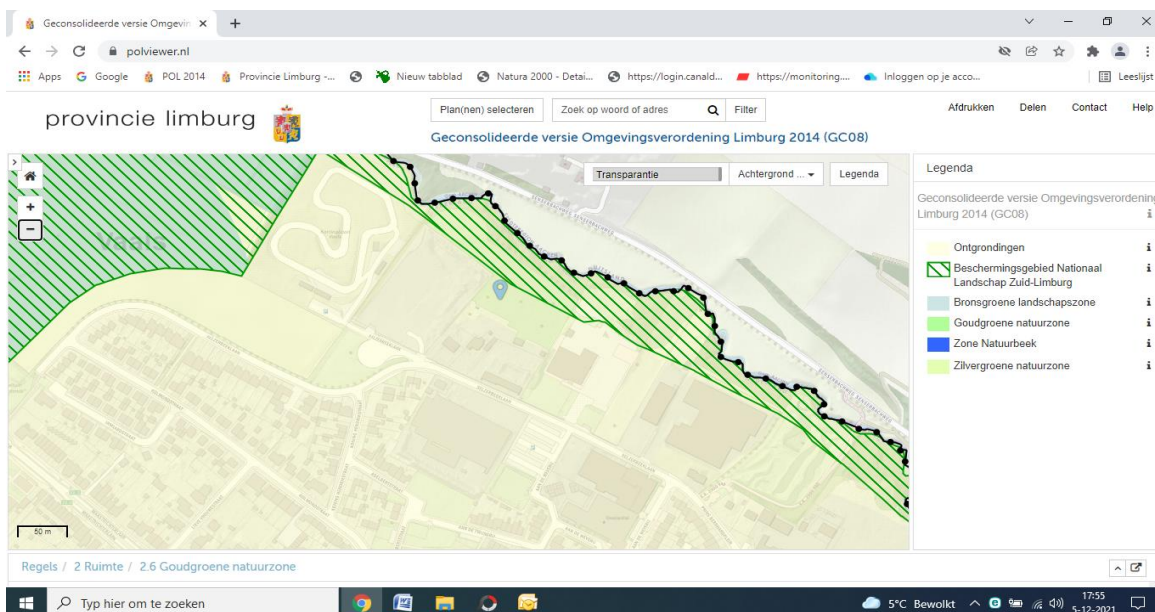


Uitsnede POL 2006 in de gebiedsvisie Selzerbeeklaan 2013 waarin provinciale bescherming van de ruime groenzone langs de Selzerbeek.

De POL 2014 (POVI) toont een voortzetting van voornoemd beleid Provinciale Ontwikkelingszone Groen met de toevoeging dat voor onderhavig gebied de regels voor het Beekdal gelden. Onderhavig gebied ligt in deze bestemming Beekdal. Het perceel heeft in POL 2014 tevens waarde 'Enkelbestemming Natuur' met bijbehorende regels.

Tekst POL 2014: behoud en/of herstel natuurlijke en landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Verbetering van het milieu voor natuurlijke levensgemeenschappen. Water- en waterhuishoudkundige doeleinden. Tevens mogelijkheden voor langzaam verkeer."

Naar de mening van SNG voldoende reden om het huidig regime te behouden.



POL 2014. De Selzerbeek met een ruime beschermingszone groen. Overigens is van Duitse zijde de bescherming van het landschap beter gegarandeerd.

Het Provinciaal Waterplan

Het Provinciaal Waterplan in de Omgevingsverordening Limburg geeft duidelijke richtlijnen waaraan de Provincie zelf, maar ook het Waterschap en de Gemeente zich dienen te houden.

Deze voorgenomen wijziging bestemmingsplan gaat tegen deze richtlijnen in en dat is naar de mening van SNG onjuist.

Tekst PROVINCIAAL WATERPLAN LIMBURG 2016-2021

1.2 Relatie tot het POL-planstelsel

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het Provinciaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een 'structuurvisie'.

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Provinciaal Waterplan 2010-2015 en heeft de status van een regionaal waterplan, als bedoeld in artikel 4.4 van de Waterwet en is daarmee voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Het is een uitwerking en verdere detaillering van het regionaal waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om verdere invulling te geven aan het provinciale waterbeleid en om aan de vereisten van de KRW en de Waterwet te voldoen.

*Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 is dus tevens een onderdeel van het tweede Nationale Stroomgebiedbeheersplan Maas dat door het Rijk is opgesteld op grond van de Kaderrichtlijn Water. Het Provinciaal Waterplan bevat specifieke ambities en beleidsregels **op de rechtstreekse doorwerking en uitvoering van het provinciaal waterbeleid richting waterschap en gemeenten** als kader voor het operationele Waterbeheerplan van het waterschap en het gemeentelijk waterbeleid.*

2.4 Water en ruimtelijke ordening

2.4.1 Functietoekenning

Daarnaast onderscheiden we de functie strategische waterberging voor de beekdalen (zie hoofdstuk 4).

2.4.3 Watertoets en omgevingsverordening

*Samen met het waterschap en Rijkswaterstaat adviseren wij via de watertoetsloketten initiatiefnemers van een ruimtelijk plan over de gevolgen van dat plan voor de waterhuishouding en adviseren wij over alternatieven en oplossingen voor mogelijke knelpunten. Daarbij wordt getracht in een zo vroeg mogelijk stadium (in de initiatieffase, dus nog voor het eigenlijke ontwerp) met de initiatiefnemers in contact te komen over hun ruimtelijke plannen. Dat vroegtijdige contact is nog belangrijker geworden omdat in de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening **het accent is verschoven van toetsing achteraf naar overleg en sturing vooraf**. Sturing wordt gegeven door de regels die bij provinciale verordening zijn gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Ook de watertoets en het vroegtijdig ambtelijk overleg is wettelijk geborgd. Doel van deze sturing en overleg vooraf is om aan de initiatiefnemer duidelijk te maken met welke waterbelangen in de planvorming rekening gehouden dient te worden.*

2.6 Positie van de Provincie in het waterbeheer

Op grond van de Waterwet (2009) en het Bestuursakkoord Water (2011) is de verantwoordelijkheid als volgt verdeeld:

*De Provincie is verantwoordelijk voor het beleid voor de regionale grond- en oppervlaktewater-systemen en de vergunningverlening voor grondwateronttrekkingen ten behoeve van openbare drinkwatervoorziening, de grotere industriële onttrekkingen en die voor energieopslagsystemen. Ook op de aanpalende beleidsterreinen ruimtelijke ordening en bodembescherming heeft de provincie een kaderstellende en regelgevende taak. **De Provincie heeft een toezichhoudende rol op waterschap en gemeenten** en is aandeelhouder van het drinkwaterbedrijf (WML).*

De Provincie stelt in het POL en in dit onderhavige Provinciaal Waterplan Limburg de beleidskaders voor het regionale watersysteem. Het waterschap heeft deze beleidskaders geconcretiseerd in een waterbeheerplan en geeft zo uitvoering aan het provinciale waterbeleid.

4. Een veerkrachtig en klimaatbestendig regionaal watersysteem (beperken wateroverlast en watertekort).

4.1 Ambitie

Beekdalen en andere landschappelijke laagten functioneren daarbij als natuurlijke klimaatbuffers, waarin de gevolgen van de klimaatverandering zo goed mogelijk worden opgevangen.

4.2 De opgave

Beekdalen zijn lager gelegen gebieden (beekdal- en droogdalbodems, bron- en kwelgebieden en overige laagtes) waar neerslag rechtstreeks of als uittredend grondwater (kwelzones en bronnen) via beken wordt

afgevoerd. Deze gebieden zijn van belang voor het vasthouden en bergen van water en tevens voor het bereiken van de ecologische doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water en in specifieke gevallen Natura 2000. **Ze fungeren als ecologische verbinding tussen natuurkernen en vormen het landschappelijk raamwerk**, waarmee ze tevens belangrijk zijn voor de toeristische en recreatieve aantrekkelijkheid van Limburg. De beekdalen, maar ook de natte natuurgebieden en overige landschappelijke natte laagten gaan op deze wijze functioneren als natuurlijke klimaatbuffers, waarmee de negatieve gevolgen van de verwachte klimaatverandering (meer neerslagpieken en droogte) goeddeels kunnen worden opgevangen.

4.3 Aanpak

4.3.1 Behoud en ontwikkeling van klimaatbestendige watersystemen

Wij hebben aan de beekdalen de functie strategische waterberging toegekend. Dat betekent dat **de huidige ruimte voor natuurlijke inundaties in beekdalen in stand moet blijven** en de bergingscapaciteit van de bodem niet verder mag afnemen. Nieuw aangelegd verhard oppervlak dient daarom te worden gecompenseerd door extra ruimte te realiseren voor waterberging en infiltratiecapaciteit in de buurt van de ingreep. Daarmee kan het regionale watersysteem blijvend aan de normering voor regionale wateroverlast voldoen, ook bij toekomstige neerslagtoename.

5.2 De opgave

Een natuurlijke herinrichting van beken en beekdalen zal dus in belangrijke mate bijdragen aan het bereiken van de goede ecologische toestand van de oppervlaktewaterlichamen, maar ook de aanpak van meststoffen en bestrijdingsmiddelen verdient de aandacht.

De bestemming Beekdal

Onderhavig gebied ligt in deze Provinciale bestemming Nationaal Landschap Zuid-Limburg, in het bijzonder de bestemming 'Beekdal'. Dat betekent dat er niet gegraven mag worden, maar zeker geen bebouwing toegestaan wordt door de Provincie. Om deze bestemming het beste te beschermen is het van belang om de huidige bestemming te handhaven.

Tekst Bestemming Beekdal uit de Provinciale Omgevingsverordening

Omgevingsverordening Limburg

4.5 Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Artikel 4.5.1 Verboden handelingen

1. In de artikelen 4.5.1 en 4.5.2 wordt verstaan onder:

- beekdal: gebied dat op de kaarten behorende bij deze verordening is aangeduid als beekdal;
- bron of bronzone: plaats waar grondwater op natuurlijke wijze over een klein of groter oppervlak uittreedt;
- graft: lijnvormige, evenwijdig aan de helling lopende trede, die vaak met gras, struiken en/of hakhout is begroeid;
- holle weg: smalle, diepe, vaak loodrecht op de helling lopende insnijding, die in gebruik is als voetpad, weg en/of watergang.

2. Het is **verboden** in het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

in een beekdal grondwerkzaamheden op of in de bodem uit te voeren die leiden tot aantasting van het reliëf, behalve werkzaamheden voor herstel en onderhoud van het beekdal;

a. in een beekdal ontwateringswerkzaamheden uit te voeren;

b. in een bron of bronzone grondwerkzaamheden op of in de bodem of ontwateringswerkzaamheden uit te voeren, behalve werkzaamheden voor herstel en onderhoud van de bron of de bronzone;

c. in een graft of holle weg grondwerkzaamheden op of in de bodem uit te voeren behalve werkzaamheden voor herstel en onderhoud van de graft of de holle weg.

Artikel 4.5.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 4.5.1, tweede lid, geldt niet:

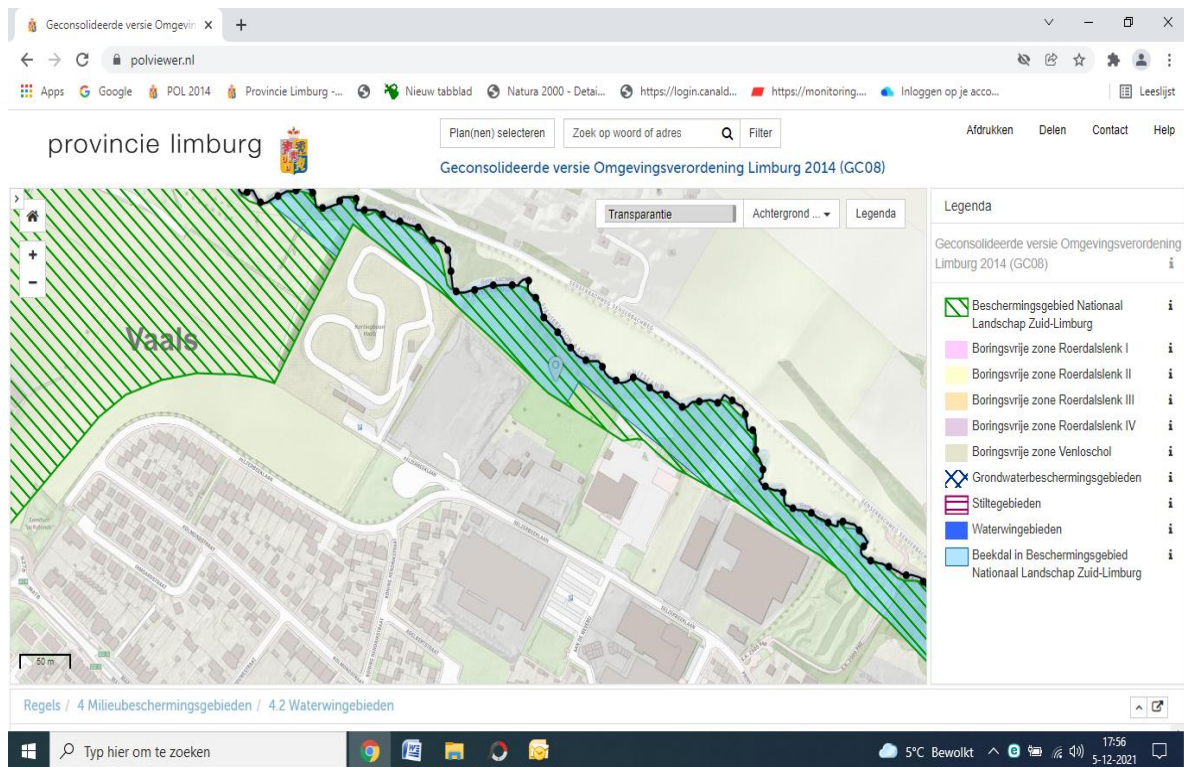
a. voor het graven van erosieopvangbekkens door het waterschap;

b. voor het saneren van de bodem en het verrichten van handelingen ten gevolge waarvan een bodemverontreiniging wordt verminderd of verplaatst, indien dat gebeurt overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de Wet bodembescherming;

c. voor het uitvoeren van bodemonderzoeken die bij of krachtens de wet zijn voorgeschreven;

d. voor het slaan van een boorput in een beekdal;

e. voor zover gedeputeerde staten voor de daar verboden handelingen algemene regels krachtens artikel 2.2 hebben vastgesteld en gehandeld wordt in overeenstemming met die regels.



De blauwe zone waar onderhavig gebied in ligt heeft provinciale beekdalbescherming.

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Hiervoor heeft de Provincie kaders gesteld op het gebied van milieuzone en bescherming ten behoeve van het landschap (beschermingsgebied NLZL). Er zijn vier kernkwaliteiten van waaruit het beleid bepaald wordt: Reliëf, Open-Besloten, Groen karakter en Cultuurhistorie. De door de gemeente gewenste ontwikkeling van onderhavig gebied past volgens SNG niet bij het behoud en verbetering van de eerste drie kernkwaliteiten.

Tekst Handvat leidende beginselen Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

L08 Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen

*Door ongestructureerde verspreide bebouwing te ordenen naar landschappelijke logica en te zorgen voor buffers tussen bebouwde gebieden wordt verrommeling voorkomen. **Op de dalbodems, steile hellingen en op de hoge delen van de plateau's is het wenselijk terughoudend om te springen met verdere bebouwing.** Daarentegen zijn er, mits een zorgvuldige inpassing, in de lagere delen, soms wel ontwikkelingen mogelijk.*

L10 Herstructurering bebouwd gebied

*Vernieuwing en herstructurering van stedelijke en suburbane gebieden wordt idealiter gestuurd door de onderliggende landschapsstructuur. Zo worden er bijvoorbeeld zorgvuldige, op het landschap gebaseerde overwegingen gemaakt waar te bouwen en waar mogelijk bebouwing te saneren. **Bebouwing op de dalbodem, steile hellingen en op de hogere delen van de plateau's wordt waar mogelijk vermeden.***

Bedrijvigheid:

*In zijn algemeenheid is de landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen binnen het beschermingsgebied aan randen van kernen zwak..... **Om tot een betere inpassing te komen is een vergroening van deze randen of het omringende gebied hier wenselijk..... Uitbreidingen van bedrijventerreinen binnen het beschermingsgebied van het NLZL zijn, gezien het ruime aanbod in de regio, nauwelijks meer aan de orde.....** Landschappelijk is de meeste winst te halen bij het uitplaatsen van solitaire bedrijven in landschappelijk kwetsbare delen naar regionale bedrijventerreinen binnen het stedelijk gebied.*

Toestemming van de Provincie is noodzakelijk en het zou SNG verbazen als deze toestemming, gezien alle bovengenoemde beleidsaspecten, verkregen wordt. **De gewenste wijziging bestemming in Bedrijventerrein past naar de mening van SNG niet bij dit beleid.**

Het Waterschap

Deze wenst een 'beekdalbrede benadering' toe te passen, zeker na de overstromingen van juli 2021. Tussen het onderhavige gebied en de Selzerbeek liggen amper 17 meter. Dit is nu al een zeer smalle strook en past niet in een 'Beekdalbrede benadering' zoals door het Waterschap Limburg gewenst wordt. Overstromingen stroomafwaarts, waaronder het Geuldal bij bijvoorbeeld Valkenburg dienen stroomopwaarts voorkomen te worden door brede gebieden langs beken die dienen om het water vast te houden.

Oppervlakteverharding dient tegen gehouden te worden. Van onderhavig gebied bestemming bedrijventerrein maken is een voorbereiding op ongewenste bebouwing en is volledig tegenstrijdig aan gewenst beleid.

Het Waterschap, maar ook de gemeente, heeft zich te houden aan het Provinciaal Waterplan. Dit betekent dat, naast de Provincie, ook het Waterschap toestemming dient te geven. Zij kunnen de wijziging van het onderhavig gebied in bedrijventerrein op amper 17 meter van de Selzerbeek naar onze mening onmogelijk goedkeuren. **Wat SNG betreft weer een reden om de huidige bestemming te behouden en de kwaliteit juist te verbeteren.**

De Landelijke Overheid

De overheid heeft de "ladder van duurzame verstedelijking" opgesteld maar deze kan vanwege de huidige natuurwaarde en belangen hier niet van toepassing zijn. Het gebied ligt volgens bepaalde kaarten mogelijk binnen de zone 'bedrijventerrein' maar dat wil niet zeggen dat daardoor de waarde natuur zomaar opgeheven kan worden. **Wat SNG betreft prevaleren de Beekdalbelangen van de Selzerbeek in dit geval.**

Europese Kaderrichtlijn Water

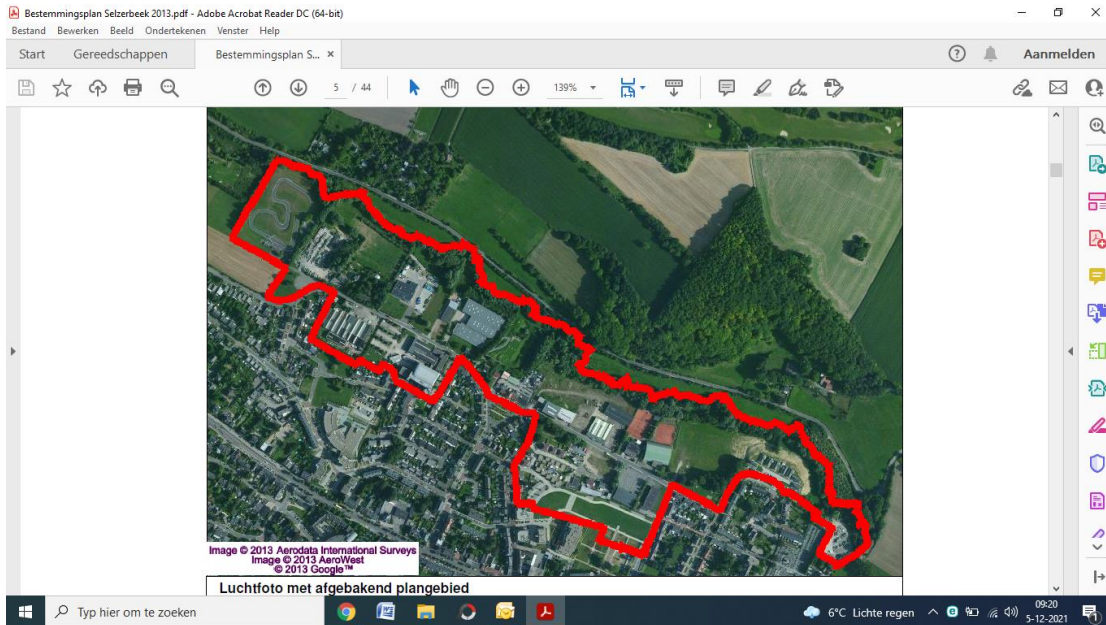
Deze geeft beschermingsregels die volgens SNG wel degelijk van toepassing zijn. Met name de volgende aandachtspunten wetlands en terrestrische ecosystemen, beschikbare waterbronnen en het leveren van een bijdrage aan afzwakking van de gevolgen van overstromingen en droogte zijn hier in het geding. **Juist het laatste punt is, wat SNG betreft, van essentieel belang.**

De planschade

De gemeente is, voor zover SNG kan overzien, aanvrager en verlener van deze vergunning. Het belangrijkste argument is de vrees voor planschade van de eigenaar. De toelichting bij deze aanvraag omgevingsvergunning gaat ervan uit dat het onderhavig gebied voorheen de bestemming 'Bedrijventerrein' heeft gehad. SNG bestrijdt dit. Een bestemmingsplan is pas officieel op het moment dat ook de provincie haar toestemming heeft gegeven. Dit is niet het geval wat de bestemming 'bedrijventerrein' van het gebied betreft. Vanwege de ligging in het 'Beekdal' een waarde die de Provincie aan dit gebied heeft gegeven en mede vanwege de zeer nabije ligging bij de Selzerbeek (amper 17 meter), heeft de Provincie nimmer toestemming gegeven voor de bestemming bedrijventerrein en heeft aangegeven vast te houden aan bestemming 'Natuur'.

Daarbij is de vraag of, indien er wel sprake zou zijn van planschade, na zo veel jaren dit recht nog wel geldt. SNG is dan ook van mening dat van planschadeverhaal geen sprake kan zijn.

Daarbij is SNG van mening dat een planschadeverhaal geen argument kan zijn voor een wijziging van de bestemming van Natuur in Bedrijventerrein. De bestemming dient ongewijzigd te blijven.



Deze kaart toont duidelijk dat onderhavig gebied buiten de rode contour is gehouden waardoor duidelijk is dat de bestemming groen prevaleert en van bestemming bedrijventerrein geen sprake is.

Hierna nog enkele opmerkingen naar aanleiding van de Toelichting van Vandewall.

Reactie op de toelichting bij de aanvraag

Hoofdstuk 1. Inleiding

P. 4 Vandewall:

- Het bestemmingsplan 1997 beschrijft het gehele gebied waarvan het onderhavige gebied van 3.430 vierkante meter: *“gedeeltelijk de bestemming bedrijfsdoeleinden en gedeeltelijk Beekdal: Natuur en Landschap”*. Deze laatste bestemming, natuur en landschap, zal bedoeld zijn voor onderhavig gebied.

- De Provincie heeft voor onderhavig gebied in 1997 haar goedkeuring onthouden voor de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Hierdoor werd de bestemming als vastgelegd in 1956, Uitbreidingsplan in Hoofdzaak, van kracht: *“Agrarische Doeleinden 1”*.

- Het bestemmingsplan 2013 geeft het onderhavige gebied de bestemming ‘Natuur’. Dit geeft de mogelijkheid tot agrarische activiteiten met behoud van ecologische waarden. Uiteraard behoort het gebruik als bedrijventerrein, ook al ligt het binnen gebied bedrijventerrein, niet tot de mogelijkheden.

SNG concludeert hieruit dat de bestemmingswaarde ‘Natuur’ terecht op dit perceel ligt en wenst dat dit gehandhaafd blijft.

Of de eigenaar recht heeft op een planschadeclaim kan SNG niet beoordelen, dit is een juridische kwestie die uitgezocht dient te worden. Het kan geen reden voor de gemeente zijn om nu de bestemming ‘bedrijventerrein met bouwvlak’ op onderhavig perceel te leggen.

P. 7 Vandewall:

- *Tussen het onderhavige gebied en de Selzerbeek liggen amper 17 meter.* Dit is wel een zeer smalle strook en past niet in een ‘Beekdalbrede benadering’ zoals door het Waterschap Limburg gewenst wordt. Hierbij past een bredere strook grond en dit is nu het geval met de huidige bestemming ‘Natuur’. Tevens is ook sprake van de provinciale regels ‘Beekdal’.

- *Het perceel heeft waarde ‘Enkelbestemming Natuur’ met bijbehorende regels.* Dat betekent behoud en/of herstel natuurlijke en landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Verbetering van het milieu voor natuurlijke levensgemeenschappen. Water- en waterhuishoudkundige doeleinden. Tevens mogelijkheden voor langzaam verkeer.

- *Gebouwen, geen gebouw zijnde, kan tot de mogelijkheden behoren (regels ‘natuur’ en ‘waterstaat-meanderzone’).* Dit zou een schuilstal kunnen zijn voor dieren. Woonwagens of vakantiehuisjes, die ook zouden kunnen, zijn uiteraard niet wenselijk.

- *Het gebied heeft tevens dubbelbestemming Archeologie 5 en 6.* Dit geeft bescherming aan mogelijke, zich in de bodem bevindende, historische resten.

- *In het kader van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg liggen er regels op het gebied van milieuzone en bescherming ten behoeve van het landschap (beschermingsgebied NLZL).*

SNG constateert dat deze wijziging bestemmingsplan het onderhavig gebied de bestemming ‘natuur’ verandert in de bestemming ‘bedrijventerrein’ met bouwvlak, overeenkomstig het ten zuiden gelegen gebied. Daar maakt SNG bezwaar tegen door middel van deze zienswijze. De provincie heeft eerder duidelijk te kennen gegeven dat op deze afstand van de Selzerbeek de bestemming natuur (Beekdal) van toepassing dient te zijn. Daar wil SNG de provincie ook aan houden en SNG roept het Waterschap op haar inzet voor behoud van de huidige bestemming uit te oefenen (kaart hierboven).

Hoofdstuk 2. Uitwerking

2.1 landelijk beleid

P. 11 Europese Kaderrichtlijn Water geeft beschermingsregels die volgens SNG wel degelijk van toepassing zijn. Met name de laatste drie aandachtsstrepen, a. wetlands en terrestrische ecosystemen, b. beschikbare waterbronnen en c. het leveren van een bijdrage aan afzwakking van de gevolgen van overstromingen en droogte zijn hier in het geding.

SNG leest de Europese Kaderrichtlijn Water op een ander manier en is van mening dat regels wel degelijk in het geding zijn. De klimaatverandering vraagt eigenlijk een meer dan extra inspanning van overheden, het Waterschap spreekt dan ook van een ‘Beekdalbrede Benadering’, slechts 17 meter van de Selzerbeek lijkt niet echt ‘Beekdalbreed’.

P. 13 De nota verwijst naar de ‘ladder van duurzame verstedelijking’ maar deze kan vanwege de huidige natuurwaarde hier inderdaad niet van toepassing zijn. Het gebied ligt volgens bepaalde kaarten wel is waar in de zone ‘bedrijventerrein’ (kaart p. 14) maar dat wil niet zeggen dat daardoor de waarde natuur zomaar opgeheven kan worden. Deze waarde is niet voor niets aan het gebied toegekend.

Het argument voor 100% omzetten in een bouwvlak ontbreekt aan daadwerkelijke inhoudelijke toestemmingsregels en lijkt vooral ingegeven om te voorkomen dat er planschade aan de eigenaar uitgekeerd zou moeten worden. Terwijl dat laatste nog helemaal niet zeker is.

SNG is van mening dat hierdoor onderhavig gebied, ook al is het onderdeel van het bedrijventerrein met de huidige bestemming natuur beschermd en in bestemmingsplannen zichtbaar dient te blijven.

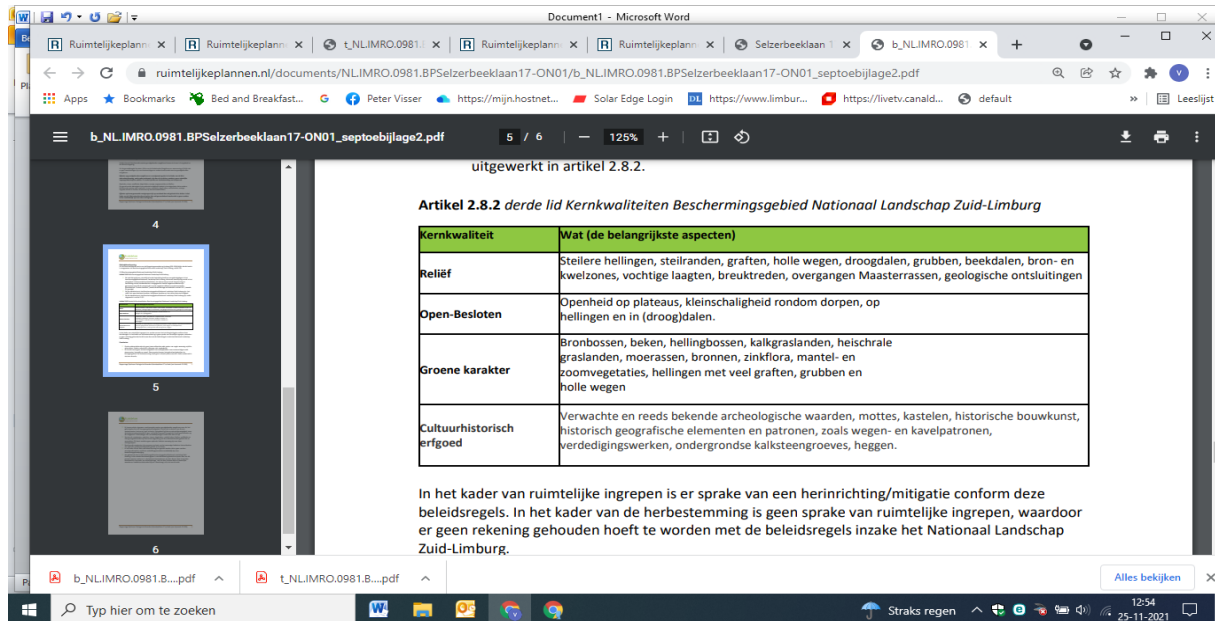
P. 14 onder ‘voorzorg: is sprake van een stedelijke ontwikkelingproject’ schrijft de nota dat een eerder regime wordt hersteld, namelijk ‘bedrijventerrein’. Om die reden zou geen sprake zijn van Stedelijke Ontwikkeling. Een aanmeldnotitie in het kader van het besluit M.E.R. zou om die reden niet nodig zijn.

SNG bestrijdt dat met klem. Eerder schreven we al dat wij niet uit gaan van een omissie maar van een besluit dat door de provincie gecorrigeerd is en wel met bestemming ‘natuur’. Er is wel degelijk sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een aanmeldnotitie in het kader van het besluit M.E.R. is wel degelijk een voorwaarde. SNG wijst nogmaals op de bestemming Beekdal (en meanderzone) dat voor dit gebied geldt en hiervoor zijn strikte regels voorhanden. Het veranderen in bestemming Bedrijventerrein is daarom niet toegestaan.

2.2 provinciaal beleid

P. 15 POVI. De kaart geeft aan dat onderhavig gebied binnen het bedrijventerrein ligt. Doch andere kaarten laten duidelijk zien dat het gebied hoort bij het provinciale ‘Beekdal’ en het is bekend dat een deel volgens Waterschap ‘meandergebied’ is. Er was dus niks aan de hand totdat de gemeente op dit gebied de bestemming ‘bedrijventerrein’ wil leggen. De vraag is of het geschrevene onder ‘Structuurvisie ruimtelijke economie zuid Limburg’ van hoger belang is, zeker in deze tijd met klimaatverandering. De Provincie geeft ook aan dat bedrijventerreinen gedeeltelijk ‘open’ dienen te blijven. Normaliter dat voor het gehele bedrijventerrein een 70 % bebouwd – 30 % natuur norm gangbaar is. Er is sprake van een nieuwe ongewenste verstedelijking, zeker omdat het gebied geheel verhard zal worden.

SNG is van mening dat onderhavig gebied ook als onderdeel van het bedrijventerrein, maar ook de regels van Natuur, Beekdal en Meanderzone dient te volgen, voor dit deel de bestemming Natuur gehandhaafd dient te worden. Dit voorkomt ongunstige verstedelijking op een zeer gevoelige natuurlijke plek op amper 17 meter van de ecologisch waardevolle Selzerbeek en het mooie open natuurlijk gebied rond Schneeberg aan Duitse zijde. SNG ziet dus geen argumenten voor een wijziging.



2.3 gemeentelijk beleid

Tekst Vandewall m.b.t. vroeger beleid.

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

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

Aangezien de provincie haar goedkeuring onthouden heeft voor onderhavig gebied vindt SNG dat geen sprake kan zijn van bedrijfsdoeleinden.

P. 17 De strategische visie Vaals 2030 geeft een richtinggevend toekomstbeeld, gedragen door de samenleving, maar er wordt ook aangegeven dat de visie is dynamisch is. Wat dit laatste betreft: In de huidige tijd, met klimaatverandering met nadelige (water)consequenties en opwaardering van natuur- en landschapswaarden zeker in het beekdal, dient een lokale overheid juist de waarde van natuur en landschap in onderhavig gebied te versterken.

Terecht wijst de nota er op dat er een overschot aan bedrijventerreinen in Limburg dreigt. Tevens is het beleid erop gericht dat bedrijventerreinen en verstedelijking juist niet in het open gebied van het Nationale Landschap Zuid-Limburg, waar Vaals toe hoort, behoort te gebeuren maar in de stedelijke gebieden Maastricht, Sittard-Geleen en Parkstad.

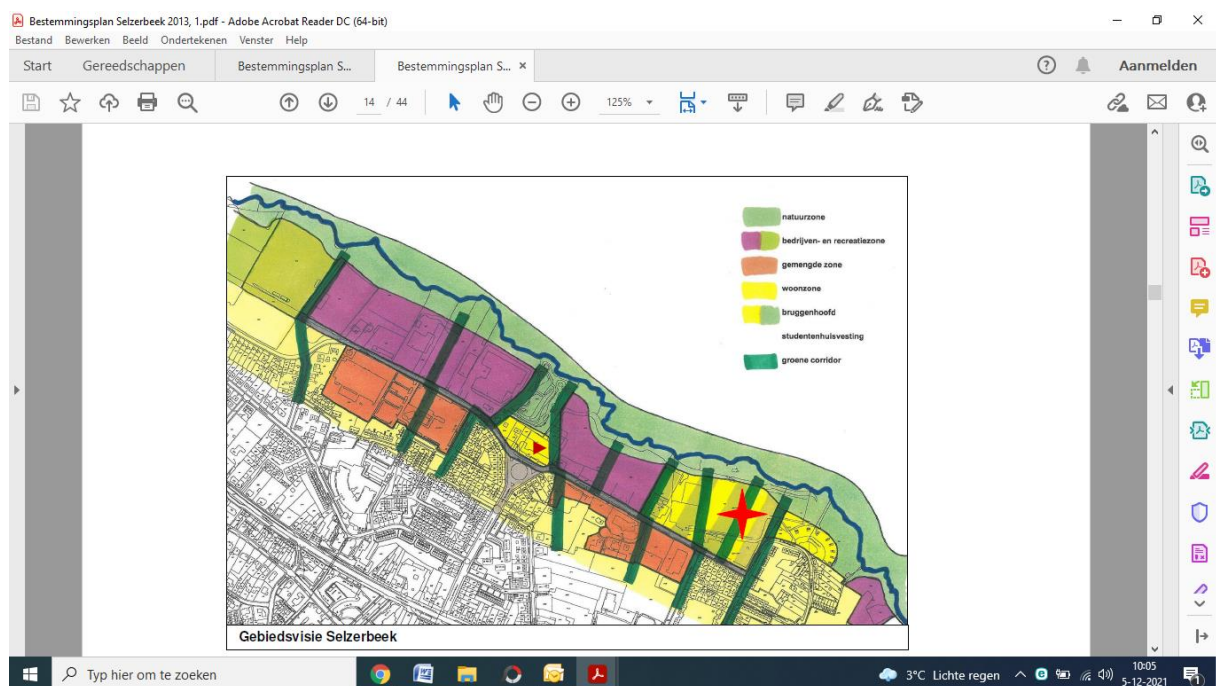
SNG is van mening dat alle argumenten, zoals hierboven genoemd, erop wijzen dat het onderhavig gebied de bestemming Natuur dient te behouden. Er is ons inziens geen sprake van een omissie. Argument om tegemoetkoming in de eventuele schadeclaim van eigenaar kan geen serieuze ruimtelijke reden zijn om dit gebied met deze natuurwaarden naar bedrijventerrein te veranderen.

Tekst in Vandewall, m.b.t. bedrijf.

Prins Bernhardplein 113 (Hubo):

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

Overigens is er nog een perceel in de verkoop.



De natuurzone is duidelijk zichtbaar, van de groene corridor is nog maar weinig over.

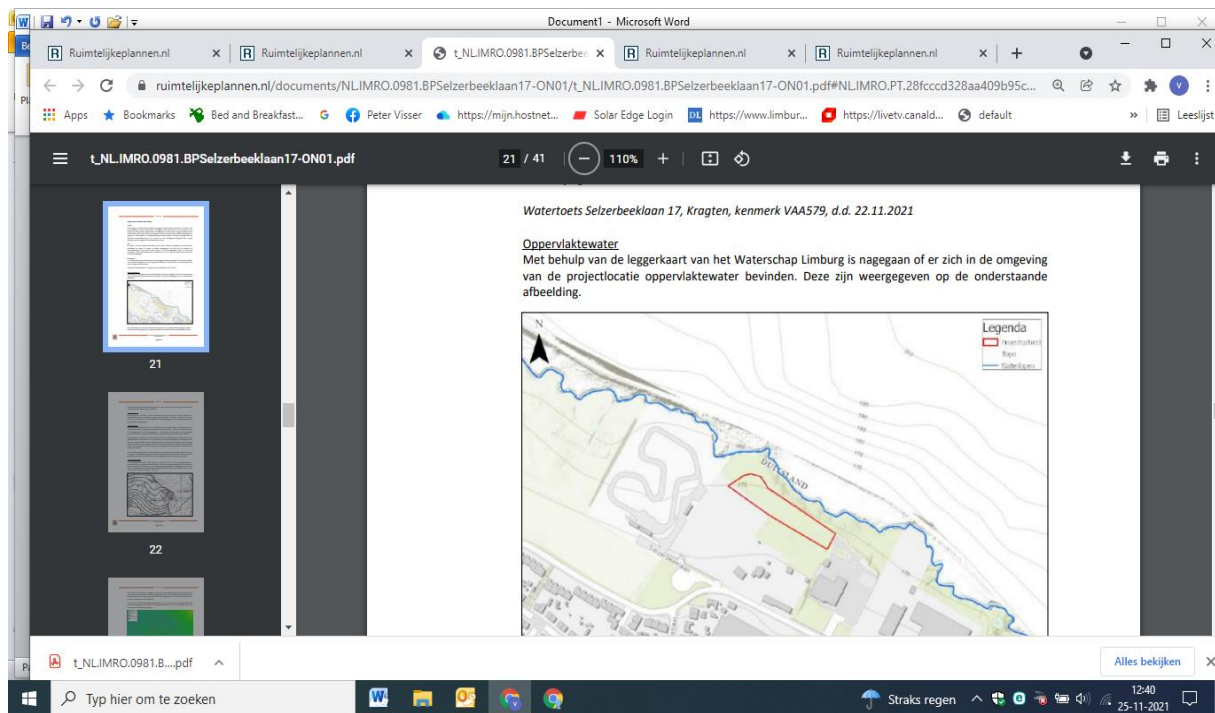
4.1 Water

P. 20 en verder

SNG vraagt aandacht voor het Provinciaal Waterplan, een nota met uitvoeringsregels die opgelegd worden aan het Waterschap, maar ook aan gemeentes. De overstromingen van juli 2021, waarschijnlijk niet voor de laatste keer, hebben de provincie en het Waterschap bewust gemaakt van de gevaren voor de dalen. De Selzerbeek ligt amper op 17 meter afstand. Het besef is ontstaan dat zelfs op de plateaus, maar ook stroomopwaarts, veel maatregelen nodig zijn en in ieder geval geen nieuwe activiteiten die wateroverlast kan veroorzaken. Het onderhavig gebied dreigt voor 70% bebouwd te worden. Uitgaande van het hele bedrijventerrein zou juist dit gebied niet bebouwd dienen te worden gezien de ligging.

SNG is van mening dat het inzetten van waterkratten geen afdoende en duurzame oplossing omdat infiltratie op deze plek de enige natuurlijke oplossing biedt en wijst zulk een oplossing af.

Toetsing aan Provinciaal Waterplan, Beekdal, Waterschapsbeleid en regels NLZL is noodzakelijk en SNG is van mening dat beargumenteerde toestemming van voornoemde overheden een vereiste is. Moen we u erop wijzen dat dubbelbestemming waterstaat meanderzone altijd voorrang heeft.

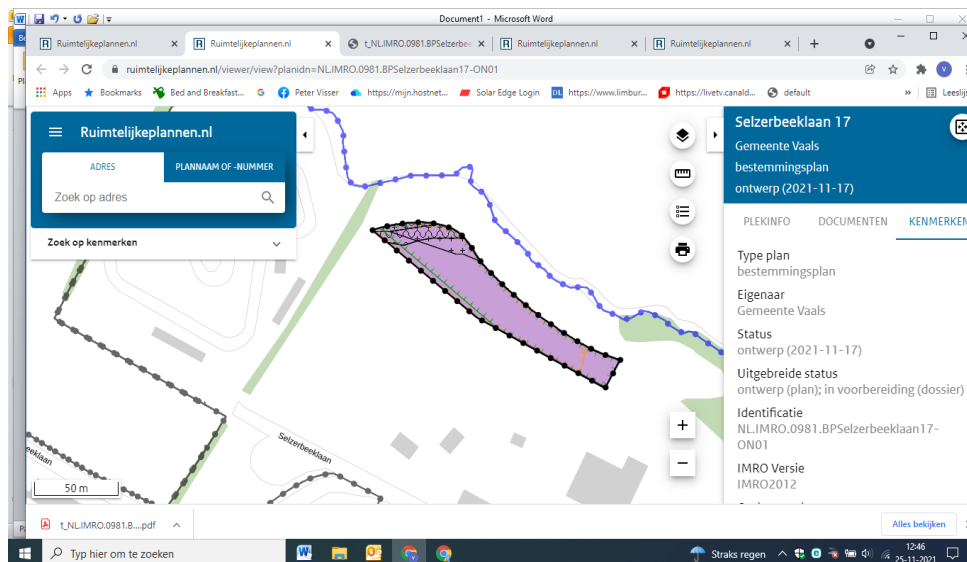


4.2 Ecologie

P. 26 Resultaten QuickScan geven aan dat er nauwelijks waarden zijn op het gebied van flora en fauna en de nota heeft wel erg 'introvert' gekeken. Natuurlijk is deze benadering niet juist:

- Als natuurzone tussen bestaand bedrijventerrein en Selzerbeek heeft dit gebied een rust-scheppende overgangszone. Als deze verdwijnt dan heeft dat invloed op de oevers van de Selzerbeek (het gebied ligt amper 17 meter van de beek af).
- Gebouwen en logistieke bewegingen zullen een verstorende en negatieve werking hebben op het beekdal.
- De Duitse zijde is dan geen Natura 2000, maar het is een zeer natuurrijk gebied met de Schneeberg als middelpunt. Het onderhavig terrein als bedrijventerrein zal negatief werken op dit gebied.
- Nieuwe inzichten bij Provincie en Waterschap gaan sinds de overstromingen uit van een beekdalbrede benadering waarbij waterbeheersing, natuur en landschap hand in hand gaan. Een nieuw bedrijventerrein past niet in dit beleid.
- Op het gebied van uitstoot van stikstofverbindingen is nogal wat de doen de laatste tijd. De PAS is naar het rijk der fabelen verwezen en de Aerius-berekeningen staan ook onder vuur. Zeker als het gaat over waardevol landschap, natuur in een Nationaal Landschap.

SNG is van mening dat, los van het gegeven dat deze wijziging bestemmingsplan afgewezen dient te worden, nauwkeurig getoetst dient te worden aan Provinciaal- en Waterschapsbeleid zoals bij de aandachtsstreepjes genoemd. Maar dat ook niet volstaan kan worden met deze quickScan omdat een onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet breder dient te kijken dan onderhavig gebied. De vraag is of er overleg is geweest met de gemeente aan de Duitse kant van de Selzerbeek.



Tekst in Vandewall, Planschadeverhaal.

Zienswijzenota 28 oktober 2013

2.9. Planschade Bij vergelijking van het vigerend bestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan Selzerbeek wijst reclamant erop dat het noordwesten van het VAB-terrein een 1400m² grond in het vigerend plan de bestemming "bedrijfsdoeleinden" heeft en in het voorliggend plan is bestemd tot "natuur". Deze grond heeft hierdoor voor reclamant geen betekenis meer en de waarde daalt van €150 - €200 euro per m² tot ca. 10 euro per m². Dit komt neer op een verlies van ruim €200.000. Reclamant gaat ervan uit dat dit verlies door de gemeente gecompenseerd wordt, alhoewel de plantoelichting noch een onderbouwde motivatie noch een financieel economische dekking van deze beslissing is terug te vinden.

Reactie gemeente

Ad. 2.9. Planschade Natuurontwikkeling in het Selzerbeekdal sluit aan op het aandachtspunt met betrekking tot het herstel en de ontwikkeling van doorlopende groenstructuren. Afhankelijk van de situering van nieuwe functies in het plangebied kan het ontwerpbestemmingsplan voorzien in het herstel van en het respect voor de zichtlijnen vanuit het bebouwde gebied van Vaals naar het landschap. Gelet op het vorenstaande is een deel ten noordwesten van het terrein van reclamant in het ontwerpbestemmingsplan bestemd tot Natuur. Nu uit een gesprek met reclamant blijkt dat op dit noordwestelijk deel van het terrein, conform de ontwikkelingsvisie, (toekomstige) activiteiten worden ontplooid, wordt de bestemming Natuur verlegd naar de huidige grens van het vigerend bestemmingsplan. Indien en voor zover reclamant alsnog van mening is dat schade wordt geleden als gevolg van dit plan, dan is het mogelijk om op grond van artikel 6.1 e.v. Wet ruimtelijke ordening (Wro) een apart verzoek tot planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Aangezien voor de behandeling van planschade een aparte procedure van toepassing is, wordt dit onderdeel in het kader van deze procedure buiten beschouwing gelaten. De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De vraag is of onderhavig gebied vroeger op enig ogenblik officieel de bestemming bedrijfsdoeleinden heeft gehad.

Slotwoord:

SNG heeft aangetoond dat het veranderen van de bestemming natuur in bedrijventerrein geen juiste beslissing is.

Een extra reden om deze verandering niet toe te staan is, dat er mogelijkheden geschapen worden waarvan de impact nu nog niet ingeschat kan worden. Dat het een negatieve invloed zal zijn uit het oogpunt van landschap, natuur en waterbeheer is duidelijk. Met deze wijziging tot bedrijventerrein geeft de gemeente de controle volledig uit handen. Mogelijke planschade kan natuurlijk geen reden zijn om akkoord te gaan met deze ruimtelijke degradatie.

Stichting Natuurlijk Geuldal
 Voor deze, Drs. Peter Visser (voorzitter)
 Keutenberg 5
 6305 PP Schin op Geul
 0434592007
info@natuurlijkgeuldal.nl



Doorkijk vanaf Selzerbeeklaan bij woning



Woning Selzerbeeklaan 17



Terrein Selzerbeeklaan te koop



Overzicht onderhavig natuurgebied

Bestemmingsplan Selzerbeek 2013, 1.pdf - Adobe Acrobat Reader DC (64-bit)

Bestand Beveken Beeld Ondertekenen Venster Help

Start Gereedschappen Bestemmingsplan S... Bestemmingsplan S... x

12 / 44 75%

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

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

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

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

Op het bedrijventerrein liggen meerdere woningen. Wat op onderhavig terrein gepland wordt is onbekend.