

# Bestemmingsplan

## Hoek Valkenburgerweg - Lindelauffer Gewande

Gemeente Voerendaal





# Bestemmingsplan

## Hoek Valkenburgerweg - Lindelauffer Gewande

Gemeente Voerendaal

### Toelichting

### Regels

### Verbeelding

Schaal 1:1000

### Datum:

18 februari 2021

### Projectgegevens:

TOE01-0454499-01C

REG01-0454499-01C

TEK01-0454499-01C

### Identificatienummer:

NL.IMRO.0986.BPhoekVwgLGew-VG01

Datum vrijgave

18-2-2021

Opsteller(s)

KW, PD

Projectleider

KR

Vrijgave

AH

croonenburos



Vestiging Oosterhout  
Beneluxweg 125  
4904 SJ Oosterhout  
T: +31 (0)162 48 75 00  
[www.croonenburos5.com](http://www.croonenburos5.com)

Vestiging Maastricht  
Wim Duisenbergplantsoen 21  
6221 SE Maastricht  
T: +31 (0)43 325 32 23  
[info@croonenburos5.com](mailto:info@croonenburos5.com)



# Inhoud

|          |                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                   | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                                 | 3         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing van het plangebied           | 3         |
| 1.3      | Geldend bestemmingsplan                            | 4         |
| 1.4      | Bij het plan behorende stukken                     | 4         |
| 1.5      | Leeswijzer                                         | 4         |
| <b>2</b> | <b>Bestaande en toekomstige situatie</b>           | <b>5</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie                                 | 5         |
| 2.2      | Toekomstige situatie                               | 7         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                                | <b>9</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid                                        | 9         |
| 3.2      | Provinciaal beleid                                 | 11        |
| 3.3      | Regionaal beleid                                   | 14        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                                | 16        |
| <b>4</b> | <b>Milieuhygiënische en planologische aspecten</b> | <b>21</b> |
| 4.1      | Bodem                                              | 21        |
| 4.2      | Geluid                                             | 22        |
| 4.3      | Luchtkwaliteit                                     | 22        |
| 4.4      | Bedrijven en milieuzonering                        | 24        |
| 4.5      | Externe veiligheid                                 | 25        |
| 4.6      | Water                                              | 26        |
| 4.7      | Natuur                                             | 29        |
| 4.8      | Archeologie en cultuurhistorie                     | 29        |
| 4.9      | Verkeer en parkeren                                | 32        |
| 4.10     | Kabels, leidingen en straalpaden                   | 33        |
| 4.11     | Vormvrije m.e.r.-beoordeling                       | 33        |
| <b>5</b> | <b>Juridische planopzet</b>                        | <b>36</b> |
| 5.1      | Juridische planopzet                               | 36        |
| 5.2      | Beschrijving van de bestemmingen                   | 36        |
| <b>6</b> | <b>Haalbaarheid</b>                                | <b>38</b> |
| 6.1      | Financieel                                         | 38        |
| 6.2      | Procedure                                          | 38        |

## Bijlagen:

Bijlage 1: Stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsvoorwaarden, CroonenBuro5

Bijlage 2: Verkennende bodem- en asbestonderzoek, Aelmans Eco BV

Bijlage 3: Historisch bodemonderzoek, Aelmans Eco BV

Bijlage 4: Watertoetsresultaat, Waterschap Limburg

Bijlage 5: Stikstofdepositie onderzoek, NIPA Milieutechniek

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Voerendaal heeft op de hoek van de Valkenburgerweg en Lindelauffer Gewande te Voerendaal twee percelen in eigendom. Tot 2017 waren ter plaatse een woonwagenkamp en autohandel gevestigd. Na beëindiging van deze functies zijn alle bouwwerken op dit terrein verwijderd. Sindsdien ligt het terrein braak in afwachting van herontwikkeling.

Het voornemen van de gemeente is om beide percelen in de markt te zetten als bedrijfskavel(s). De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied vast te stellen. Voorliggend plan voorziet daarin. De toegestane bedrijfsactiviteiten sluiten aan op de bedrijvigheid op de naastgelegen percelen.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

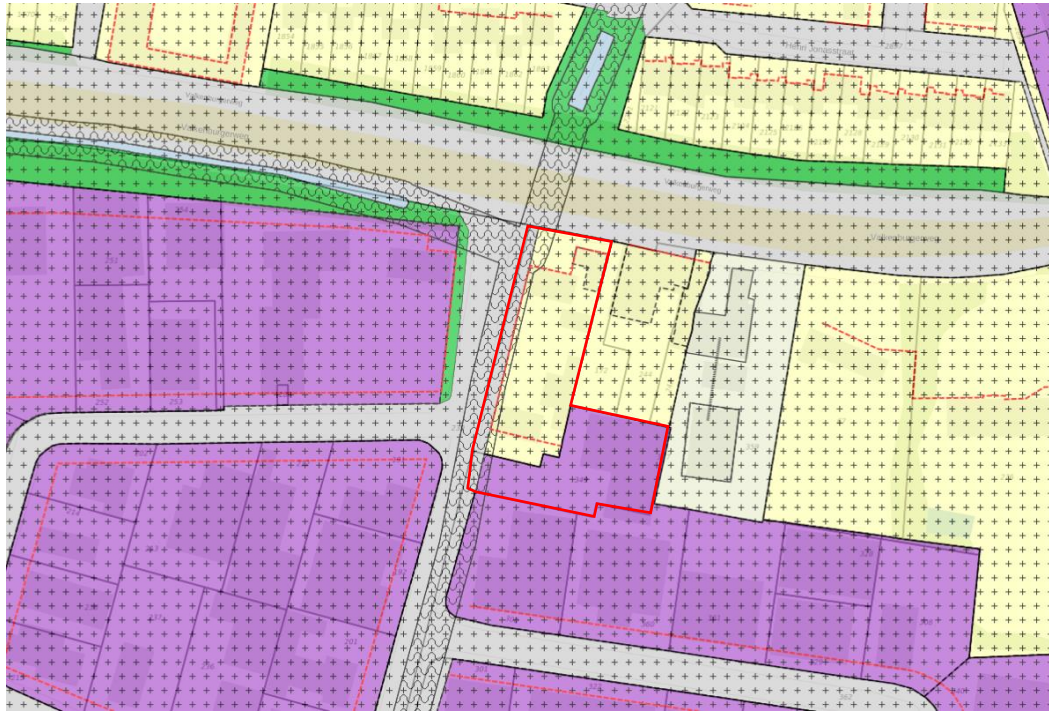
Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Voerendaal op de rand van het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande. Het plangebied wordt begrensd door de Valkenburgerweg aan de noordzijde, door de Lindelauffer Gewande aan de westzijde, bedrijventerrein Lindelauffer Gewande aan de zuidzijde en woonperceel (Valkenburgerweg 77-77a) aan de oostzijde. In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied (Globespotter)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' (vastgesteld d.d. 1 oktober 2015). Het noordelijke deel van het plangebied is bestemd als 'Woongebied', het zuidelijke deel als 'Bedrijf' en het westelijke deel als 'Verkeer'. Daarnaast gelden voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - bodembeschermingsgebied'. Tevens is aan de westzijde de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterlopen' aanwezig.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' met de ligging van het plangebied (Gemeente Voerendaal)*

De bestemmingen en bouwregels zijn toegespitst op de voorheen aanwezige situatie. Het beoogde plan is niet mogelijk op basis van de vigerende regeling. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de realisatie van bedrijfskavels mogelijk te maken.

### 1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

### 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.

## 2 Bestaande en toekomstige situatie

### 2.1 Bestaande situatie

#### Ontstaansgeschiedenis

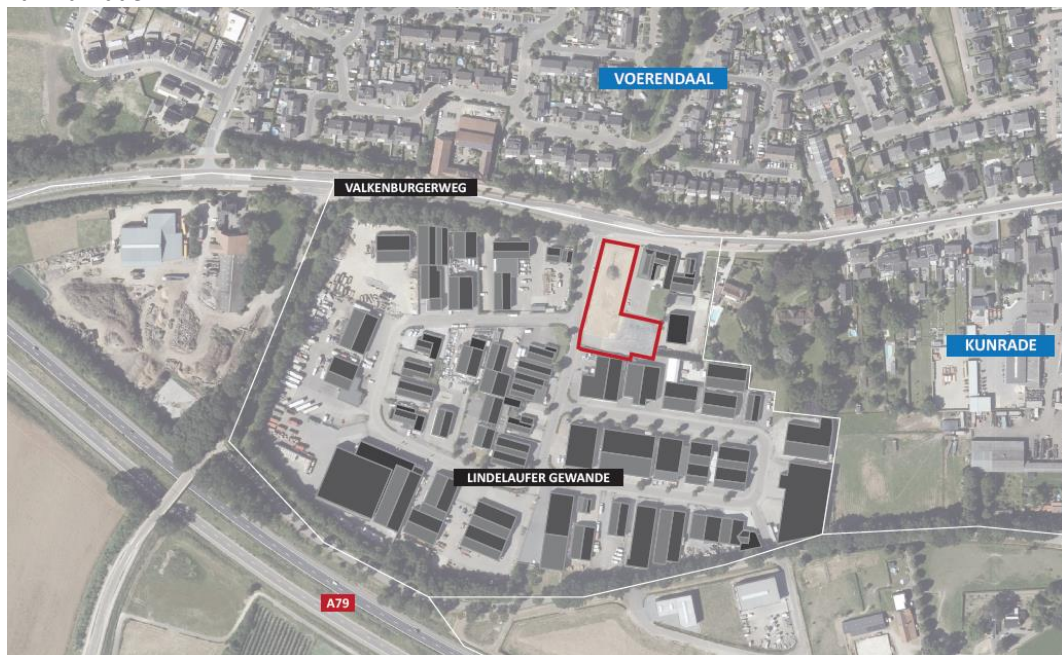
Tot de jaren tachtig van de vorige eeuw waren er slechts enkele woningen gesitueerd aan de Valkenburgerweg. Richting het eind van de jaren tachtig is bedrijventerrein Lindelauffer Gewande als ontwikkellocatie aangewezen. De eerste bedrijven vestigen zich aan de Valkenburgerweg en er is direct een eerste interne lus aangelegd. Alle bedrijven zijn georiënteerd op en ontsloten via de lus.

Tegen 2010 is het terrein rond de eerste ontsluiting lus zo goed als vol. Aan deze lus is een woonwagencamp gesitueerd op de kruising van de Lindelauffer Gewande en de Valkenburgerweg. Ook wordt een tweede lus aangelegd. De kavels aan deze tweede lus worden in rap tempo tot ontwikkeling gebracht en ook hier worden de kavels weer georiënteerd op en ontsloten via deze tweede lus. In 2015 is het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande vol en wijst de gemeenteraad een uitbreidingslocatie ten zuiden van de Middenweg aan, waar bedrijventerrein Op Gen Hek ontstaat. In de huidige situatie zijn nog enkele kavels beschikbaar op bedrijventerrein Op Gen Hek, dat voor 70% uitgegeven is.

Tot 2017 waren ter plaatse van het plangebied een woonwagencamp en autohandel gevestigd. Na beëindiging van deze functies zijn alle bouwwerken op dit terrein verwijderd. Sindsdien ligt het terrein braak in afwachting van herontwikkeling.

#### Ruimtelijk-functionele situatie

De Valkenburgerweg is het oude lint waaraan het oude kerkdorp Kunrade is ontstaan. Via deze provinciale weg worden Valkenburg en Heerlen met elkaar verbonden. De Lindelauffer Gewande is een ontsluitingsweg die haaks aansluit op de Valkenburgerweg. Ten zuidoosten van deze haakse aansluiting bevinden zich de twee percelen waarop het voormalige woonwagencamp en autobedrijf bevonden en wordt de woonbebouwing meer en meer geschakeld tot gesloten lint in de oude kern van Kunrade.



Ruimtelijk-functionele situatie

### Huidige situatie

De gemeente Voerendaal heeft op de hoek van de Valkenburgerweg en Lindelauffer Gewande te Voerendaal twee percelen in eigendom. Tot 2017 waren ter plaatse een woonwagenkamp en autohandel gevestigd. Na beëindiging van deze functies zijn alle bouwwerken op dit terrein verwijderd. Sindsdien ligt het terrein braak in afwachting van herontwikkeling.

In de huidige situatie is geen bebouwing, opgaande begroeiing of oppervlaktewater aanwezig. Het terrein is deels verhard en deels ingezaaid met gras en omheind met een hekwerk. Hierna zijn een luchtfoto en enkele straatbeelden van het plangebied weergegeven.



*Luchtfoto plangebied (StreetSmart)*



*Straatbeeld vanaf kruising Valkenburgerweg-Lindelauffer Gewande (StreetSmart)*



*Straatbeeld vanaf Lindelauffer Gewande (StreetSmart)*

## 2.2 Toekomstige situatie

Het plan is om het plangebied in de markt te zetten als bedrijfskavel(s) voor lichte bedrijvigheid van milieucategorie 1 en 2. Het plangebied heeft een prominente ligging langs de Valkenburgerweg, bij de entree van het bedrijventerrein. Om die reden zijn door de gemeente in samenwerking met CroonenBuro5 stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsvoorwaarden opgesteld. De volledige rapportage 'Stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsvoorwaarden' is opgenomen in bijlage 1. Hiermee worden kaders meegegeven aan de ontwikkeling van het plangebied. In voorliggend bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante stedenbouwkundige voorwaarden vastgelegd.

De belangrijkste stedenbouwkundige voorwaarden zijn hierna opgesomd:

- Op de hoeklocatie bij de kruising Valkenburgerweg- Lindelauffer Gewande is het vereist om de oriëntatie van beide gevels op beide wegen te situeren. In dit bestemmingsplan is dat gewaarborgd door een gevellijn, waarin of evenwijdig aan gebouwd moet worden. Op de hoek van de kruising is een accent gewenst.
- De gevellijn aan de Valkenburgerweg dient niet verder naar voren te komen te liggen dan bij de naastgelegen panden. Tevens is de gevellijn aan de zijde van de Valkenburgerweg zodanig gesitueerd zodat opgesteld gemotoriseerd verkeer op de Lindelauffer Gewande nabij de kruising voldoende zicht verkrijgt over de Valkenburgerweg ten behoeve van de verkeerveiligheid. Erfafscheidingen voor de gevels mogen dan ook maximaal 1 meter hoog worden.
- Het maximale bouwhoogte op de hoeklocatie mag maximaal 8 meter bedragen. De overige bebouwing mag maximaal 6 meter bedragen. Die 8 meter biedt de mogelijkheid om een hoogteaccent te maken op de hoek. De maximale hoogte bouwt af naar 6 meter, aansluitend bij de bestaande bedrijfspanden aan de Lindelauffer Gewande die ook een maximale bouwhoogte hebben van 6 meter.
- Gebouwen worden op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen gerealiseerd. Dit is vastgelegd met het bouwvlak op de verbeelding.
- Ontsluiting via de Valkenburgerweg is niet gewenst, maar ook niet mogelijk in verband met de middenberm. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Lindelauffer Gewande. Om te voorkomen dat de verkeersdoorstroming bij de kruising Valkenburgerweg-Lindelauffer Gewande wordt beperkt, worden in- uitritten van de bedrijfskavel(s) in

het plangebied uitsluitend op een afstand van minimaal 20 meter vanuit de kruising toegestaan.

- Voor de verkeersveiligheid van langzaam verkeer wordt de stoep langs de Valkenburgerweg en de Lindelauffer Gewande doorgetrokken.
- Parkeren (inclusief bezoekers) vindt plaats op eigen terrein.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

#### 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro). In 2017 is de gewijzigde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. De wijziging is in onderstaande paragraaf verwerkt.

De ladder is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Indien een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling toestaat, is een zorgvuldige onderbouwing nodig. Deze wordt gevormd door artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro uit te werken. Het lid luidt als volgt:

*"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

De Laddertoets geldt alleen voor *nieuwe stedelijke ontwikkelingen*. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

### **Toetsing**

Ingevolge jurisprudentie is in beginsel sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer het bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>. Dit plan voorziet in een oppervlakte van circa 1.900 m<sup>2</sup> dat wordt gewijzigd van wonen naar bedrijventerrein. Gelet hierop is in dit geval sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor een toets aan de ladder noodzakelijk is.

### **Behoefte**

Lindelauffer Gewande is het enige bedrijventerrein in Voerendaal. Lindelauffer Gewande I en II beslaat 7,25 ha netto uitgeefbaar (waarvan geen restcapaciteit aanwezig is). Begin 2017 is de uitbreiding Lindelauffer Gewande III opgeleverd. Inmiddels is van 1,76 ha netto uitgeefbaar circa 70% uitgegeven. Dit resulteert in een oppervlakte van circa 0,53 ha nog uit te geven netto uitgeefbaar terrein. Voorliggend plan voorziet in een oppervlakte van circa 3.000 m<sup>2</sup> bedrijventerrein waarvan circa 1.900 m<sup>2</sup> nieuw oppervlakte bedrijventerrein (te wijzigen van wonen naar bedrijventerrein).

Het aantal bedrijfsvestigingen op Lindelauffer Gewande is de afgelopen jaren gegroeid, van 42 vestigingen in 2011 tot rond de 48-50 vestigingen in begin 2019. De bedrijfsvestigingen betreffen bedrijven die in Voerendaal of omliggende gemeenten waren gevestigd en een lokale binding hebben. Daarmee is helder dat de behoefte bestaat uit lokale bedrijvigheid. Het afzet- of verzorgingsgebied van de lokale ondernemers is veelal ook lokaal, waardoor uitsluitend de plancapaciteit van Voerendaal en omliggende gemeenten relevant is. Uit de REBIS databank<sup>1</sup> blijkt dat in de regio nauwelijks restcapaciteit aanwezig is in de categorie "bedrijven terrein landelijk gebied". Wel is er ruime restcapaciteit voor grotere kavels (≥2.500 m<sup>2</sup>).

De lokale vraag en behoefte betreft kavels van 1.000-2.500 m<sup>2</sup>. Deze actuele vraag wordt bevestigd door diverse ondernemers die reeds interesse hebben getoond voor het plangebied. De kavelgrootte van 1.000-2.500 m<sup>2</sup> is ook aangehouden op de uitbreiding Lindelauffer Gewande III.

### **Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied**

De ladder vraagt tevens een motivatie of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Het plangebied is na beëindiging van de voormalige functies (woonwagenvak en autohandel) vrijgekomen voor herontwikkeling. Het plangebied ligt in zijn geheel in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Voerendaal, aan de rand van het bestaand bedrijventerrein.

### **Conclusie**

De ontwikkeling voldoet hiermee aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

---

<sup>1</sup> Regionaal Economisch Bedrijventerrein Informatie Systeem van de Provincie Limburg

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld. Het POL2014 geeft een visie op de ontwikkeling van de Limburgse omgeving en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg in de komende 10 tot 15 jaar. In het POL zijn ambities, opgaven en een aanpak voor belangrijke thema's geformuleerd. De ambitie van het POL2014 is het realiseren van een voortreffelijk, grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg. Het POL is een omgevingsplan, dat focust op de fysieke aspecten van het leef- en vestigingsklimaat.

Belangrijke uitdagingen voor de provincie Limburg zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op klimaatverandering. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', in het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen, sluiten hierop aan.

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Als basis hiervoor bevat het POL uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

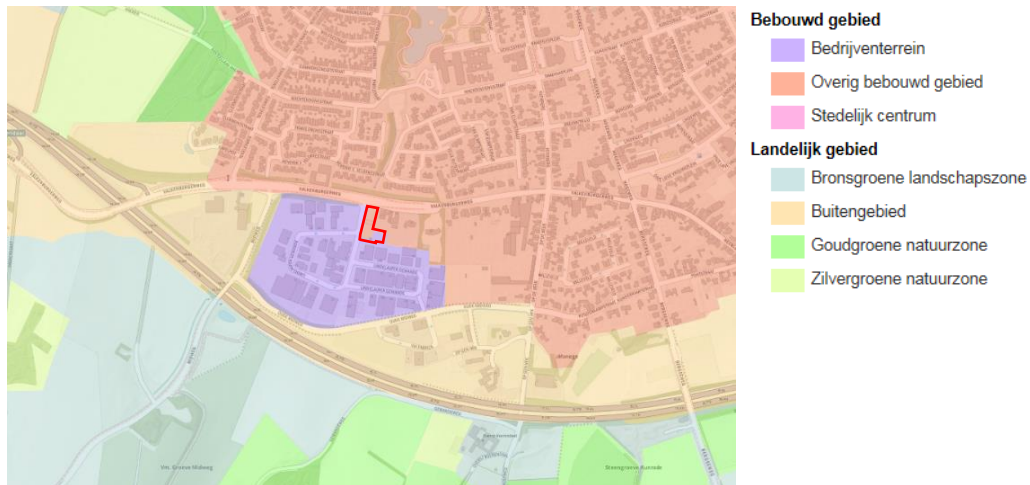
Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

#### Visie Zuid-Limburg

De aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden (vergelijkbaar met de dichtheid in de Randstad) en het daartussen gelegen unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit heuvellandschap geeft samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit aan deze regio. In Zuid-Limburg wonen ruim 600.000 mensen, meer dan de helft van alle inwoners in Limburg. Het maakt onderdeel uit van een Europese regio met een rijk palet van economische topsectoren.

Tegelijkertijd is Zuid-Limburg in economisch opzicht te typeren als een 'tussenregio', tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie. Daarbij kampt Zuid-Limburg met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie, bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles teveel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing.

In de onderstaande afbeelding is de kaart 'zonering Limburg' van het POL2014 ter plaatse van het plangebied weergegeven. In de kaart is te zien dat het gehele plangebied is aangeduid als 'Overig bebouwd gebied' en 'Bedrijventerrein'.



*Uitsnede 'zonering Limburg' van het POL2014 ter plaatse van het plangebied (provincie Limburg)*

### **Aanduiding overig bebouwd gebied**

Het overig bebouwd gebied wordt in het POL omschreven als gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk en deels met een dorps karakter.

De volgende accenten worden geformuleerd:

- de transformatie van de regionale woningvoorraad;
- de bereikbaarheid
- een balans tussen voorzieningen en detailhandel
- stedelijk groen en water
- de kwaliteit van de leefomgeving

### **Aanduiding Bedrijventerrein**

De zone Bedrijventerrein is op basis van het POL specifiek voor ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid. De volgende accenten worden geformuleerd:

- ruimte voor bedrijvigheid
- optimale bereikbaarheid
- duurzame inrichting en gebruik

### *Transformatie regionale woningvoorraad*

De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstroming, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De totale behoefte in Zuid-Limburg daalt vanaf 2017. De opgave ligt dan ook vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is.

### *Bereikbaarheid*

Bereikbaarheid en regionale infrastructuur dragen rechtstreeks bij aan de kwaliteit van het vestigingsklimaat van de provincie en daarmee aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de regionale economie en het leefklimaat. Het is een belangrijke randvoorwaarde voor bedrijven en burgers om zich hier te (blijven) vestigen. De bereikbaarheid van Limburg is in het algemeen redelijk op orde. Het streven is deze gunstige bereikbaarheid in ieder geval te behouden.

De fiets kent een snel stijgende populariteit. Daarom wordt de compleetheid en samenhang van het utilitaire fietsnetwerk, dit zijn voornamelijk woon-werkverkeer en schoolroutes, in samenwerking met de gemeenten onderzocht en aangepakt. Verder wordt met de ontwikkeling van snel-fietsroutes ingespeeld op de grotere actieradius en de mogelijkheden van de elektrische fiets.

### *Balans voorzieningen en detailhandel*

De demografische ontwikkeling, gekoppeld aan trends als schaalvergroting, individualisering, vergroting van de mobiliteit, de opmars van digitale apparaten en interactieve applicaties heeft consequenties voor het voorzieningenniveau. Terwijl het accommodatiebeleid van veel gemeenten in de afgelopen decennia gericht was op het realiseren van een fijnmazig netwerk van maatschappelijke voorzieningen, moet deze koers nu drastisch verlegd worden. Het uitgangspunt van 'gelijke monniken, gelijke kappen', in iedere wijk of kern dezelfde voorzieningen, is niet langer vol te houden, want het effect hiervan is een versnipperde voorzieningenstructuur met onderlinge concurrentie en met negatieve gevolgen voor de kwaliteit, de functionaliteit en de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed.

Dit geldt evenzeer voor commerciële voorzieningen. We zien over de volle breedte van het voorzieningenpalet een gestaag toenemende leegstand, op de locaties waar het draagvlak in de bevolking te gering is. Multifunctionaliteit van voorzieningen blijft van belang. Financiële overwegingen zullen een nog sterkere rol gaan spelen bij het zoeken naar nieuwe combinaties. Opschaling van bepaalde voorzieningen, zoals sporthallen, cultuur- en onderwijsinstellingen, lijkt onontkoombaar om een verantwoorde exploitatie en kwaliteit te handhaven. Toch blijven lokale voorzieningen cruciaal voor de leefbaarheid. De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit.

### *Stedelijk groen en water*

Afvoer van water uit bebouwd gebied wordt beperkt door het afkoppelen en vervolgens laten infiltreren van regenwater. Gemeenten dienen bij nieuwbouw en herstructurering 100% af te koppelen en bij bestaande bebouwing 'maximale afkoppeling binnen grenzen van doelmatigheid' als beleidslijn te hanteren. Met doelmatigheid bedoelen wij dat het afkoppelen bij bestaande bebouwingen wordt uitgevoerd wanneer het eenvoudig te realiseren (bijvoorbeeld veel achterzijden van woningen met een tuin) of te combineren is met andere werkzaamheden in de stedelijke inrichting, zoals riool- en wegenrenovaties. Onze voorkeursvolgorde is: zoveel mogelijk vasthouden/infiltreren, als dat niet kan dan bergen en pas als laatste optie het afvoeren van het gescheiden regenwater. Gemeentelijke overstorten van het riool op het oppervlaktewater dienen sterk verminderd te worden en op de lange termijn zoveel mogelijk te worden opgeheven om aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water te kunnen voldoen. Dit draagt zowel bij aan een gezonder watersysteem en leefklimaat als ook aan de beperking van wateroverlast.

### *Kwaliteit leefomgeving*

Met name de demografische veranderingen en de sociaal-economische ontwikkeling kunnen de kwaliteit van de woon- en leefomgeving onder druk zetten, zowel in de stedelijke als in de landelijke gebieden. Leegstand van vastgoed, verpaupering, stagnerende economische bedrijvigheid en een negatieve impact op de sociale infrastructuur vragen om maatregelen op korte en langere termijn.

### **Toetsing**

Het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan is in het POL grotendeels aangeduid als overig stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling bestaat herontwikkeling van een voormalig woonwagenvak en autohandel naar bedrijfskavels. Hiermee wordt bijgedragen aan de economische vitaliteit en aan het voorkomen van verpaupering van een vrijgekomen locatie. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan een kwalitatieve woon- en leefomgeving en past binnen de ambities van het POL2014.

## **3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014**

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een

samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte.

Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan zijn enkel de regels voor duurzame verstedelijking relevant.

#### **Stedelijke ontwikkeling (artikel 2.2.1.)**

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. In de Omgevingsverordening zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen. Wel zijn regels opgenomen ten aanzien van duurzame verstedelijking. Het POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de afbakening van ruimtelijke functies binnen het 'bestaand stedelijk gebied', wordt voor de toepassing van POL2014 aangesloten bij de omschrijving in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Het gaat daarbij om een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Anders gezegd: het gaat dus om bestaand bebouwd gebied (met bijbehorende percelen) van steden en plattelandskernen.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.2.)**

In de POL 2014 is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik omdat duurzame verstedelijking ook een provinciaal ruimtelijk belang betreft. Door de Provincie zijn hier twee aanvullende treden bijgevoegd. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

#### **Toetsing**

Het plan voorziet in transformatie van een binnenstedelijke locatie. Trede 1 is reeds behandeld in paragraaf 3.1.2 van dit plan. Op basis van jurisprudentie naar aanleiding van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' betreft deze ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het type bedrijvigheid die het voorliggend bestemmingsplan beoogt is niet geschikt voor het benutten van (leegstaande) monumentale en beeldbepalende bebouwingen. Het benoemde in trede 2 is daarom niet relevant voor de voorgenoemde ontwikkeling. Hiermee wordt voldaan artikel 2.2.1 en 2.2.2.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Parkstad Limburg**

De regio Parkstad Limburg heeft een eigen intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld: 'Ruimte voor park & stad' (2009). De visie beoogt de missie van de regio, 'het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit', te verwezenlijken. Als alle partijen hun krachten bundelen, moet het mogelijk zijn om in 2030 deze kwaliteiten in Parkstad Limburg te ervaren:

- Meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, onder andere door een groter contrast van stad en land;
- Een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op o.a. een innovatieve energiesector, toeristische dag- en verblijfrecreatie, een hoogwaardige zorginfra-structuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- Een geherstructureerd stedelijk gebied met Heerlen-Centrum als Parkstad-centrum; een hoogstedelijke kern die hoge, gevarieerde woonkwaliteit met passende voorzieningen biedt voor bestaande én nieuwe kansrijke doelgroepen;
- Een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid via de Parkstadring en het openbaar vervoer, waardoor Parkstad Limburg ook internationaal een steviger positie verwerft.

De intergemeentelijke structuurvisie zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze dragers zijn uitgewerkt door middel van vier hoofdthema's:

#### **Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur**

Natuur en landschap, inclusief het rijke erfgoed, beek- en rivierdalen vormen de basis voor een duurzame versterking van identiteit en vitaliteit. De stad krimpt, verdicht en laat zo de natuur ruimte voor groen en waterstructuren.

#### **Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht**

Hoofdambitie is economische structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitaliseren van locaties die niet aan moderne eisen voldoen, onder toepassing van de SER-ladder. Bij revitalisering van bestaande locaties krijgt kleinschalige bedrijvigheid nadrukkelijk de ruimte.

#### **Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking**

Herstructurering gaat voor uitbreiding: het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten huidige stedelijke contour.

#### **Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid**

De ambitie is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. De nieuwe ringstructuur ontlast de oude radiale wegenstructuur. Hierbij hoort een heldere, eenduidige categorisering van wegen naar hun functie. Dit is in de structuurvisie vertaald naar een XL t/m S-aanduiding.



Ontwikkelkaart ter plaatse van Voerendaal (Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg, 2009)

Het plangebied is weergegeven met de rode cirkel. De locatie is gelegen aan een stroomweg (in dit geval de Valkenburgerweg), welke tevens onderdeel uitmaakt van de Via Belgica. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn aangemerkt als ‘bebouwd gebied: werken’.

#### Toetsing

In de intergemeentelijke structuurvisie met de bijbehorende ontwikkelkaart, zie voorgaande afbeelding, worden geen uitgangspunten weergegeven die de ontwikkeling in de weg staan. De ontwikkeling naar bedrijvigheid – passend binnen de straatbeelden van de hoeklocatie – is passend binnen de uitgangspunten van de visie. De transformatie van de binnenstedelijke locatie aan de Valkenburgerweg sluit goed aan op de uitgangspunten vanuit de hoofdthema's.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Omgevingsvisie Voerendaal

In 2016 is de Omgevingsvisie Voerendaal 2016 – 2030 opgesteld. In de omgevingsvisie wordt de integrale langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Voerendaal beschreven. De omgevingsvisie heeft de gemeentelijke Structuurvisie Kunrade-Voerendaal vervangen. Hieronder worden de belangrijkste punten uit de omgevingsvisie besproken:

##### Wonen

De vergrijzing speelt binnen de gemeente Voerendaal een belangrijke rol. De verwachting is dat de bevolking afneemt en de groep 75+ de komende jaren steeds groter wordt. De gemeente zet in op het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Op deze manier wil de gemeente Voerendaal aantrekkelijk en interessant worden en blijven voor jong en oud.

De voornaamste maatregel om een aantrekkelijk woongebied te worden voor de oudere doelgroep is door onder andere in te zetten op levensloopbestendige woningen. Om de jonge doelgroep aan te trekken zal er ingezet moeten worden op innovatieve en duurzame woonconcepten, bepaalde regelingen voor jongeren en investeren in voorzieningen en de infrastructuur. Door middel van

transformatie van huidige woningvoorraad zal er ingespeeld moeten worden op de actuele behoefte.

### **Verblijven en ontmoeten**

Voorzieningen zijn van groot belang voor de leefbaarheid van de gemeente Voerendaal. Initiatieven worden daarom ook ondersteund door de gemeente. Naast het tegengaan van de leegstand hebben voorzieningen ook een belangrijke sociale functie. Ook heeft de gemeente Voerendaal een positieve houding ten aanzien van evenementen en activiteiten voor jong en oud en treedt faciliterend op.

### **Ondernemen en mobiliteit**

Bedrijven en beroepen aan huis kunnen een positief effect hebben op de aantrekkelijkheid van de gemeente. Nieuwe initiatieven zijn dus welkom.

In Voerendaal-Kunrade bevinden de meeste bedrijven zich op het bedrijventerrein Lindelauffer-Gewande, in het centrum of aan het historische lint Valkenburgerweg/ Heerlerweg. Het centrum is uitermate geschikt voor winkels, horeca en dienstverlening. Het historische lint kent van oudsher een structuur waar wonen en kleinschalig werken gemengd zijn. Op het bedrijventerrein kunnen zich bedrijven vestigen die minder klantbezoeken hebben en/of vanwege hun groei en productie meer oppervlakte of milieuruimte nodig hebben.

De agrarische sector draagt ook bij aan de toerisme en recreatie, hierdoor is uitbreiding van bestaande grondgebonden agrarische bedrijven mogelijk, mits de kwaliteit en identiteit wordt behouden, en worden kleinschalige initiatieven met een verbinding naar een andere sector gesteund.

Voor de mobiliteit zal er worden ingezet op het verbeteren van het openbaar vervoersnetwerk. De gemeente zal inzetten op het langzaam verkeernetwerk door middel van het verbeteren van de voorzieningen en structuren. Locatiekeuze voor nieuwe initiatieven zal worden afgewogen aan de hand van de bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen.

### **Natuur, landschap en water**

De natuurgebieden en het prachtige landschappen vormen belangrijke dragers van de identiteit van Voerendaal. De natuur heeft een grote betekenis voor het leef-, woon- en werkklimaat van de gemeente Voerendaal. De openbare ruimte is voorbereid op de klimaatverandering door het lokaal opvangen van regenwater. Nieuwe ontwikkelingen zijn welkom indien de kwaliteiten van de natuur en het landschap niet aangetast worden.

### **Duurzaamheid, gezondheid en veiligheid**

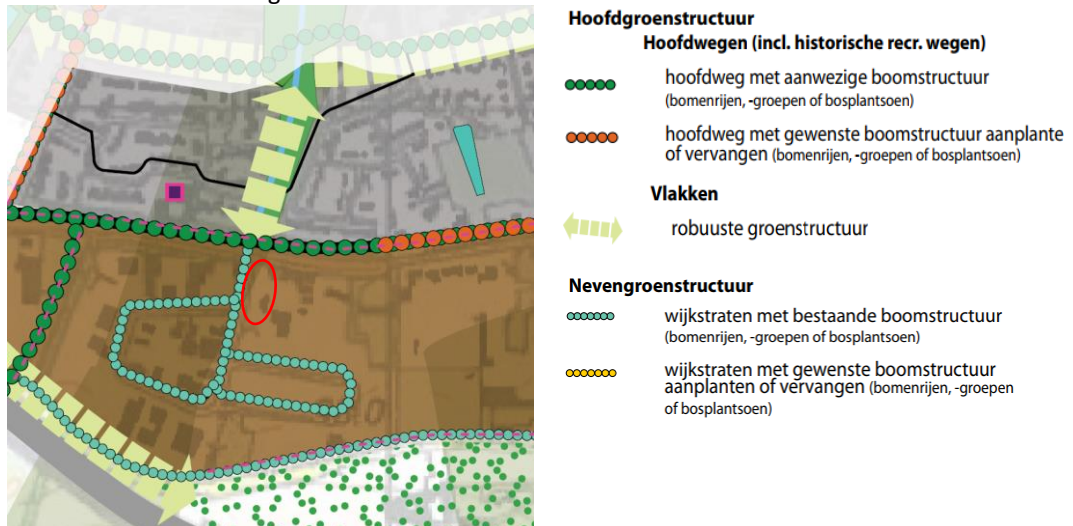
De gemeente Voerendaal heeft de ambitie om voor 2040 een volledige transitie van fossiele naar duurzaam opgewekte energie te ondergaan. Hiervoor moet het totale energieverbruik van de gemeente (gebouwen, huishoudens, bedrijven, verkeer) met een derde zijn verminderd. De resterende benodigde energie wordt duurzaam en bij voorkeur regionaal opgewekt. Naast de positieve milieueffecten draagt de energietransitie bij aan een aantrekkelijk woongebied, de lokale economie en de werkgelegenheid.

### **Toetsing**

De voorgenomen ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan betreft de transformatie van een vrijgekomen perceel na beëindiging van het woonwagenvak en autohandel. De functie wijzigt van wonen naar bedrijventerrein, aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Lindelauffer Gewande. Bedrijvigheid is daarmee passende functie binnen het plangebied. Dit plan sluit goed aan op de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Voerendaal 2016 – 2030.

### 3.4.2 Groenstructuurplan

Op 27 juni 2013 is het Groenstructuurplan door de gemeenteraad van Voerendaal vastgesteld. In het Groenstructuurplan wordt er ingezet op het veiligstellen, koesteren en versterken van de groene kwaliteiten van de kernen en het aangrenzende buitengebied van de gemeente Voerendaal. In het plan staan de thema's karakteristiek, functionaliteit en beheerbaarheid centraal en zijn de kwaliteiten van de kernen en het aangrenzend buitengebied zijn in beeld gebracht. Daarnaast is het gewenste beeld en de uitgangspunten voor inrichting bepaald. Dit is ook voor de kernen Voerendaal en Kunrade gebeurd.



Uitsnede kaart gewenste groenstructuur Voerendaal ter plaatse van het plangebied (Groenstructuurplan Voerendaal, 2013)

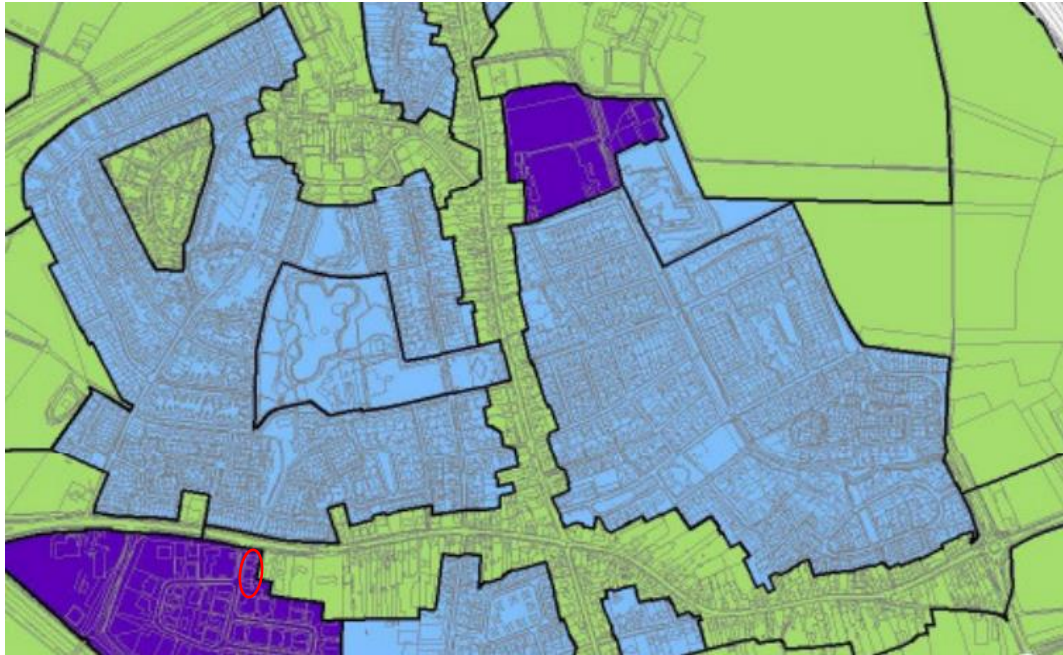
#### Toetsing

Concrete maatregelen en acties voor de groenstructuren worden in het groenstructuurplan en een uitvoeringsplan uitgewerkt. Voor het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan zelf worden geen uitgangspunten, maatregelen en acties benoemd in het groenstructuurplan en het uitvoeringsplan.

Rondom het plangebied wordt wel ingezet op de groenstructuren langs de Valkenburgerweg (hoofdgroenstructuur) en de Lindelauffer Gewande (wijkstraat met bestaande boomstructuur). Deze groenstructuren zijn aan de overzijden van deze wegen aanwezig en blijven behouden. De ontwikkeling voorziet niet in aantasting van de structuren. Hiermee zijn de doelen uit het groenstructuurplan al behaald en gelden geen specifieke uitgangspunten voor de invulling van het plangebied.

### 3.4.3 Welstandsnota

Op 27 juni 2013 is de Welstandsnota Voerendaal vastgesteld. In deze welstandsnota zijn door de gemeente Voerendaal welstandsgebieden met bijbehorende welstandsniveaus bepaald. Aan de hand van deze gebieden worden criteria gesteld voor nieuw- of verbouw van bouwwerken. De gebiedscriteria zijn opgesteld per gebied dat een samenhangend karakter heeft. De gebieden zijn als volgt ingedeeld:



*Uitsnede van de welstandsnota Voerendaal 2013 ter plaatse van het plangebied.*

Beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning vindt plaats op verschillende schaalniveaus. In onderstaande tabel is aangegeven welke aspecten worden getoetst bij de verschillende welstandsniveaus. Ter plaatse van het plangebied geldt het welstandsniveau 3. Het bouwplan zal getoetst moeten worden aan de beoordelingsaspecten van de lichte welstandstoets.

| Welstandsniveau                       | toetsingskader  | beoordelingsaspecten                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| niveau 1:<br>zware welstandstoets     | gehele bouwplan | Algemeen<br>Plaatsing en situering<br>Massa en vorm<br>Gevelopbouw<br>Gevelindeling<br>Kleur- en materiaalgebruik (detailniveau)<br>Detaillering                   |
| niveau 2:<br>reguliere welstandstoets | gehele bouwplan | Algemeen<br>Plaatsing en situering<br>Massa en vorm<br>Gevelopbouw<br>Gevelindeling<br>Kleur- en materiaalgebruik (deelvlakken)<br>Algemene beeldbepalende details |
| niveau 3:<br>lichte welstandstoets    | gehele bouwplan | Algemeen<br>Plaatsing en situering<br>Massa en vorm<br>Gevelopbouw<br>Kleur- en materiaalgebruik (hoofdvlakken)                                                    |

**Toetsing**

Naast het bestemmingsplan biedt onder meer de welstandsnota het kader waarbinnen bouwplannen ontworpen en beoordeeld moeten worden. De rapportage 'Stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsvoorwaarden' gaat daarbij fungeren als aanvulling op de welstandsnota, daar waar welstandsnota over het betreffende criteria geen criteria kent, danwel als afwijking van de welstandsnota indien de rapportage anders bepaalt.

De rapportage 'Stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsvoorwaarden' is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen en dient na vaststelling (separaat besluit, maar gelijktijdig met dit bestemmingsplan) als aanvullend toetsingskader voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

## 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

### 4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

#### Verkennd onderzoek 2017

Door Aelmans Eco BV is in oktober 2017 ter plaatse van het voormalig woonwagenveld een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. De resultaten:

- Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden geen noemenswaardige bodemvreemde materialen aangetroffen.
- De aangetroffen straatzand is analytisch onderzocht. Uit de analyseresultaten blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.
- Het menggranulaat is indicatief als grond onderzocht. Uit de analyseresultaten blijkt, dat licht verhoogde concentraties zink, PAK, PCB en minerale olie worden aangetroffen. Deze overschrijden niet de maximale samenstellingswaarden. Op basis van een indicatieve toetsing voldoet het menggranulaat aan een niet vormgegeven bouwstof.
- De sterk puinhoudende zandlaag is analytisch onderzocht. Uit de analyseresultaten blijkt, dat de concentraties PAK, PCB en minerale olie de achtergrondwaarden overschrijden doch niet de bodemindex danwel interventiewaarde.
- De ondergrond (zand/leem) is onderzocht. Uit de analyseresultaten van beide grondmengmonsters blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.
- Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat de concentratie xylenen de betreffende streefwaarde overschrijdt, doch niet de tussenwaarden of interventiewaarden.
- Op basis van de bevindingen van het zintuiglijk en analytisch asbestonderzoek, is nader onderzoek niet noodzakelijk. De licht verhoogd aangetroffen concentratie asbest ligt ruim onder de restconcentratienorm van 100 mg/kg ds en de norm voor nader onderzoek van 50 mg/kg ds.

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de licht verhoogde concentraties in het fundatiemateriaal en grondwater, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik.

#### Historisch onderzoek 2020

Vervolgens in december 2020 door Aelmans Eco BV een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Dit met het doel om na te gaan of tussen het onderzoek van oktober 2017 en september 2020 nog van belang zijnde wijzigingen in het plangebied hebben plaatsgevonden volgens het RUD-ZL (puin van de gesloopte opstanden, funderingen, muren etc. ), en dat aanvoer van grond heeft plaatsgevonden, en dat geen grond afgevoerd zou zijn.

Het is aannemelijk dat destijds het aanwezige fundatiemateriaal is verwijderd, aangezien het perceel niveau (na het aanvoeren van 1.100 m<sup>3</sup> klasse AW2000 grond) niet hoger ligt dan de omliggende percelen. Echter is van deze aanname geen informatie voorhanden bij het RUD-ZL en de gemeente Voerendaal en is het aannemelijk dat de bodemkwaliteit niet afwijkt van hetgeen in 2017 is gerapporteerd.

#### PFAS

Daar er geen specifieke bronnen (behoudens het diffuus karakter van het gehele grondgebied van de provincie Limburg) voorhanden zijn waardoor onderhavig perceel als verdacht met betrekking tot PFAS dient te worden bestempeld, is het niet doelmatig om de grond op PFAS te onderzoeken.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem voor de voorgenomen ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan geen belemmering vormt.

## 4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluid-niveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

### Industrielawaai

Het bedrijventerrein betreft geen industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder, omdat op het bedrijventerrein geen 'grote lawaaimakers' zijn toegestaan. Het plangebied is tevens niet gelegen binnen een geluidszone industrielawaai. Industrielawaai vormt voor voorliggende ontwikkeling geen belemmering.

### Rail- en wegverkeerslawaaï

In het plangebied zijn geen geluidgevoelige objecten (zoals (bedrijfs-)woningen) als bedoeld in de Wet geluidhinder toegestaan. Een toetsing aan rail- en wegverkeerslawaaï is daarom niet aan de orde.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid voor de voorgenomen ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan geen belemmering vormt.

## 4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

### Toetsing initiatief

#### *Niet in betekenende mate*

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Met behulp van NIBM-tool (versie 2020) van het ministerie I&M is op een eenvoudige en

snelle manier bepaald of het plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Als input hiervoor geldt de toename van het gemiddelde aantal motorvoertuigbewegingen/etmaal op een gemiddelde weekdag, zoals op basis van kengetallen van het CROW bepaald, van 165 genomen. Het aandeel vrachtverkeer is op een 10% gesteld.

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat de maximale bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de verontreiniging van de luchtkwaliteit. De maximale bijdrage van het extra verkeer bedraagt voor NO<sub>2</sub> 0,25 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>10</sub> 0,04 µg/m<sup>3</sup>. De grens voor projecten vanaf welke ze 'in betekenende mate zijn' ligt voor beiden op 1,2 µg/m<sup>3</sup>. De bijdrage blijft ruimschoots onder de grens. niet gehaald. Dit zou (voor NO<sub>2</sub>) pas het geval zijn bij een aantal motorvoertuigbewegingen/etmaal van ca. 810 (uitgaande van 10% vrachtverkeer).

#### *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van het plangebied voor 2020 en 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM<sub>2,5</sub> wordt eveneens niet overschreden.

In onderstaande figuur is weergegeven welke rekenpunten zijn genomen. In de tabel daaronder is de hoogst gemeten waarde van de weergegeven rekenpunten opgenomen.



| NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup> | PM <sub>10</sub> µg/m <sup>3</sup> | PM <sub>10</sub> overschrijdings-dagen | PM <sub>2.5</sub> µg/m <sup>3</sup> | Jaar |
|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|------|
| 17.9                              | 16.8                               | 6.0                                    | 11.4                                | 2020 |
| 9.3                               | 13.4                               | 6.0                                    | 7.5                                 | 2030 |

(NSL-monitoringstool)

## Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit voor de voorgenomen ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan geen belemmering vormt.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

### Gebiedstypen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door de ligging aan de rand van het bedrijventerrein en ligging aan de historische lintbebouwing waar van oudsher functiemenging aanwezig is. Door deze functiemenging is het plangebied aan te merken als omgevingstype 'gemengd gebied'. Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen vanwege de korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

### Toetsing

De functie van het plangebied wordt bedrijventerrein. Echter is de exacte invulling van bedrijfsactiviteiten nog niet bekend. Het is gewenst qua toegestane bedrijvigheid aan te sluiten bij de omliggende percelen. De aangrenzende percelen zijn bestemd tot maximaal categorie 2. Gelet op de ligging van het plangebied op de grens van het bedrijventerrein en de ligging aan de Valkenburgerweg is het, zoals hiervoor beschreven, mogelijk om aan te sluiten bij de 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging'. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie betreft de woning aan de Valkenburgerweg 77a. De afstand van het plangebied tot het milieugevoelig object (de woning) bedraagt circa 5 meter. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden voor zowel categorie A, B en C.

De functies van milieucategorie 1, 2 en 3.1 zijn ook opgenomen in de 'SvB - functiemenging'. Echter worden functies van milieucategorie 3.1 in dit geval niet per definitie aanvaardbaar geacht op korte afstand van de nabijgelegen milieugevoelige functies.

In de regels wordt vastgelegd dat bedrijvigheid van milieucategorie 1 en 2 bij recht is toegestaan conform de lijst zoals opgenomen als bijlage bij de regels. Bedrijvigheid van milieucategorie 3.1 kan met een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan mits wordt voldaan aan de voorwaarden (geen onevenredige hinder of belemmeringen voor omliggende functies).

### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.5 Externe veiligheid

### 4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één

keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

#### **Toetsing initiatief**

##### *Risicovolle inrichtingen*

In de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch relevante risicovolle inrichtingen aanwezig.

##### *Buisleidingen*

In de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen aanwezig.

##### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

De A79 ligt ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen 200 meter van de transportroute. Een berekening van het groepsrisico of nadere verantwoording op basis van artikel 8 lid 1 van het Bevt, is daardoor niet noodzakelijk.

#### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid voor de voorgenomen ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan geen belemmering vormt.

## **4.6 Water**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

### **4.6.1 Beleid en regelgeving**

#### **Beleid waterschap Limburg**

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Limburg, een fusie van het voormalig waterschap Peel en Maasvallei en waterschap Roer en Overmaas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 'Water in beweging'.

De kerntaken van het waterschap bestaan uit het op orde brengen en houden van het watersysteem, schade als gevolg van wateroverlast voorkomen en zorg dragen voor veiligheid op het gebied van water.

Eén van de belangrijkste uitdagingen voor het waterbeheer in Limburg is de klimaatverandering en de effecten daarvan. Voor het waterschap wordt robuustheid van het watersysteem de belangrijkste opgave. Hierbij wordt de regel 'ruimte voor water waar het kan, maatregelen waar het moet' gehanteerd. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

### Gemeentelijk waterplan

In het Gemeentelijk Waterplan heeft de gemeente Voerendaal haar visie op het omgaan met water neergelegd. Uitgangspunt is het streven naar een duurzaam watersysteem, dat wil zeggen voor nu en altijd veilig, schoon, voldoende, natuurlijk en aantrekkelijk water. Daartoe worden de volgende waterdoelen nagestreefd:

- Een veilige woon-, verblijf- en werkomgeving door het voorkomen van wateroverlast.
- Voorkomen van waterverontreiniging.
- Herstelen van de natuurlijk waterhuishouding in stedelijk en landelijk gebied.
- Zichtbaar en natuurlijk water in bebouwd en onbebouwd gebied.

In het gemeentelijk Waterplan zijn zes thema's onderscheiden. Per thema is een visie gegeven op water. De zes thema's zijn:

- Waterkwantiteit.
- Waterkwaliteit en ecologie.
- Riolering en afvalwater.
- Water en ruimtelijke ordening.
- Beheer en onderhoudsaspecten.
- Waterbeleving en recreatie.

## 4.6.2 Watertoets en locatiestudie

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.



Gelet op de waterkaart is onderhavig projectgebied gelegen in een invloedszone van primaire wateren. Uit de melding blijkt dat voor dit plan de normale watertoetsprocedure moet worden gevolgd (zie bijlage 3 van deze toelichting).

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Uit de leggerkaart Zuid-Limburg van het waterschap Limburg blijkt dat aan de westzijde van het plangebied de primaire beschermde watergang: 'Voerdendaalse Molen- en Dammerscheiderbeek' aanwezig is. Ter plaatse van het plangebied is dit water overkluisd. Bij de uitwerking van het bouwplan dient rekening gehouden worden met deze waterhuishoudkundige belangen. De bescherming van bijbehorende profiel van vrije ruimte (met daarinbinnen de kernzone) is naast de Keur ook vastgelegd in dit bestemmingsplan met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterlopen' (overeenkomstig geldend bestemmingsplan).

Voor het overige zijn er geen specifieke waterbelangen aan de orde.

De grondwaterstand op de locatie bedraagt in het najaar circa 2,9 meter onder maaiveld. De ondergrond bestaat uit leem. Van grootte hoogteverschillen ter plaatse van het plangebied is geen sprake. De gronden liggen op circa 95m +NAP.

Aangezien nog geen bouwplan bekend is, is een verdere uitwerkingen van de infiltratievoorzieningen momenteel niet mogelijk. Voor een goed ontwerp van de infiltratievoorzieningen zijn hieronder aandachtspunten opgenomen:

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water. Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving. Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand. Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit: Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit: Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar HWA – riool, gemengd riool of uiteindelijk DWA-riool.
6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren: infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 80 mm per twee uur met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
8. Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

## Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in de verdere planuitwerking nadrukkelijk aandacht moet zijn voor de bescherming van de primaire watergang en de invulling van de hemelwaterinfiltratievoorzieningen.

## 4.7 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

### Natura 2000

De dichtstbijzijnde Natura2000 gebied ligt op circa 1 kilometer afstand van het plangebied. NIPA Milieutechniek heeft daarom een stikstofdepositie onderzoek (bijlage 4 van deze toelichting) uitgevoerd.

- Realisatiefase: Uit de berekening blijkt dat wanneer uit wordt gegaan van de worst-case situatie (alles in 1 jaar bouwen, maximale bouw mogelijkheden gebruiken) er sprake is van een bijdrage van 0,01 mol/ha/jaar op het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied. Uitgaand van dit worstcase scenario met een bijdrage van 0,01 mol/ha/jaar op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied kunnen significante gevolgen worden uitgesloten.
- Gebruiksfase: Uit de berekening blijkt dat wanneer uit wordt gegaan van de worst-case situatie (bedrijvigheid met veel verkeersaantrekkende werking) er sprake is van een bijdrage van 0,02 mol/ha/jaar op het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied. Het maximum aantal transportbewegingen van en naar het bedrijf/de bedrijven, waarbij er geen depositie van stikstof op de Natura2000 optreedt, bedraagt dagelijks 150 stuks voor personenwagens en 2 stuks voor vrachtwagens. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat geen bedrijfsprocessen gebruik maken van fossiele brandstoffen. Deze beperking in de gebruiksfase wordt vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Tevens wordt een afwijkingmogelijkheid opgenomen, wanneer aantoonbaar wordt gemaakt dat er geen sprake is van een depositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar danwel een vergunning in het kader van Wnb wordt verkregen.

Gelet op de afstand, het tussengelegen gebied en de aard van de ontwikkeling zijn ook geen andere significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten.

### Goudgroene natuurzone / Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De dichtstbijzijnde gronden die deel uit maken van het Goudgroene natuurzone (Natuurnetwerk Nederland) gebied liggen op circa 300 meter afstand van het plangebied, buiten de kern Voerendaal. Gelet op de afstand, het tussengelegen gebied en de aard van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten op Goudgroene natuurzone te verwachten.

### Beschermde planten en dieren

In ruimtelijke plannen is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en gebieden. In de huidige situatie is geen bebouwing, opgaande begroeiing of oppervlaktewater aanwezig. Het terrein is deels verhard en deels ingezaaid met gras. Gelet op huidige inrichting en het feit dat het terrein pas enkele maanden verkeert in zijn huidige staat, is een quickscan natuurwaarden niet noodzakelijk. Wel geldt altijd de zorgplicht (nadelige gevolgen voor dieren en planten dienen altijd zoveel mogelijk worden voorkomen).

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect natuur voor de voorgenomen ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan geen belemmering vormt.

## 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.8.1 Archeologie

#### Europees beleid

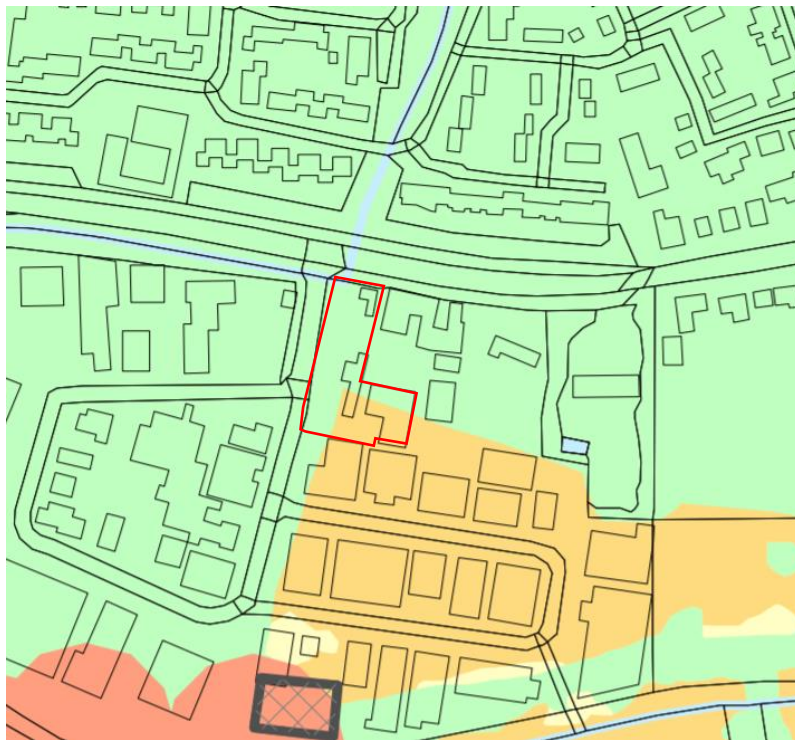
Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en in september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

### **Rijksbeleid**

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft daarbij zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2022 niet zo maar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

### **Toetsing**

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Op basis van het geldend bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1', waarin een koppeling is gemaakt met de verwachtingskaart. De Parkstad Limburg gemeenten hebben gezamenlijk een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart opgesteld. Deze regionale archeologische verwachtings- en cultuur-historische advieskaart vormt het gemeentelijk beleid omtrent archeologie en cultuurhistorie. In de volgende afbeelding is de verwachtingskaart weergegeven.



#### waardecategorie

- waardecategorie 1. Monumenten: terreinen van zeer hoge waarde, wettelijk beschermd.
- waardecategorie 2. Monumenten: terreinen van zeer hoge waarde.
- waardecategorie 3. Overige monumenten en gebieden met een hoge verwachtingswaarde.
- waardecategorie 4. Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde.
- waardecategorie 5. Gebieden met een lage verwachtingswaarde.
- waardecategorie 6. Geen verwachtingswaarde.

#### overig

- begrenzing beekdal
- onderzoeksmelding
- water

#### Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart

Voor het plangebied geldt een deels hoge en deels lage verwachtingswaarde. Er geldt een uitzondering voor onderzoeksplicht indien:

- een lage archeologische verwachtingswaarde geldt en het te verstoren gebied kleiner is dan 10.000 m<sup>2</sup> en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
- een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, niet zijnde een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

Omdat de toekomstige invulling van de percelen nog niet bekend is, wordt voorsnog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

**Conclusie**

Ter bescherming van de archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen op het hele plangebied.

**4.8.2 Cultuurhistorie**

Onder de noemer 'Modernisering Monumentenzorg' (MoMo) is de laatste jaren op rijksniveau een verschuiving ingezet van een objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte bescherming van cultuurhistorische waarden. Per 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd dat in de toelichting van bestemmingsplannen moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

**Toetsing**

Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn geen gemeentelijke- of rijksmonumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

**Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie voor de voorgenomen ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan geen belemmering vormt.

**4.9 Verkeer en parkeren**

De parkeerbehoefte en verkeersgeneratie kan inzichtelijke gemaakt worden op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd, in dit geval wordt hier ook van uitgegaan. Gelet op de ligging van de plangebied wordt uitgegaan van de verstedelijkingsgraad: matig stedelijk en de stedelijke zone: rest bebouwde kom.

**Verkeer**

Om te beoordelen welk gevolg het plan heeft op de verkeersgeneratie is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige verkeersgeneratie.

*Huidige situatie*

In de huidige situatie zijn 3 vrijstaande woningen planologisch mogelijk. Voor vrijstaande woningen geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Daarnaast is 1.100 m<sup>2</sup> al bestemd als bedrijventerrein (bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief zoals industrie, laboratorium, werkplaats). Voor bedrijventerrein geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 10 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> per etmaal. Dit betekent 135 verkeersbewegingen per etmaal.

*Toekomstige situatie*

In de toekomstige situatie is circa 2.900 m<sup>2</sup> bestemd als bedrijventerrein (bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief zoals industrie, laboratorium, werkplaats). Voor bedrijventerrein geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 10 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> per etmaal. Dit betekent 2 verkeersbewegingen per dag. Dit betekent een toename van 155 verkeersbewegingen per etmaal ten opzichte van de huidige situatie. Dit is een realistische planologische benadering. De beperkingen vanuit het onderdeel stikstof (zie paragraaf 4.7) zijn in dit geval leidend.

De invloed van de ontwikkeling op de wegen is daarmee beperkt. De capaciteit op deze wegen is voldoende om deze beperkte toename op te vangen.

Ontsluiting via de Valkenburgerweg is niet gewenst, maar ook niet mogelijk in verband met de middenberm. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Lindelauffer Gewande. Om te voorkomen dat de verkeersdoorstroming bij de kruising Valkenburgerweg-Lindelauffer Gewande wordt beperkt, worden in- uitritten van de bedrijfskavel(s) in het plangebied uitsluitend op een afstand van minimaal 20 meter vanuit de kruising toegestaan.

De gevellijn aan de zijde van de Valkenburgerweg is zodanig gesitueerd zodat opgesteld gemotoriseerd verkeer op de Lindelauffer Gewande nabij de kruising voldoende zicht verkrijgt over de Valkenburgerweg ten behoeve van de verkeerveiligheid.

Voor de verkeersveiligheid van langzaam verkeer wordt de stoep langs de Valkenburgerweg en de Lindelauffer Gewande doorgetrokken.

#### **Parkeren**

In de toekomstige situatie is circa 2.900 m<sup>2</sup> bestemd als bedrijventerrein. De parkeervraag is gebaseerd op het gemiddeld benodigde aantal parkeerplaatsen per functie. De daadwerkelijke parkeernorm is afhankelijk van de daadwerkelijke invulling. Ten tijde van de vergunningsaanvraag voor het bouwen wordt getoetst aan de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels. Ter indicatie geldt voor een:

- bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (zoals industrie, laboratorium, werkplaats) een gemiddelde een parkeernorm van 2,35 per 100 m<sup>2</sup>.
- bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (zoals loods, opslag, transportbedrijf) een gemiddelde een parkeernorm van 1,05 per 100 m<sup>2</sup>.

Het parkeren inclusief bezoekers dient op eigen terrein worden gesitueerd.

### **4.10 Kabels, leidingen en straalpaden**

De kabels, leidingen en straalpaden worden conform de vigerende bestemmingsplannen opgenomen op de verbeelding en in de planregels, gebaseerd op de verkregen (digitale) informatie van de verschillende instanties.

In het plangebied is een overkluisde waterloop aanwezig, zoals beschreven in paragraaf 4.6. De bescherming van de waterloop is geborgd door de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'. Voor het overige zijn in het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

### **4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

#### **Algemeen**

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag

moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

### **Activiteit en drempelwaarden**

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. In de nota van toelichting op het Besluit milieueffectrapportage wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ook gedefinieerd. Hier wordt het volgende aangegeven: *"Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan"*.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het plangebied heeft een grootte van circa 3.000 m<sup>2</sup>. De voorgenomen activiteit blijft ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare en/of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

### **Toetsing**

#### *Kenmerken van het project*

Het plan voorziet in een herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie van woningbouw en bedrijfsterrein naar geheel bedrijfsterrein. Daarbij zijn uitsluitend bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van een bijzondere afvalstoffenstroom.

#### *Plaats van het project*

Het project wordt uitgevoerd op een locatie die in het verleden bebouwd was. De locatie ligt te midden van de kern Voerendaal. De omgeving bestaat uit bedrijventerrein, infrastructuur en woningbouw. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische of archeologische waarden die de ontwikkeling in de weg staan.

#### *Kenmerken van het potentiële effect*

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande paragrafen, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De percelen worden herontwikkeld, temidden in het bestaande stedelijk gebied van Voerendaal. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling van het project stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

### **Conclusie**

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige

milieugevolgen'. Gelet op voorgaande is besloten dat er geen noodzaak is voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

## 5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

### 5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

### 5.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende enkel- en dubbelbestemmingen voor:

#### **Enkelbestemming 'Bedrijf'**

De bedrijfskavel(s) is/zijn bestemd als 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven, in maximaal categorie 2 (met afwijking onder voorwaarden maximaal 3.1) zoals opgenomen in Bijlage 2 van de Bijlagen bij de regels met daaraan ondergeschikt: parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

De bouwregels zijn uitgesplitst in algemene bouwregels, bouwregels voor gebouwen en bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde. Enkele stedenbouwkundige voorwaarden zijn vastgelegd in deze bestemming:

- De situering van bebouwing; door het opnemen van een bouwvlak;
- De maximale hoogte van bebouwing; de zijn vastgelegd in de regels en een aanduiding op de verbeelding;
- Het maximale bebouwingspercentage; dit is vastgelegd in de regels en een aanduiding op de verbeelding;
- Markeren van de hoeklocatie; dit is vastgelegd door het opnemen van een gevellijn op de verbeelding;
- Het voorkomen van een in- en uitrit op de hoek; dit is vastgelegd in de regels en een aanduiding op de verbeelding.

De overige beeldkwaliteitscriteria zijn geborgd middels de rapportage 'Stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsvoorwaarden' als aanvullend toetsingskader op de welstandsnota te laten gelden.

**Enkelbestemming 'Verkeer'**

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan het openbaar gebied. Tevens zijn onder meer groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

**Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'**

Alle gronden in het plangebied zijn bestemd voor 'Waarde – Archeologie 1'. De bestemming 'Waarde – Archeologie 1' voorziet in de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen en de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde. Deze zijn aangeduid op bijlage 1 van de regels. Bij bodemingrepen met een bepaalde oppervlakte en diepte is archeologische onderzoek noodzakelijk.

**Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen'**

De overkluisde watergang en bijbehorende belemmeringenstrook is bestemd als 'Waterstaat – Waterlopen'. Deze gronden zijn mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het waterschap. Bouwen ter plaatse van de dubbelbestemming is uitsluitend mogelijk via een afwijkingsprocedure waarbij het waterschap gehoord dient te worden. Tevens geldt ter plaatse een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

## 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

### 6.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien de gemeente het plangebied volledig in eigendom heeft is vaststelling van een exploitatieplan niet benodigd. Kosten voor de planontwikkeling worden bepaald uit de toekomstige opbrengsten van de verkoop van de gronden. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

### 6.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Tijdens de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn door de provincie Limburg en het Waterschap Limburg ambtelijke opmerkingen gemaakt. Deze zijn verwerkt in het plan. Vervolgens is het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.