



Uitwerkingsplan

Onderdeel Toelichting

Uitwerkingsplan bedrijventerrein Lindelauffer Gewande

Op Gen Hek Voerendaal

Gemeente Voerendaal

UITWERKINGSPLAN

ONDERDEEL TOELICHTING

Uitwerkingsplan bedrijventerrein Lindelauffer Gewande

Op Gen Hek Voerendaal

Gemeente Voerendaal

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0986.UPLGOpgenHek03-VA01
Projectnummer	: P186091
Opdrachtgever	: RVSLAND
Opsteller	: Ir. A.H.E. Sauren
Status	: vastgesteld
Datum	: 28 juni 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING.....	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Doelstelling van het plan	1
1.3. Geldend bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade'	1
1.4. Opbouw van het bestemmingsplan	2
1.5. Leeswijzer	2
 2. TOETSING UITWERKINGSREGELS RVS LAND.....	 3
2.1. Inleiding	3
2.2. Beschrijving bedrijfsactiviteiten en bouwplan	3
2.3. Uitwerking	4
2.4. Bestemmingsomschrijving	5
2.5. Algemeen.....	6
 3. JURIDISCH PLAN	 11
3.1. Inleiding	11
3.2. Vormgeving en inhoud juridisch plan	11
 4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 15
 5. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	 16
5.1. Overleg	16
5.2. Inspraak	16
5.3. Zienswijzen	16

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 2 juli 2015 is het bestemmingsplan “Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek” door de gemeenteraad van de gemeente Voerendaal vastgesteld. In dat bestemmingsplan is een uitbreiding van bedrijventerrein ‘Lindelauffer Gewande’ mogelijk gemaakt. Lindelauffer Gewande is het enige bedrijventerrein in Voerendaal. Het terrein is reeds volledig benut. Teneinde de autonome, lokale groei te kunnen faciliteren, is uitbreiding van het bedrijventerrein nodig. De uitbreiding van bedrijventerrein ‘Lindelauffer Gewande’ is aan de zuidzijde van het bestaande bedrijventerrein voorzien.

In samenspraak met de provincie Limburg zijn in het bestemmingsplan waarborgen opgenomen, die garanderen dat de beoogde uitbreiding een maatwerkoplossing biedt voor lokale ondernemers. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in de keuze voor de (globale) bestemming ‘Bedrijventerrein – Uit te werken’. Pas nadat een uitwerkingsplan is vastgesteld, is concrete invulling van de bestemming mogelijk. In dat uitwerkingsplan worden bouwvlakken en regels opgenomen die deze concrete invulling mogelijk maken. Alle andere ontwikkelingen (aanleg infrastructuur, landschappelijke inpassing, nutsvoorzieningen) zijn in het bestemmingsplan “Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande – Op gen Hek” rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het bedoelde uitwerkingsplan. Uitwerking van het totale gebied zal gefaseerd plaatsvinden. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de beoogde nieuwvestiging van het bedrijf RVSLAND voor een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Voerendaal, sectie G, nummer 471.

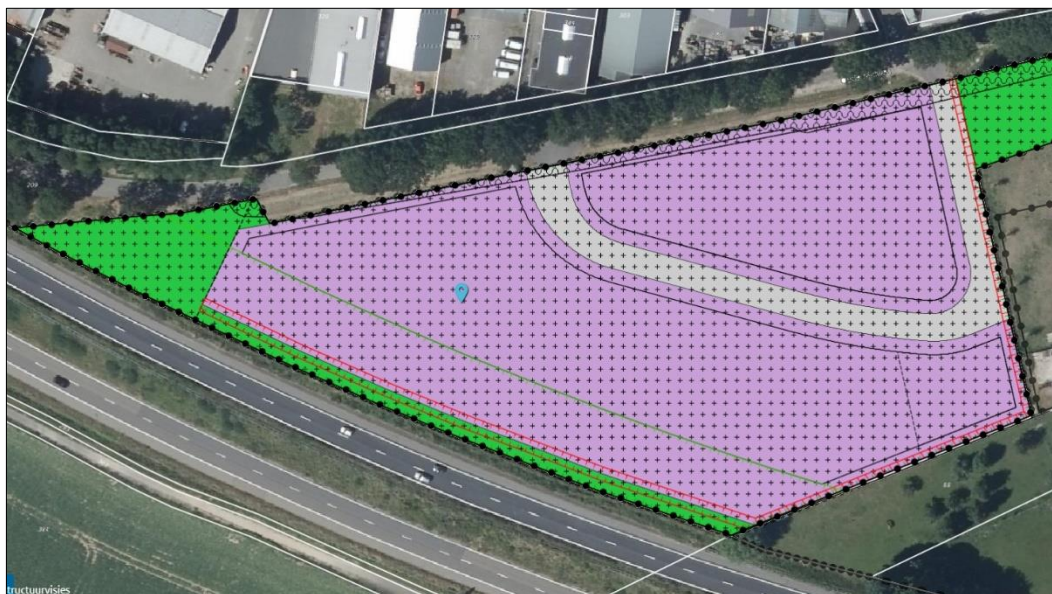
1.2. Doelstelling van het plan

Doel van het onderhavige plan is een juridisch-planologisch kader op te stellen voor de uitwerking van de derde tranche van het vigerende bestemmingsplan “Voerendaal-Kunrade” overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder b Wet ruimtelijke ordening.

1.3. Geldend bestemmingsplan ‘Voerendaal-Kunrade’

Na vaststelling van bestemmingsplan “Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek” heeft er een actualisatie plaatsgevonden en is het nu geldende bestemmingsplan “Voerendaal- Kunrade” op 1 oktober 2015 vastgesteld, hierna ‘het moederplan’. In dat actualisatieplan is de uit te werken bestemming onverkort overgenomen.

Momenteel geldt voor het onderhavige plangebied bestemmingsplan “Voerendaal-Kunrade” (vastgesteld 1 oktober 2015), hierna ‘het moederplan’.



Figuur 1 Uitsnede geldende verbeelding

1.4. Opbouw van het bestemmingsplan

Een uitwerkingsplan is een bijzondere vorm van een bestemmingsplan. Het moederplan bevat in de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' uitwerkingsregels waarbinnen het college van burgemeester en wethouders bevoegd zijn dit uitwerkings(bestemmings)plan vast te stellen. Voorliggende toelichting zal derhalve toetsen of - per perceel - aan de uitwerkingsregels van het moederplan wordt voldaan.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de uitbreiding van het bedrijventerrein is reeds in de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande – Op gen Hek" gemotiveerd en komen vast te staan. Derhalve kan worden volstaan met een toetsing aan de genoemde uitwerkingsregels.

Dit uitwerkingsplan bestaat uit regels die zijn gebaseerd op het moederplan. Daarnaast is een verbeelding opgesteld en een toelichting.

1.5. Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk is uiteengezet welk bestemmingsplan ten grondslag ligt aan het onderhavige uitwerkingsplan. In hoofdstuk 2 vindt de toetsing aan de uitwerkingsregels uit het moederplan plaats, waarbij er per hoofdstuk één bedrijfslocatie wordt getoetst. In hoofdstuk 3 wordt tot slot de juridische toelichting op het uitwerkingsplan gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de financieel economische uitvoerbaarheid van het project. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplan.

2. TOETSING UITWERKINGSREGELS RVS LAND

2.1. Inleiding

In het bestemmingsplan “Voerendaal-Kunrade” zijn in artikel 20 “Bedrijventerrein – Uit te werken” de uitwerkingsregels voor het onderhavig plangebied opgenomen. Daarnaast zijn de inleidende bepalingen (begripsbepalingen en wijze van meten), de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en de aanvullende bepalingen (bijv. algemene aanduidingsregels, procedureregels, dubbeltelbepaling en overgangsbepalingen) van toepassing. Onderstaand wordt getoetst aan de uitwerkingsregels. In dit kader zijn de uitwerkingsregels uit het moederplan opgenomen.

Per bedrijfslocatie – in een eigen hoofdstuk – zal een toetsing aan de uitwerkingsregels plaatsvinden. De uitwerkingsregel is cursief weergegeven.

2.2. Beschrijving bedrijfsactiviteiten en bouwplan

RVSLAND is een bedrijf gespecialiseerd in het leveren van een breed scala aan roestvast stalen (RVS) artikelen zoals ventilatieroosters, deurkrukken en huisnummers, maar ook maatwerk artikelen zoals trapleuningen, deurgrepen en complete balustrades. Deze artikelen worden verkocht in een webshop. Maatwerk artikelen worden geheel naar de wens van de klant in eigen werkplaats gemaakt.

De bedrijfslocatie zal worden gebruikt als werkplaats voor de productie van RVS-artikelen. Tevens is er een magazijn beoogd waar de artikelen worden opgeslagen en van waaruit deze worden gedistribueerd. Voorts is er kantoorruimte ten behoeve van het bedrijf beoogd.



Figuur 2 Bedrijfsperceel en bouwplan

2.3. Uitwerking

Indien aan de uitwerkingsregels van de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' wordt voldaan, dan kan hiervoor een uitwerkingsplan worden opgesteld. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is het bestemmingsplan in de vorm van een uitwerkingsplan vast te stellen en niet de gemeenteraad zoals bij een (regulier) bestemmingsplan het geval is. Onderstaand wordt getoetst aan de uitwerkingsregels.

2.4. Bestemmingsomschrijving

In het bestemmingsomschrijving is in het moederplan het volgende opgenomen:

De voor 'Bedrijventerrein - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. lokale bedrijven;*

Een lokaal bedrijf is als volgt gedefinieerd:

1.59 lokaal bedrijf:

een bedrijf met een qua herkomst, afzetmarkt en/of werknemers overwegend lokale binding met de gemeente Voerendaal en/of de direct omliggende landelijke gemeenten.

RVS Land is momenteel gevestigd op bedrijventerrein Lindelauffer Gewande te Voerendaal. Hiermee is sprake van een lokaal bedrijf.

- b. groothandel;*

- c. detailhandel in volumineuze goederen;*

Ter plekke is geen sprake van de vestiging van een groothandel. 'Detailhandel in volumineuze goederen' wordt in het moederplan als volgt gedefinieerd:

1.39 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in goederen die vanwege hun aard en omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, voor zover het betreft:

- bouwgerelateerde goederen, waaronder in ieder geval begrepen garagepoorten, overkappingen en daarmee vergelijkbare goederen;*
- (grove) bouwmaterialen, waaronder wordt verstaan materialen voor de ruwbouw van gebouwen en buitenruimte, zoals stenen, zand, beton, bestratingsmateriaal;*
- voertuigen, waaronder in ieder geval begrepen auto's, landbouwvoertuigen, aanhangwagens, caravans en daarmee vergelijkbare goederen met uitsluiting van fietsen, motorfietsen, scootmobielen, rolstoelen, rollators en daarmee vergelijkbare goederen;*
- interieurbouw (keukens en sanitair) en meubels, uitsluitend indien deze detailhandel plaatsvindt aanvullend op de bedrijfsmatige activiteiten (zoals fabricage of assemblage) ter plaatse.*

Het voorgaande onder uitsluiting van detailhandel in producten die behoren tot de foodsector, tuincentra en bouwmarkten.

De bedrijfsactiviteiten kunnen worden geschaard onder verkoop bouwgerelateerde goederen en interieurbouw, waarbij op locatie de onderdelen voor interieurbouw op de bedrijfslocatie worden gefabriceerd.

- d. niet-zelfstandige kantoren, mits dit maximaal 30% van de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt;*

In de bedrijfslocatie wordt (niet-zelfstandige) kantoorruimte voorzien ten behoeve van het aldaar beoogde bedrijf. Binnen het bouwplan is in totaal 133,2 m² aan kantoorruimte beoogd. Het totale oppervlak van de aanduiding 'bouwvlak' op onderhavige bouwkaavel bedraagt ca. 980 + extra ruimte. De oppervlakte kantoorruimte is minder dan de gestelde 30% vastgesteld in de regels.

- e. *nutsvoorzieningen;*
- f. *water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- g. *aanleg en behoud van de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing' conform het in Bijlage 7 Landschappelijke inpassing Lindelauffer Gewande - Op gen Hek opgenomen beplantingsplan.*

één en ander met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, paden e.d.

Er worden met de uitwerking geen andere functies mogelijk gemaakt dan in de bovengenoemde bestemmingsomschrijving zijn opgenomen.

2.5. Algemeen

In de uitwerkingsregels zijn de volgende algemene bepalingen opgenomen:

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.*

Er is sprake van concrete behoefte. Het bedrijf RVSLAND heeft een koopcontract getekend voor de beoogde bedrijfslocatie. Tevens zijn n opdracht van het bedrijf reeds concrete bouwtekeningen gemaakt met de beoogde functies binnen de bedrijfsruimte. Tevens zijn gevelaanzichten en een 3d-presentatie van de beoogde nieuwbouw opgesteld.

- b. *Er vindt een logische verkaveling plaats waarmee afdoende verzekerd is dat realisatie van het volledige plan niet onmogelijk wordt gemaakt.*

Het bouwperceel is logisch verkaveld zodat aan beide zijden van het perceel kavels van voldoende omvang en logische vorm kunnen worden gerealiseerd, waarbij verder invulling van het bedrijventerrein prima mogelijk is.

- c. *De bouwperceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt niet meer dan 2500 m²;*

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van ca. 1982 m².

- d. *In afwijking van het bepaalde onder c kan een bouwperceelsoppervlakte worden toegestaan van maximaal 4000 m² indien dit een verplaatsing van een binnen de gemeente gevestigd bedrijf betreft.*

Omdat het bouwperceel reeds aan de bovengrens van 2500 m² voldoet, is dit niet aan de orde.

- e. *Het hemelwater van de dakverhardingen dient 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.

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 tenminste in ontwerp zijnde uitwerkingsplan, zijn uitsluitend toegestaan, indien binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing' binnen deze bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' danwel 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.

In voorliggend bouwplan zal worden voldaan aan de bovenstaande eis.

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.

Op onderhavige zal sprake zijn van detailhandel in volumineuze goederen, waarvan een gedeelte op de bedrijfslocatie wordt gefabriceerd. Deze activiteit kan worden geschaard onder de categorie 'vervaardiging van overige goederen n.e.g.' Een dergelijk bedrijf valt in categorie 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 30 m. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten.

20.2.4 Detailhandel

Voor detailhandel gelden de volgende bepalingen:

- a. Detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, waarbij geldt dat de detailhandelsactiviteit niet groter mag zijn dan 20% van de bedrijfsploeroppervlakte 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 verkooppriimte 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.

Lid a. is niet van toepassing, omdat sprake is van detailhandel in volumineuze goederen in combinatie met detailhandel in de vorm van een internetwinkel. Binnen de bedrijfslocatie zal geen showroom aanwezig zijn waarin de producten worden uitgesteld. Tevens zijn de producten niet door consumenten af te halen op de bedrijfslocatie. Er is geen sprake van een verkoopplaats van motorbrandstoffen.

20.2.5 Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

De initiatiefnemer beoogt geen bedrijfswoning te realiseren.

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.*

Op het perceel wordt geen buitenopslag beoogd.

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.

Ter plekke is sprake van een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf. De locatie is gelegen op een weinig stedelijk locatie in de rest van de bebouwde kom. Op basis van het CROW geldt voor deze functiecategorie een parkeerbehoefte tussen 0,8 en 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Omdat ter plekke 1560 m² aan BVO wordt beoogd, zullen er maximaal 20,3 parkeerplaatsen op het eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Aan dit vereiste kan worden voldaan. Op het terrein achter de nieuw te realiseren bedrijfshal is voldoende ruimte om 21 parkeerplaatsen te realiseren.

20.3 Bouwregels

Bij de uitwerking worden de volgende bouwregels in acht genomen:

- a. *Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de in dit voorliggende bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat aan het gebouw gebouwde luifels de bouwgrens mogen overschrijden.*
- b. *De situering van de voorgevel van het hoofdgebouw is evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.*
- c. *De bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 10 m, waarbij ondergeschikte bouwdelen hiervan zijn uitgezonderd.*

- d. *In afwijking van het bepaalde c bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' niet meer dan met deze aanduiding is aangegeven.*
- e. *De afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt aan minimaal één zijde tenminste 3 m.*

Deze bouwregels zijn eveneens onderdeel van de regels van het voorliggende uitwerkingsplan. Hiermee wordt geborgd dat het bouwplan aan deze uitwerkingsregels zal voldoen.

Ad. a. Aanduiding bouwvlak

Het beoogde bedrijfsgebouw zal zijn gelegen binnen het geldende bouwvlak.

Ad. b. Voorgevel

De bepaling dat de voorgevel van het hoofdgebouw evenwijdig aan de voorgevellijn wordt gesitueerd, blijkt bij de toetsing aan de uitwerkingsregels onuitvoerbaar te zijn. Het verloop van de weg is niet recht, waardoor voorgevels in onlogische bochten uitgevoerd zouden moeten worden. De bedoeling van de bepaling is geweest om de voorgevel van de gebouwen richting de voorgevelrooilijn te situeren, zodat de meest representatieve gevel naar de (interne) ontsluitingsweg wordt gesitueerd.

De beoogde bedrijfshal zal worden georiënteerd op de kruising van de wegen Oude Midweg en Via Fabrica, zorgend voor een representatieve uitstraling van de beoogde voorgevel naar de ontsluitingswegen.

Ad. c. en d. Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte van het beoogde gebouw bedraagt 8,0 m. Met de toevoeging met onderschikte bouwdelen aan de voorgevel bedraagt de maximum hoogte 8,5 m. Daarmee wordt voldaan aan de maximaal vastgestelde bouwhoogte van 10,0 m.

Ad. e. Afstand gebouw tot zijdelingse bouwperceelsgrens

Aan drie zijden wordt voldaan aan deze eis. Aan de voorzijde (gericht op de ontsluitingsweg is het bouwvlak drie meter achter de bouwperceelsgrens gelegen. Aan de oostzijde is er een afstand van ca. 6,3 m van het gebouw tot aan de perceelgrens en aan de achterzijde bedraagt de afstand minstens 18 m.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. *geluidzoneringsplichtige inrichtingen;*
- b. *risicovolle inrichtingen;*
- c. *vuurwerkopslag;*
- d. *seksinrichtingen;*
- e. *bewoning;*
- f. *detailhandel, met uitzondering van detailhandel zoals opgenomen in 20.2.4, met dien verstande dat detailhandel van producten in de foodsector, tuincentra, doe-het-zelf artikelen en bouwmarkten niet zijn toegestaan;*
- g. *zelfstandige kantoren.*

Onderhavig planvoornemen is niet strijdig met bovengenoemde gebruik. Deze gebruiksregels zijn eveneens onderdeel van de regels van het voorliggende uitwerkingsplan. Hiermee wordt geborgd dat het bouwplan en het bijbehorende gebruik aan deze uitwerkingsregels zal voldoen.

20.4.2 Peil

Het terrein mag worden verhoogd tot maximaal de in Bijlage 5 Peilhoogten

Lindelauffer Gewande - Op gen Hek opgenomen peilhoogte als afgewerkte terreinhoogte.

Het ophogen van het bedrijventerrein zal voor het gehele bedrijventerrein in eens of in (grote) gefaseerde delen worden uitgevoerd. Hierbij zal worden voldaan aan de in de genoemde bijlage opgenomen peilhoogte.

3. JURIDISCH PLAN

3.1. Inleiding

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden en geeft regels voor gebouwen en andere bouwwerken, zowel in het kader van de realisatie als het beheer in de toekomst.

Het toegelaten gebruik van de gronden hangt samen met de aan de betreffende gronden gegeven bestemming. Per bestemming worden (overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening) in de regels nadere voorwaarden gesteld aan het toegelaten gebruik. De regels en de verbeelding dienen in de eerste plaats als toetsingskader bij de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning niet worden verleend, indien die verlening in strijd zou zijn met het geldende bestemmingsplan.

In de tweede plaats kan het gemeentebestuur op grond van het geldende bestemmingsplan eventueel zijn wettelijke handhavingsbevoegdheden toepassen wanneer sprake is van gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter, hetgeen inhoudt dat de voor het plangebied voorgestane ontwikkelingen met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Hiervoor heeft er in deze plantoelichting al een afweging plaats gevonden ten aanzien van een aantal omgevings- / en milieuaspecten. Op grond hiervan is de planontwikkeling mogelijk.

3.2. Vormgeving en inhoud juridisch plan

Uitwerkingsregels

Voorliggend bestemmingsplan betreft een uitwerkingsplan. Hierin vindt uitwerking plaats van de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' uit het bestemmingsplan "Voerendaal-Kunrade" (hierna: moederplan). In dit uitwerkingsplan zijn slechts de (uitgewerkte) bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen, alsmede enkele voor dit uitwerkingsplan benodigde begrippen. Voor het overige zijn de regels uit bestemmingsplan "Voerendaal-Kunrade" onverkort van toepassing.

Omdat als voorwaarde voor het uitwerkingsplan is opgenomen dat op het moment van indienen van het plan er een concrete behoefte moet zijn (bijvoorbeeld een voorlopige koopovereenkomst tussen projectontwikkelaar en het (lokale) bedrijf), wordt tevens geborgd dat de definitieve bestemming "Bedrijventerrein" pas wordt toegekend indien de bedrijfskavel ook daadwerkelijk zal worden afgenomen. Op deze manier wordt voorkomen dat kavels braak komen te liggen.

Digitaal plan

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) en IMRO 2012. Dit wordt voorgeschreven door de Regeling standaarden ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de (digitale) verbeelding (voorheen: plankaart). Bij de regels zijn enkele bijlagen gevoegd. In de regels wordt verwezen naar deze bijlagen zodat deze deel uitmaken van het juridisch bindend gedeelte van het plan.

Het bestemmingsplan kent globaal de volgende opbouw:

- het plangebied (alle gronden binnen de begrenzing van het plan);
- de bestemming (de in het plangebied voorkomende functies zijn ondergebracht in de bestemming 'Bedrijventerrein';
- voor bepaalde specifieke aan de bestemming gekoppelde functies zijn binnen de bestemming aanduidingen opgenomen.

De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanregels. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie (topografische gegevens die een afspiegeling zijn van het grondgebruik waaronder bebouwing, wegen en paden, percelen, water en de kadastrale (eigendoms)gegevens zoals kadastrale percelen met nummers, huisnummers e.d.) hebben alle op de verbeelding aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanregels.

Indeling bestemmingsplanregels

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

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

Inleidende regels

Ter inleiding zijn in hoofdstuk 1 van de regels definities opgenomen van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Deze "begripsbepalingen" hebben de functie te voorkomen dat in de regels voorkomende bepalingen verkeerd zouden kunnen worden uitgelegd. Tevens zijn in het eerste hoofdstuk enkele bepalingen opgenomen welke betrekking hebben op de "wijze van meten", zodat de in de regels voorkomende maatvoeringseisen ten aanzien van bebouwing, juist worden geïnterpreteerd. De definities worden deels voorgeschreven door het SVBP2012 en zijn deels gebaseerd op de standaarden zoals de gemeente die pleegt te hanteren.

De begripsbepalingen en wijze van meten zijn gelijk aan de regels uit het moederplan.

Bestemmingsregels

De kern van de juridische regeling is opgenomen in hoofdstuk 2. Op de verbeelding zijn de bestemmingen opgenomen. In hoofdstuk 2 kunnen de op de bestemming toegespitste regels worden geraadpleegd. Naast de specifieke bestemmingsregeling zijn op de

betreffende gronden van toepassing de inleidende bepalingen van hoofdstuk 1 en de algemene regels welke zijn neergelegd in hoofdstuk 3 en de overgangsbepalingen in hoofdstuk 4 (zie hierna).

Voor zover de verbeelding tevens “aanduidingen” bevat, zijn deze juridisch relevant en hebben deze in de regels een nadere betekenis gekregen.

Artikel 3 Bedrijventerrein

Deze uit te werken bestemming heeft betrekking op het gehele plangebied voor zover het betreft de voor bedrijven uit te geven gronden en bevat de regeling voor de vestiging van bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1. De toegestane bedrijven zijn opgenomen op een Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is opgenomen. In de regels is tevens opgenomen dat sprake dient te zijn van een lokaal bedrijf. In de begripsbepalingen van de regels is opgenomen wat onder een ‘lokaal bedrijf’ wordt verstaan.

Vanwege de aanzienlijke vraag naar bedrijfskavels is de invulling van het plangebied ‘Op gen Hek’ geen onzekere gebeurtenis. Echter, omdat het te realiseren bedrijventerrein een maatwerkoplossing voor lokale bedrijven betreft, is ervoor gekozen het bedrijventerrein te ontwikkelen per bedrijfsvestiging, waardoor de kavelomvang en het bouwvlak optimaal kunnen worden afgestemd op de behoefte. Hierdoor is maatwerk mogelijk en wordt voorkomen dat vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten. Dat is de reden dat er in het moederplan een uit te werken bestemming is opgenomen in plaats van een rechtstreeks werkende bestemming. Met voorliggend uitwerkingsplan wordt voorzien in die rechtstreeks werkende bestemming.

Dit uitwerkingsplan is getoetst aan de uitwerkingsregels die in het moederplan zijn opgenomen. Teneinde onnodige ruimteclaims te voorkomen is vereist dat er sprake is van een concrete vraag, bijvoorbeeld de aanwezigheid van een voorlopige koopovereenkomst. Door de bouwperceeloppervlakte te maximaliseren op 2.500 m², wordt aangesloten bij de behoefte van lokale bedrijven.

Deze uitwerkingsregels zijn zoveel mogelijk vertaald naar rechtstreeks werkende regels in de voorliggende bestemming ‘Bedrijventerrein’. Ten aanzien van detailhandel zijn beperkingen opgenomen. Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit. Verkoop van auto’s, boten, caravans aan particulieren is wel toegestaan. Het vestigen van bouwmarkten en doe-het-zelfzaken is niet toegestaan, want dit is niet in overeenstemming met het provinciale beleid. Dit is de gebruiksregels opgenomen.

De parkeervoorzieningen voor de te vestigen bedrijven dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein. Voorts geldt dat buitenopslag is toegestaan, mits wordt voldaan aan de hiervoor in de planregels opgenomen maximale hoogte. Op de zichtlocatie is bepaald dat de hoogte van buitenopslag beperkter is dan op de rest van het terrein. De zichtlocatie valt samen met de aanduiding ‘vrijwaringszone – weg 1’, zodat deze hoogte aan de genoemde aanduiding is gekoppeld.

Bouwen

Onderhavig bestemmingsplan maakt het realiseren van bedrijfsgebouwen rechtstreeks mogelijk. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de gebouwen mogen worden opgericht. De maximale toegestane bouwhoogte is opgenomen in de regels.

Gebruiksregels

In de gebruiksregels wordt specifiek gebruik geregeld en wordt ongewenst gebruik uitgesloten (o.a vuurwerkopslag). Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing De ontwikkeling van het bedrijventerrein is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien de ontwikkeling gepaard gaat met een landschappelijke inpassing. Op en deels aangrenzend aan de bestemming 'Bedrijventerrein' moet deze landschappelijke inpassing gerealiseerd worden. Voor aangrenzende deel het deel dat aangrenzend is . In de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Bedrijventerrein – Uit te werken' is daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen: Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing te zijn aangelegd en moet deze vervolgens ook in stand worden gehouden. Indien niet binnen 2 jaar de landschappelijke inpassing is gerealiseerd of niet in stand wordt gehouden, dan is het uitwerken van de bestemming niet meer mogelijk en/of de bouw van gebouwen en/of het gebruik van de gebouwen en de gronden zijn niet meer toegestaan.

Algemene regels

In de algemene regels zijn regels opgenomen uit het moederplan, welke van toepassing zijn op het gehele plangebied. De aanduidingen 'wetgevingzone – landschappelijke inpassing', 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'vrijwaringszone – weg 1' zijn nadere regels gesteld. In overleg met Rijkswaterstaat is de vrijwaringszone langs de Rijksweg A79 teruggebracht van 50 meter naar 35 meter. De anti-dubbeltelregel is van belang voor een juiste interpretatie van de bebouwingsregels.

Overgangs- en slotregels

De regels worden afgesloten met de overgangsregels. De overgangsbepaling regelt het bouwen en het gebruik van gebouwen en gronden voor zover dit in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan. De overgangsbepaling is opgenomen conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de slotbepaling is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Inleiding

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Grondexploitatie

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Indien het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten anderszins is verzekerd, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De gemeente Voerendaal sluit een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt het kostenverhaal meegenomen. Het verhaal van kosten is dan ook anderszins verzekerd.

5. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

5.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Over het moederplan heeft reeds vooroverleg plaatsgevonden. Derhalve is het uitwerkingsplan uitsluitend aan de provincie Limburg toegestuurd.

Reactie Provincie

Het uitwerkingsplan betreft een provinciaal belang. Aangezien het uitwerkingsplan blijft binnen de uitwerkingsregels, is er geen provinciaal belang in het geding.

Wel wordt de vraag gesteld wat er met de achterblijvende locatie gebeurt.

Beantwoording

De locatie waar het bedrijf momenteel zijn gevestigd blijven in gebruik, ofwel door het bedrijf zelf ofwel door een nieuwe huurder/koper.

5.2. Inspraak

Het voorontwerp van het ruimtelijke plan is niet ter inzage gelegd, aangezien dit reeds voor het moederplan heeft plaatsgevonden. Het uitwerkingsplan blijft binnen de uitwerkingsregels. Derhalve acht de gemeente inspraak niet nodig.

5.3. Zienswijzen

Het ontwerp van het ruimtelijke plan ligt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor een ieder ter visie. Gedurende de zienswijzetermijn kunnen reacties worden ingediend.