

Uitwerkingsplan '2^e tranche bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek'

Gemeente Voerendaal

Vastgesteld



Uitwerkingsplan '2^e tranche bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek'

Gemeente Voerendaal

Vastgesteld

Rapportnummer:	P00837
IDN:	NL.IMRO.0986.UPLGOpgenHek02-VA01
Datum concept:	4 september 2018
Datum ontwerp:	5 september 2018
Datum vaststelling:	5 december 2018
Opdrachtgever:	Dhr. G. Brouwers (Leudal Vastgoed B.V.)
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg en mevr. S. Driessen, MSc
Trefwoorden:	Uitwerkingsplan, bedrijf, Lindelauffer Gewande – Op Gen Hek, Voerendaal, gemeente Voerendaal
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Uitwerkingsplan ten behoeve van de vestiging van het bedrijf 'Leudal Duurzame Systemen' op het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande – Op Gen Hek te Voerendaal, gemeente Voerendaal.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E tegelen@bro.nl

INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het uitwerkingsplan	3
1.2 Ligging en grens van het plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	7
2. BELEIDSKADER	8
2.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid	8
2.2 Gemeentelijk beleid	8
3. GEBIEDSPROFIEL EN PROJECTPROFIEL	9
3.1 Gebiedsbeschrijving	9
3.2 Beschrijving ontwikkeling	10
4. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	11
4.1 Milieu	11
4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	11
4.1.2 Luchtkwaliteit	12
4.1.3 Geluidhinder	13
4.1.4 Milieuzonering	14
4.1.5 Externe veiligheid	14
4.1.6 Geur veehouderijen	16
4.1.7 Milieueffectrapportage	16
4.2 Archeologie	16
4.3 Cultuurhistorie	17
4.4 Flora en fauna	17
4.5 Leidingen en infrastructuur	19
4.6 Verkeer en parkeren	19
4.7 Waterparagraaf	19
5. JURIDISCHE ASPECTEN	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	22
5.3 Toelichting op de regels	22
5.3.1 Inleidende regels	23

5.3.2 Bestemmingsregels	23
5.3.3 Algemene regels	24
5.3.4 Overgangs- en slotregels	25
6. UITVOERBAARHEID	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
7. OVERLEG EN INSPRAAK	27
7.1 Overleg	27
7.2 Inspraak	27
7.3 Procedure	27
BIJLAGE	
Aelmans Eco B.V., <i>Historisch bodemonderzoek Oude Midweg, uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande te Voerendaal</i> , rapportnummer E184833.001/FPA, 9 augustus 2018	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het uitwerkingsplan

Het bedrijf Leudal Duurzame Systemen is voornemens zich te vestigen op het bedrijventerrein Linde-laufer Gewande - Op Gen Hek in Voerendaal en wil op een bedrijfskavel aan de Oude Midweg een bedrijfsloods bouwen. Voor de locatie is in het vigerend bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' opgenomen, waarmee de bestemming van de gronden onder bepaalde voorwaarden kan worden gewijzigd naar 'Bedrijventerrein' met bouwvlak ten behoeve van de vestiging van o.a. lokale bedrijven. Met het opnemen van een uit te werken bestemming bestaat er voor het college van burgemeester en wethouders een uitwerkingsplicht om binnen de planperiode van het moederplan een uitwerkingsplan op te stellen. Middels het voorliggende uitwerkingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Voerendaal, tussen de Oude Midweg en de A79. De locatie bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als Voerendaal, sectie G, nrs. 450 en 464 (ged.), met een totale oppervlakte van circa 2.500 m². Op de navolgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven.



Kadastrale kaart op luchtfoto met begrenzing plangebied (blauw omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek is op 2 juli 2015 het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek' vastgesteld. Vervolgens heeft de gemeenteraad van Voerendaal op 1 oktober 2015 het nu vigerende bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' vastgesteld. In dat bestemmingsplan is de regeling voor het bedrijventerrein, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek', een op een overgenomen.

Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. In artikel 20.2 is aangegeven dat burgemeester en wethouders deze bestemming met inachtneming van de navolgende regels uitwerken. In het onderstaande wordt tevens aangegeven dat aan deze uitwerkingsregels wordt voldaan.

20.2.1 Algemeen

- a. Ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van het uitwerkingsplan dient een concrete behoefte aan gronden op het bedrijventerrein te bestaan.
- b. Er vindt een logische verkaveling plaats waarmee afdoende verzekerd is dat realisatie van het volledige plan niet onmogelijk wordt gemaakt.
- c. De bouwperceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt niet meer dan 2.500 m²;
- d. In afwijking van het bepaalde onder c kan een bouwperceelsoppervlakte worden toegestaan van maximaal 4.000 m² indien dit een verplaatsing van een binnen de gemeente gevestigd bedrijf betreft.
- e. Het hemelwater van de dakverhardingen dient op eigen terrein te worden gebufferd.

Er is sprake van een concrete behoefte, aangezien Leudal Duurzame Systemen een bedrijfskavel heeft gekocht met als doel zich hier te vestigen. Er is sprake van een logische verkaveling, waarbij de meest westelijke hoek van het terrein wordt ontwikkeld. Op de naastgelegen percelen aan de oostzijde is nog voldoende ruimte om een logische verkaveling te creëren voor meerdere bedrijven. Daarnaast voldoet de omvang van de bedrijfskavel (circa 2.500 m²) aan de voorwaarde (onder c) en wordt hemelwater van de bedrijfsgebouwen op eigen terrein verwerkt. In paragraaf 4.7 wordt de omgang met hemelwater nader beschreven.

20.2.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het uitwerken van deze bestemming, de bouw van bedrijfsgebouwen en/of het gebruik van het bedrijventerrein op grond van een ten minste in ontwerp zijnd uitwerkingsplan, zijn uitsluitend toegestaan, indien binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - landschappelijke inpassing' binnen deze bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' dan wel de uitgewerkte bestemming, en de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' is aangelegd en in stand wordt gehouden conform Bijlage 7 Landschappelijke inpassing Lindelauffer Gewande - Op gen Hek en met in achtneming van de in deze bijlage opgenomen profielen A, B en C.

Wat betreft de landschappelijke inpassing wordt opgemerkt dat deze reeds is gerealiseerd is in het kader van het totaalplan voor het bedrijventerrein. De meest zuidelijke strook van het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'wetgevingszone - landschappelijke inpassing'. In het voorliggende uitwerkingsplan is deze aanduiding overgenomen.

20.2.3 Bedrijfsactiviteiten

Uitsluitend bedrijven in categorie 2 en 3.1 zoals opgenomen in Bijlage 6 Staat van bedrijfsactiviteiten Lindelauffer Gewande - Op gen Hek in de kolom 'categorie', alsmede naar aard en uitstraling vergelijkbare bedrijven zijn toegestaan.

Daarnaast dient volgens de bestemmingsomschrijving sprake te zijn van een lokaal bedrijf. Onder een lokaal bedrijf wordt verstaan: *“een bedrijf met een qua herkomst, afzetmarkt en/of werknemers overwegend lokale binding met de gemeente Voerendaal en/of de direct omliggende landelijke gemeenten”*.

Het bedrijf Leudal Duurzame Systemen houdt zich bezig met de in- en verkoop en installatie van voornamelijk zonnepanelen. Het bedrijf bestaat uit een kantoor met bedrijfsloods, waar vooral opslag van

zonnepanelen plaatsvindt. Gezien deze activiteiten is sprake van een bedrijf van milieucategorie 2. Qua milieucategorie is het bedrijf hiermee passend binnen de uitwerkingsregels.

Leudal Duurzame Systemen voldoet daarnaast aan de bovenstaande definitie voor een lokaal bedrijf. De huidige vestigingslocatie van het bedrijf is namelijk gelegen in het nabij gelegen dorp Valkenburg. Het bedrijf is hier sinds 2011 gevestigd en heeft een bedrijfsoppervlakte van circa 350 m² tot haar beschikking. Vanwege de groei in het toepassen van duurzame systemen, Solar Photovoltaïsch (PV-panelen) en Solar Thermisch (Warmtepompen – lage temperatuur watersystemen), zowel bij particuliere als bedrijfsmatige toepassingen, is het bedrijf gegroeid. Hierdoor is de omvang van de huidige bedrijfslocatie niet meer toereikend en heeft Leudal Duurzame Systemen behoefte aan een tweede locatie. Het bedrijf kiest ervoor het onderdeel Solar Thermische installaties op de huidige bedrijfslocatie te blijven uitvoeren. De voorliggende locatie te Voerendaal zal gebruikt worden voor het Solar Photovoltaïsch onderdeel van het bedrijf. Deze beoogde uitbreiding van het bedrijf past hiermee in de visie van Leudal Duurzame Systemen om volledig te specialiseren in het ontwerpen en toepassen van duurzame systemen.

Het werkgebied van Leudal Duurzame Systemen is vooral de regio Zuid-Limburg, maar ook iets verder noordelijk, te weten Midden- en Noord-Limburg. Alle vaste en tijdelijke medewerkers zijn woonachtig in de regio rond Valkenburg en Voerendaal.

Ten aanzien van showroom faciliteiten beschikt het bedrijf op de huidige locatie in Valkenburg over een detailhandelsfunctie aan de voorzijde van de openbare weg waar klanten worden ontvangen. Dit gebruik heeft niet het karakter van een winkel of verkoopruimte, maar dient om klanten te informeren en producten te tonen. Op de voorliggende locatie zal een vergelijkbaar gebruik gaan plaatsvinden. Er zal geen sprake zijn van een winkel, maar klanten worden alleen op afspraak ontvangen.

20.2.4 Detailhandel

Voor detailhandel gelden de volgende bepalingen:

- a. Detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, waarbij geldt dat de detailhandelsactiviteit niet groter mag zijn dan 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 150 m².
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn de volgende vormen van detailhandel wel toegestaan:
 1. detailhandel in volumineuze goederen;
 2. detailhandel in de vorm van een internetwinkel, met dien verstande dat:
 - I. geen uitstalling ten behoeve van de verkoop plaatsvindt;
 - II. geen showroom en/of verkoopruimte aanwezig is;
 - III. een ondergeschikte en beperkte mogelijkheid aan personen wordt geboden voor het afhalen van goederen, met een maximale oppervlakte van 10 m² (onderdeel zijnde van de maximaal toegestane oppervlakte aan detailhandel van maximaal 20% van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 150 m²).
 3. verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg.

De bovenstaande regels met betrekking tot detailhandel zijn een op een overgenomen in de regels van het voorliggende uitwerkingsplan. Aan deze voorwaarden wordt dus voldaan.

20.2.5 Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Er wordt geen bedrijfswoning mogelijk gemaakt, aan de bovenstaande voorwaarde wordt dus voldaan.

20.2.6 Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

- a. Buitenopslag is niet voor de voorgevelrooilijn toegestaan.
- b. Voor de hoogte van de buitenopslag geldt het volgende:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1' bedraagt de hoogte niet meer dan 3 m;
 2. op de overige gronden bedraagt de hoogte niet meer dan de feitelijke hoogte van het hoogste op een perceel aanwezige gebouw.

Aan de bovenstaande voorwaarden met betrekking tot buitenopslag wordt voldaan.

20.2.7 Parkeergelegenheid

Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein op basis van de maximale normen uit het CROW-ASVV 2012 van de desbetreffende functiecategorie.

Bij het initiatief wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In paragraaf 4.6 wordt dit nader toegelicht.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit uitwerkingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op locatie. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de huidige situatie en het plan. In hoofdstuk 4 volgt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 5 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 6 is een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan opgenomen. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 de uitleg van de overleg- en inspraakprocedure.

2. BELEIDSKADER

2.2 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

De toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de beleidskaders van het rijksbeleid, provinciaal beleid en regionaal beleid heeft reeds plaatsgevonden in de toelichting van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek'. Hieruit is geconcludeerd dat de uitbreiding van het bedrijventerrein passend is binnen deze beleidskaders. Aangezien voorliggend uitwerkingsplan voorziet in een concrete invulling van een van de bedrijfskavels, binnen de opgenomen uitwerkingsvoorwaarden, kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders en er geen belangen van het Rijk, de provincie of de regio in het geding zijn.

Wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking heeft eveneens een toetsing plaatsgevonden in het kader van de totale uitbreiding van het bedrijventerrein. Hieruit is geconcludeerd dat de uitbreiding passend is binnen de uitgangspunten van de ladder. Het bedrijventerrein voorziet in een behoefte naar bedrijfskavels voor lokale bedrijven, aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein Lindelauffer Gewande. Voorliggend initiatief sluit hierbij aan, aangezien sprake is van een lokaal bedrijf dat zich op dit bedrijventerrein wil vestigen. Nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

2.3 Gemeentelijk beleid

In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek' heeft de toetsing van de totale uitbreiding van het bedrijventerrein aan het gemeentelijk beleid plaatsgevonden. Hieruit is geconcludeerd dat de uitbreiding passend is binnen het gemeentelijk beleid. Aangezien voorliggend uitwerkingsplan voorziet in een concrete invulling van een van de bedrijfskavels, binnen de opgenomen uitwerkingsvoorwaarden, kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling passend is binnen de gemeentelijke beleidskaders.

3. GEBIEDSPROFIEL EN PROJECTPROFIEL

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Voerendaal, tussen de Oude Midweg en de A79. De kavel ligt op het bedrijventerrein Linderlaufer Gewande – Op Gen Hek en is bestemd tot 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. In de huidige situatie is de locatie braakliggend en begroeid met gras.

De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Oude Midweg. Aan de overzijde van deze weg ligt het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande. Direct ten westen van het plangebied ligt een waterberging en aan de zuidzijde ligt de rijksweg A79. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door braakliggende bedrijfskavels. Verder naast het oosten ligt bedrijfsbebouwing. De verdere omgeving van het plangebied bestaat vooral uit bedrijven. Het gebied ten zuiden van de A79 bestaat vooral uit agrarische percelen. Verder naar het oosten zijn daarnaast ook woningen gelegen.

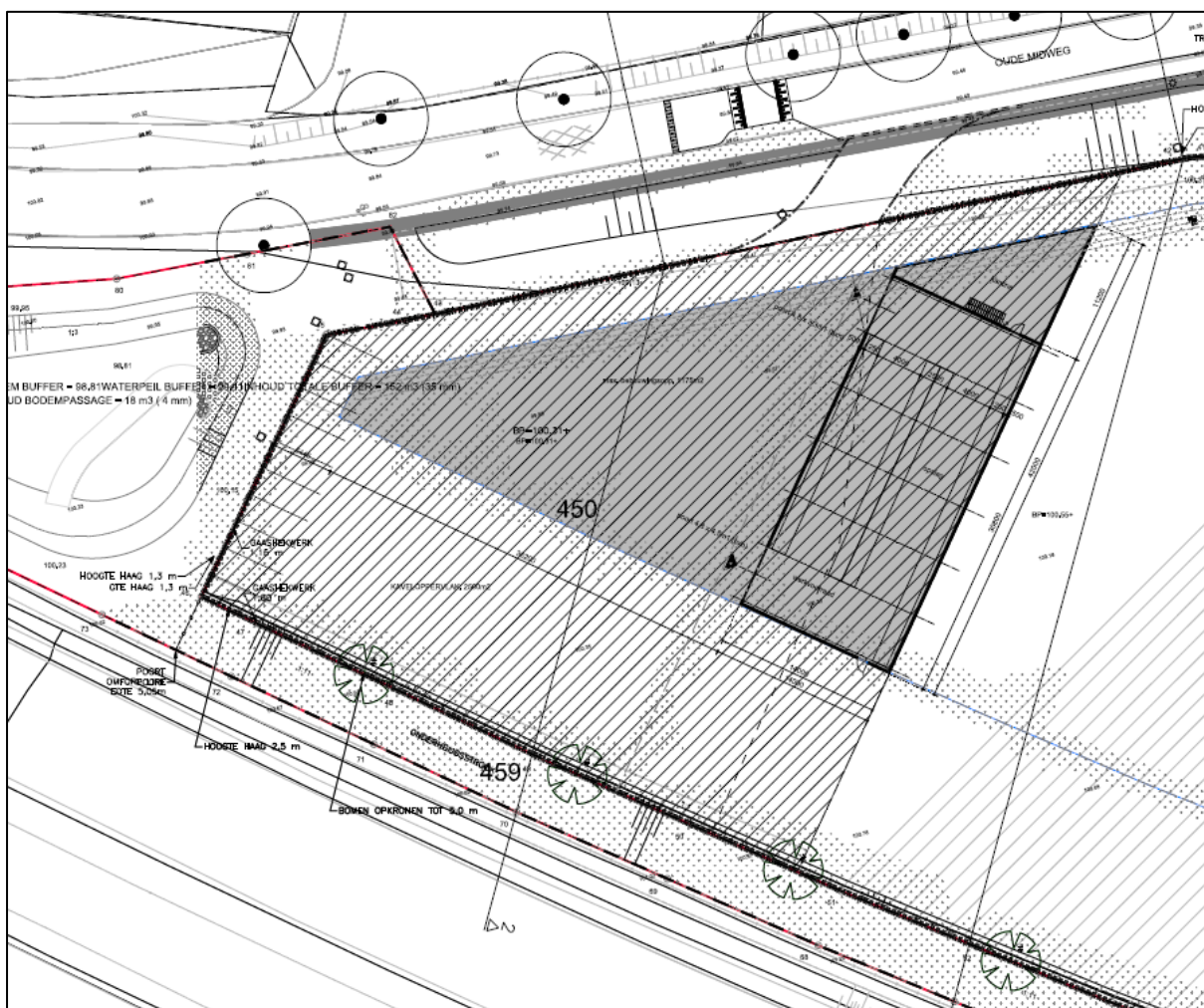


Luchtfoto plangebied (rood omcirkeld) en omgeving

3.2 Beschrijving ontwikkeling

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in de invulling van de bedrijfskavel aan de Oude Midweg op het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op Gen Hek. Het bedrijf Leudal Duurzame Systemen is voornemens zich op deze locatie te vestigen, een bedrijfsloods op te richten en het omliggende terrein in te richten ten behoeve van haar bedrijfsvoering.

In het plangebied is een bouwvlak aanwezig waarbinnen de beoogde bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 8 meter.



Beoogde inrichting bedrijfskavel Leudal Duurzame Systemen

4. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met (milieu)invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid, geur en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Tevens wordt ingegaan op de eventuele m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van het plan. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de milieutechnische haalbaarheid van de uitbreiding van het bedrijventerrein reeds is onderzocht in het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek'. Middels voorliggend wijzigingsplan wordt voorzien in een concrete invulling van een van de bedrijfskavels, passend binnen de uitwerkingsregels van de uit te werken bestemming. In onderstaande paragrafen wordt daarom slechts beknopt ingegaan op de milieuen onderzoeksaspecten.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Het plangebied heeft reeds een bedrijventerreinbestemming. In het voorliggende uitwerkingsplan is geen sprake van een wijziging naar een voor bodem gevoeliger gebruik. In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek' is de bodemkwaliteit in het plangebied reeds onderzocht en zijn geen belemmeringen gebleken. Om te kunnen bepalen of er in de tussentijdse periode activiteiten hebben plaatsgevonden die hebben geleid tot eventuele bodemverontreiniging ter plaatse heeft Aelmans een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport¹.

Uit de voorhanden zijnde historische informatie blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie maximaal licht verontreinigd is met cadmium en zink. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen te verwachten. De onderzoeksresultaten van het eerdere bodemonderzoek (uitgevoerd in 2013) zijn nog steeds representatief voor het onderzoeksgebied. Weliswaar is er grond ontgraven, maar deze is op de locatie zelf herschikt. Er is in de omgeving van het plangebied een geasfalteerde

¹ Aelmans Eco B.V., *Historisch bodemonderzoek Oude Midweg, uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande te Voerendaal*, rapportnummer E184833.001/FPA, 9 augustus 2018

rijweg aangelegd en er zijn enkele bedrijfsgebouwen opgericht. Echter de (niet vorm gegeven) bouwstoffen die hiervoor gebruikt zijn, zijn allemaal onder certificaat aangebracht. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie door deze activiteiten negatief is beïnvloed. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Ten aanzien van de locatie luidt op basis van vorenstaande de hypothese: onverdacht. Er is geen aanleiding tot het opnieuw uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor het beoogde gebruik als zijnde bedrijventerrein.

Conclusie

Gezien de bovenstaande onderzoeksresultaten zijn er geen belemmeringen vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en is de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt voor een gebruik voor bedrijfsdoeleinden.

4.1.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

In de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm) staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom lucht-kwaliteitseisen beschreven. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie 25 µg/m ³

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³).

In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op den Hek' is de invloed van de uitbreiding van het totale bedrijventerrein op de luchtkwaliteit reeds onderzocht. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken. De voorgenomen invulling van de bedrijfskavel leidt niet tot gewijzigde effecten op de luchtkwaliteit. Het project draagt hierdoor niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Achtergrondwaarden

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) was de concentratie PM_{2,5} in 2017 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ beneden de 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen functiewijziging niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.3 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Bedrijven zijn volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige objecten. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Een akoestisch onderzoek is in dit geval niet vereist, omdat er geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt. Vanuit geluid van weg- en railverkeer en gezoneerde industrieterreinen zijn er daarom ook geen belemmeringen.

4.1.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering 2009', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek' is de invloed van de uitbreiding van het totale bedrijventerrein op omliggende milieugevoelige functies reeds onderzocht. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken. De voorgenomen invulling van de bedrijfskavel maakt geen bedrijven in een hogere milieucategorie mogelijk en leidt hierdoor niet tot gewijzigde effecten wat betreft milieuzonering.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het voorliggende uitwerkingsplan voor een van de bedrijfskavels niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat in omliggende woningen. Vanuit de milieu-invloed van de beoogde bedrijvigheid bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in een concrete invulling van een bedrijfskavel op het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande – Op Gen Hek. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn bedrijfsgebouwen beperkt kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van nieuwe risicovolle activiteiten (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen waarvan het invloedsgebied tot het plangebied reikt. Daarnaast vindt in de omgeving geen risicovol transport plaats over spoorwegen, waterwegen en door buisleidingen. Wel vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de weg A79, die ten zuiden van het plangebied is gelegen.

Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (rode pijl)

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.1.6 Geur veehouderijen

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Hierdoor is er in het plangebied geen sprake van geurhinder van intensieve veehouderijen.

4.1.7 Milieueffectrapportage

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied wordt de ontwikkeling van één bedrijfskavel mogelijk gemaakt. Deze activiteit komt niet voor in Lijst C in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De voorliggende ontwikkeling van een bedrijfsperceel valt onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

Het voorliggende initiatief betreft slechts de realisatie van één bedrijfskavel op een bestaand bedrijventerrein. Gezien het feit dat het plangebied reeds een bedrijventerreinbestemming heeft en het slechts een ontwikkeling van beperkte omvang betreft waarbij er geen sprake is van significante milieueffecten en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie paragraaf 4.1 tot en met 4.7), kan worden beargumenteerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gezien het feit dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r., is een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

4.2 Archeologie

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 100 m² en een diepte zoals is aangegeven op een kaart bij de planregels. Aangezien de exacte diepte van de benodigde bodemverstoringen om de bedrijfsloods te realiseren nog niet bekend is, zal in het kader van het definitieve bouwplan worden bepaald of het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In het voorliggend uitwerkingsplan is de bestemming ‘Waarde –

Archeologie 2' overgenomen conform het vigerend bestemmingsplan. Hiermee is de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden gewaarborgd.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Cultuurhistorie

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn blijkens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones) zijn ruimtelijk vastgelegd in het POL2014, dat is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de Zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin-
ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat-
planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val-
len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art.
1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade
aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om
het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd
en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en die-
ren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of
vrijstelling is verleend.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de
voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er
gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de
voortplantings- en/of vaste rust en verblijfplaats te garanderen.

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Kunderberg, ligt op
ruim 1.500 meter ten oosten van het plangebied. Gezien deze afstand tot het plangebied en de aard
van de beoogde ontwikkeling, zijn negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand uit te
sluiten.

Planologische gebiedsbescherming

Op circa 100 meter ten zuiden van het plangebied ligt een gebied dat deel uitmaakt van de Goud-
groene natuurzone. Gezien deze afstand en de aard van het plan, zijn negatieve effecten op deze pro-
vinciaal beschermde natuur op voorhand uit te sluiten.

Toetsing soortenbescherming

Het plangebied is in de huidige situatie braakliggend en begroeid met gras, dat regelmatig wordt ge-
maaid. Gezien dit gebruik worden ter plaatse geen bijzondere natuurwaarden verwacht. Een nader
onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Wel
geldt de algemene zorgplicht voor eventueel aanwezige individuen.

Conclusie

Vanuit ecologisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het
bedrijfsperceel.

4.5 Leidingen en infrastructuur

In het plangebied en de directe omgeving zijn blijkens de Risicokaart en de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen planologisch beschermde leidingen of kabels gelegen. Vanuit dit aspect zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten via de Oude Midweg. In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op den Hek' is de verkeersgeneratie van de uitbreiding van het totale bedrijventerrein reeds onderzocht. Hieruit is geconcludeerd dat de Oude Midweg en omliggende wegen de verkeersgeneratie van het bedrijventerrein kunnen dragen. De voorgenomen invulling van de bedrijfskavel leidt niet tot een gewijzigde verkeersgeneratie en is hiermee inpasbaar.

Parkeren

Een van de uitwerkingsvoorwaarden in het vigerende bestemmingsplan is dat op eigen terrein voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid op basis van de maximale normen uit het CROW-ASVV 2012 van de desbetreffende functiecategorie. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de benodigde parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De benodigde parkeervoorzieningen worden nader uitgewerkt en afgestemd tussen de initiatiefnemer en de gemeente in het kader van de omgevingsvergunning aanvraag voor dit bedrijf.

4.7 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater en bodemopbouw, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Grondwater- en bodemopbouw

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied. Wel ligt de locatie binnen het grondwaterlichaam 'Krijt Maas', zoals is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Aangezien geen diepe grondboringen voorzien zijn, heeft het initiatief geen negatieve invloed op dit grondwaterlichaam.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Middels het voorliggend initiatief zal ook geen primair oppervlaktewater worden gerealiseerd. Direct ten noorden van het plangebied ligt de primaire watergang Voerendaalse Molen- en Dammerscheiderbeek, die in het beheer is bij het waterschap Limburg. Deze beek is in het POL2014 tevens aangewezen als beek met een algemene ecologische functie (AEF-beek). Op deze waterloop wordt geen invloed uitgeoefend met het voorliggend initiatief. De beschermingszone van de beek ligt over een kleine strook aan de noordzijde van het plangebied. Deze heeft in het voorliggende uitwerkingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' en wordt middels deze dubbelbestemming beschermd. De Keur van het Waterschap Limburg is ter plaatse van toepassing.

Afvalwater en hemelwater

Het afvalwater van de eventuele nieuwe bedrijfsbebouwing zal worden aangesloten op het aanwezige gemeentelijk rioleringsstelsel.

Wat betreft hemelwater is sprake van een onbebouwd en onverhard plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied zal toenemen als gevolg van de bedrijfsontwikkeling. Volgens de uitwerkingsregels dient het hemelwater van de dakverhardingen op eigen terrein te worden gebufferd. Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar op eigen terrein voor de berging of infiltratie van het hemelwater van de daken van de nieuwe bedrijfsbebouwing. In het kader van de omgevingsvergunning voor het definitieve bouwplan zullen de te realiseren bergings- of infiltratievoorzieningen en de benodigde capaciteit hiervan worden uitgewerkt en vindt afstemming hierover plaats tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Overleg waterbeheerder

Het Waterschap Limburg hanteert als ondergrens voor de watertoets een nieuw verhard oppervlak van meer dan 2.000 m². In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek' heeft reeds vooroverleg over de uitbreiding van het totale bedrijventerrein

plaatsgevonden met het voormalige waterschap Roer en Overmaas. Aangezien de toegestane hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied niet wijzigt bij de voorliggende uitwerking van de bedrijfskavel en er voor het overige geen waterschapsbelangen in het geding zijn, hoeft de ontwikkeling niet (opnieuw) voorgelegd te worden aan het Waterschap Limburg.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Het uitwerkingsplan '2^e tranche bedrijventerrein Lindelauffer Gewande – Op Gen Hek' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit uitwerkingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). De bestemming 'Bedrijventerrein' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Waterlopen' zijn weergegeven. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is een bouwvlak ingetekend waarbinnen gebouwen zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 8 meter. Tot slot zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied', 'vrijwaringszone – weg 1b' en 'wetgevingszone – landschappelijke inpassing' weergegeven.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingplan 'Voerendaal-Kunrade'.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

Artikel 2 Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

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

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. In de nadere eisen wordt bepaald welke aanvullende eisen het bevoegd gezag kan stellen aan de bebouwing. Van de bouwregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning (afwijken van de bouwregels).

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

In de regels omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is een vergunningplicht opgenomen voor bepaalde werkzaamheden. De regels omtrent een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bepalen in welke gevallen het slopen van een bouwwerk vergunningplichtig is.

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

Artikel 3 Bedrijventerrein

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor lokale bedrijven, groothandel, detailhandel in volumineuze goederen, niet-zelfstandige kantoren, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en landschappelijke inpassing. Uitsluitend bedrijven van milieucategorie 2 en 3.1 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 bij de regels) zijn toegestaan, alsmede naar aard en uitstraling vergelijkbare bedrijven.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en vindplaatsen en mogelijke archeologische waarden. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht voor bodemverstoringen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een in bijlage 4 bij de regels opgenomen diepte.

Artikel 5 Waterstaat – Waterlopen

De voor 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het waterschap.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 6, de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 7 zijn algemene gebruiksregels opgenomen, waarin is opgenomen wat in ieder geval wordt verstaan onder strijdig gebruik. In artikel 8 zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen, waarbinnen de regeling omtrent de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone – bodembeschermingsgebied’, ‘vrijwaringszone – weg 1b’ en ‘wetgevingszone – landschappelijke inpassing’ is vastgelegd. In artikel 9 zijn de algemene afwijkingsregels opgenomen en in artikel 10 de algemene wijzigingsregels. Deze verschaffen het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. Artikel 11 geeft de algemene procedureregels weer, waarin de procedure omtrent het stellen van nadere eisen is beschreven. De overige regels (artikel 12) bevatten de voorrangsregeling tussen dubbelbestemmingen en milieuzones en een verwijzing naar de geldende wetten en regels.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 13) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 14) is aangegeven op welke wijze de regels van het uitwerkingsplan kunnen worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Indien het de beoogde ontwikkeling geen bouwplan is in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro dan hoeven de kosten niet te worden verhaald.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Voerendaal, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

In onderhavige situatie zijn er geen belangen van het Rijk, de provincie Limburg of het Waterschap Limburg in het geding. Overleg met deze instanties is dan ook niet nodig.

7.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en inspraak is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. De gemeente Voerendaal volgt voor dit uitwerkingsplan geen inspraakprocedure.

7.3 Procedure

Een uitwerkingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat het ontwerp-uitwerkingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging stelt het college van burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een uitwerkingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

