

Uitwerkingsplan '4^e tranche bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek'

Gemeente Voerendaal

Vastgesteld



Uitwerkingsplan '4^e tranche bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek'

Gemeente Voerendaal

Vastgesteld

Rapportnummer:	P05910
IDN:	NL.IMRO.0986.UPLGOpgenHek04-VG01
Datum concept:	23 mei 2023
Datum ontwerp:	23 mei 2023
Datum vaststelling:	29 augustus 2023
Opdrachtgever:	André Brouwers Beheer BV
Projectteam BRO:	HLe
Trefwoorden:	Uitwerkingsplan 4 ^e tranche, bedrijf, Lindelauffer Gewande – Op Gen Hek, Voerendaal, gemeente Voerendaal
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Uitwerkingsplan ten behoeve van de realisering van twee bedrijfshallen op het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande – Op Gen Hek te Voerendaal, gemeente Voerendaal.

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



BRO

Toelichting

INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het uitwerkingsplan	3
1.2 Ligging en grens van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	11
2. BELEIDSKADER	12
2.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid	12
2.1.1 Rijksbeleid: Nationale Omgevingsvisie (Novi)	12
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
2.1.3 Provinciaal beleid: Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	13
2.1.4 Regionaal beleid: Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL)	15
2.2 Gemeentelijk beleid	17
2.2.1 Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030	17
2.2.2 Watertakenplan Voerendaal 2020-2024	17
3. GEBIEDSPROFIEL EN PROJECTPROFIEL	19
3.1 Gebiedsbeschrijving	19
3.2 Beschrijving ontwikkeling	20
4. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	22
4.1 Milieu	22
4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	22
4.1.2 Luchtkwaliteit	23
4.1.3 Geluidhinder	24
4.1.4 Milieuzonering	25
4.1.5 Externe veiligheid	25
4.1.6 Geur veehouderijen	27
4.1.7 Milieueffectrapportage	27
4.2 Archeologie	28
4.3 Cultuurhistorie	29
4.4 Flora en fauna	29
4.5 Leidingen en infrastructuur	31
4.6 Verkeer en parkeren	31
4.7 Waterparagraaf	31

5. JURIDISCHE ASPECTEN	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	34
5.3 Toelichting op de regels	34
5.3.1 Inleidende regels	35
5.3.2 Bestemmingsregels	35
5.3.3 Algemene regels	36
5.3.4 Overgangs- en slotregels	37
 6. UITVOERBAARHEID	 38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
 7. OVERLEG EN INSPRAAK	 39
7.1 Overleg	39
7.2 Inspraak	39
7.3 Procedure	39

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: Historisch bodemonderzoek

Bijlage 2: Stikstofberekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het uitwerkingsplan

Ter plaatse van een onbebouwde bedrijfskavel op het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op Gen Hek in Voerendaal is de realisering van twee bedrijfshallen beoogd.



Topografische kaart met globale ligging plangebied (rode pijl)

Voor de onderhavige locatie is in het vigerend bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' (hierna ook wel 'moederplan' genoemd) 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 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. 477 en 478, met een totale oppervlakte van circa 4.720 m². Op de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Kadastrale kaart op luchtfoto met begrenzing plangebied (rood 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.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' met ligging plangebied (rood omlijnd)

Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken'.

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Uit te werken' aangewezen gronden zijn ingevolge artikel 20.1 bestemd voor:

- a. lokale bedrijven;
- b. groothandel;
- c. detailhandel in volumineuze goederen;

- d. niet-zelfstandige kantoren, mits dit maximaal 30% van de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. aanleg en behoud van de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'wetgeving-zone - 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.

Afweging

Een lokaal bedrijf is als volgt gedefinieerd: 'een bedrijf met een qua herkomst, afzetmarkt en/of werknemers overwegend lokale' binding met de gemeente Voerendaal en/of de direct omliggende landelijke gemeenten.

Leudal Duurzame Systemen voldoet daarnaast aan de bovenstaande definitie voor een lokaal bedrijf. De huidige vestigingslocatie van het bedrijf is namelijk reeds gelegen op het onderhavige bedrijventerrein aan de Oude Midweg 1. Het bedrijf is daarnaast sinds 2011 gevestigd in het nabij gelegen dorp Valkenburg.

Er is geen sprake van groothandel en detailhandel of zelfstandige kantoren. Ter plaatse worden met name duurzame materialen opgeslagen ten behoeve van de installatie bij particulieren en bedrijven. Beperkt is er ruimte voor administratieve werkzaamheden die samenhangen met de opslag. Dit is ruim minder dan 30 % van het bouwvlak. Andere functies dan genoemd zijn niet aan de orde.

Uitwerkingsregels

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 aan bedrijfskavels. De huidige eigenaar zal de beide bedrijfsgebouwen zelf in gebruik nemen. De onderneming "Leudal Duurzame Systemen" is qua omvang / omzet en personeel verdubbeld ten opzichte van 2018. Met ingang van 1 januari 2023 is het bedrijf gefuseerd met een ander zonnestroom installatiebedrijf "Q-roof" met nog eens 15 fte welke zich volledig op de particuliere markt richt in deze zuidelijke regio. Dit betekent dat er meer ruimte nodig is om de bedrijfsactiviteiten efficiënt uit te kunnen voeren. Ook is meer ruimte nodig voor opslag.

Er is sprake van een logische verkaveling. De naastgelegen bedrijfskavels zijn reeds bebouwd met bedrijfsgebouwen. Met de ingebruikname van deze twee kavels is het bedrijventerrein aan de zuidzijde (evenwijdig aan de A79) afgerond.

De twee bedrijfskavels hebben een omvang van circa 2.241 m² en 2.479 m². Hierop worden respectievelijk bedrijfshal 3 en 4 opgericht met een omvang van respectievelijk ca. 1.188 m² en 1.278 m². Hiermee wordt voldaan aan het vereiste dat de bouwperceelsoppervlakte per bedrijf niet meer bedraagt dan 2.500 m².

Het hemelwater van de bedrijfsgebouwen wordt op eigen terrein verwerkt. 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 ten minste 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 'wetgevingszone - landschappelijke inpassing' binnen deze bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' dan wel de uitgewerkte bestemming, en de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' zijn aangelegd en in stand wordt gehouden conform Bijlage 7 'Landschappelijke inpassing Lindelauffer Gewande - Op den Hek' van de regels van het bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' 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 in het kader van het totaalplan voor het bedrijventerrein, onder andere ten zuiden van het plangebied. Hiervoor is in het 'moederplan' de aanduiding 'wetgevingszone - landschappelijke inpassing' opgenomen en deze is mee overgenomen in het huidige plan. De eerder genoemde bijlage 'Landschappelijke inpassing Lindelauffer Gewande - Op den Hek' is als bijlage 1 aan de regels van dit bestemmingsplan toegevoegd.

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”*.

Beide bedrijfsgebouwen zullen in gebruik worden genomen door het bedrijf Leudal Duurzame Systemen dat zich bezig houdt met de in- en verkoop en installatie van voornamelijk zonnepanelen en andere duurzaamheidsinstallaties. Het bedrijf bestaat uit een bedrijfsloods, waar vooral opslag van duurzame systemen plaatsvindt ten behoeve van de installatie bij particulieren en bedrijven. 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 reeds gelegen op het onderhavige bedrijventerrein aan de Oude Midweg 1. Het bedrijf is daarnaast sinds 2011 gevestigd in het nabij gelegen dorp Valkenburg.

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 en is extra bedrijfsruimte nodig. De voorliggende locatie wordt gebruikt voor de installatietak van het bedrijf. Ter plaatse zal geen detailhandel of groothandel plaatsvinden.

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.

De Staat van bedrijfsactiviteiten is als bijlage 2 toegevoegd aan de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

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:*
 1. *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.*

Er is geen sprake van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit. Ook is geen sprake van detailhandel in volumineuze goederen of 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 daarnaast geen sprake van een verkoopplaats van motorbrandstoffen.

20.2.5 Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Er wordt geen bedrijfswoning mogelijk gemaakt en hiermee wordt ook aan deze voorwaarde 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.

De onderhavige bedrijfsactiviteiten betreffen opslag en kunnen derhalve beschouwd worden als arbeids- en bezoekersextensief. Voerendaal is een niet stedelijk gemeente en de locatie is gelegen in de 'rest bebouwde kom'. Ingevolge de CROW geldt voor een arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf een parkeernorm tussen 0,8 en 1,3 per 100 m² bvo. De loodsen hebben een bvo van respectievelijk 1.189 en 1.278 m². Uitgaande van de zwaarste parkeernorm moet rekening worden gehouden met naar boven afgerond 16 en 17 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de benodigde parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De benodigde parkeervoorzieningen zijn reeds uitgewerkt en daaruit volgt dat op eigen terrein 49 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit is ruim voldoende voor de beoogde bedrijvigheid.

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. Hierna volgt een korte toetsing van de twee bedrijfshallen aan de bouwregels.

Ad. a. Aanduiding bouwvlak

De beoogde bedrijfshallen 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 (met name niet bij bedrijfshal 3), 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 Via Fabrica, zorgend voor een representatieve uitstraling van de beoogde voorgevel naar de ontsluitingsweg.

Ad. c. en d. Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte van het beoogde gebouw bedraagt 8,0 m en deze hoogte is ook op de verbeelding aangeduid als 'maximum bouwhoogte (m)'.

Ad. e. Afstand gebouw tot zijdelingse bouwperceelsgrens

Beide gebouwen zijn aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens gelegen. Bedrijfshal 3 in de westelijke perceelsgrens en bedrijfshal 4 in de oostelijke perceelsgrens. Voor wat betreft de andere zijdelingse perceelsgrens geldt dat beide gebouwen daar 3 meter vanaf zijn gelegen. Tussen beide gebouwen is dan ook sprake van een onbebouwde ruimte van 6 meter breed.

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 opstallen 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 den 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. Het artikel is opgenomen in onderhavig uitwerkingsplan inclusief de daarbij behorende bijlage (opgenomen als bijlage 3).

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

2.1 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 twee bedrijfskavels, binnen de opgenomen uitwerkingsvoorwaarden, kan in beginsel 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.

Omdat zowel het Rijks-, Provinciaal en regionaal beleid sinds de vaststelling van het 'moederplan' is gewijzigd, wordt hierna het betreffende nieuwe beleid nog even kort aangestipt.

2.1.1 Rijksbeleid: Nationale Omgevingsvisie (Novi)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Voor wat betreft deze ontwikkeling is relevant dat een van de 21 nationale belangen ziet op het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.

Afweging

De onderhavige ontwikkeling voorziet in de verdere afronding van een bestaand bedrijventerrein met uitwerkingsplicht, waarmee het bedrijventerrein aantrekkelijk is voor de vestiging van bedrijven. Omdat het hier een dermate kleinschalige ontwikkeling betreft zijn verder geen nationale belangen in het spel en de onderhavige ontwikkeling past dan ook binnen de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van de realisering van het totale bedrijventerrein heeft een toetsing plaatsgevonden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit is geconcludeerd dat de uitbreiding passend is bin-

nen 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 en verder voldoet aan de gestelde voorwaarden. Nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

2.1.3 Provinciaal beleid: Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' was het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) van toepassing. Inmiddels is het POL2014 met het oog op de nieuwe Omgevingswet vervangen door de Provinciale Omgevingsvisie (POVI). Deze POVI is vastgesteld op 1 oktober 2021 en in werking getreden op 25 oktober 2021.

In de nieuwe omgevingsvisie is de ambitie opgenomen om ook in de toekomst te beschikken over voldoende werklocaties en goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven op bedrijventerreinen. De provincie kiest hierin voor compacte werklocaties en hanteert de voorkeursvolgorde volgens de NOVI:

1. Gebruik ruimte op bestaande terreinen;
2. Ontwikkeling nieuwe terreinen aansluitend aan stedelijk gebied;
3. Andere buitenstedelijke locaties.

Afweging

Er wordt bij de onderhavige ontwikkeling gebruik gemaakt van een bestaand bedrijventerrein.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provinciale ambities en belangen uit het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn vertaald naar juridisch bindende voorschriften in de provinciale omgevingsverordening Limburg 2014. Deze is van kracht totdat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt. In deze Omgevingsverordening zijn bestuursafspraken vastgelegd. Voor Zuid-Limburg geldt de volgende afspraak:

'Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.2 van het POL2014, de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg'.

Daarnaast is recentelijk (vastgesteld op 16 december 2022) de omgevingsverordening gewijzigd met het oog op de nieuwe Omgevingswet.

Voor wat betreft bedrijventerreinen is het volgende opgenomen:

'De vraag naar (grootschalige) bedrijfsruimte neemt toe. Ook is er een tendens van verdergaande schaalvergroting, hetgeen impact heeft op de (kwaliteit van de) omgeving en het landschap. Tegelijkertijd vragen ontwikkelingen op het gebied van natuur, energie, mobiliteit, klimaatadaptatie en woningbouw om (meer) ruimte. Een en ander vereist een weloverwogen en integrale keuzen ten aanzien van de ruimte die we voor bedrijvigheid willen en kunnen faciliteren (zorgvuldig ruimtegebruik). Daarom heeft de provincie ervoor gekozen om de bedrijfskavelgrootte te maximeren tot 5 hectare. Deze maximale kavelomvang geldt niet alleen voor nieuwe bedrijfsvestigingen op bedrijventerreinen, maar ook voor solitaire bedrijfsvestigingen daarbuiten, bijvoorbeeld in het buitengebied.'

Daarnaast is in deze wijzigingsverordening aan een groot deel van Zuid-Limburg het beschermingsgebied van de Einstein Telescope toegekend. Ter plaatse mogen geen windmolens opgericht worden.

Afweging

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) wordt nader toegelicht onder het regionale beleid. Het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande is in de SVREZL aangewezen als bedrijventerrein en is ook als zodanig bestemd in het gemeentelijke bestemmingsplan. Met de onderhavige ontwikkeling worden twee nog braakliggende kavels ingevuld waarmee het bedrijventerrein verder wordt afgerond. De beoogde bedrijfsactiviteiten sluiten daarnaast aan op de van toepassing zijnde planregels en passen daarmee binnen de uitgangspunten van de SVREZL.

Het totale bedrijventerrein Lindelauffer Gewande Fase III heeft een omvang van ongeveer 1,8 hectare en de onderhavige bedrijfskavels een omvang van nog geen 0,5 ha. Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de onlangs vastgestelde provinciale regeling van maximaal 5 hectare.

Binnen het plangebied zijn geen windmolens beoogd en derhalve is de bescherming van de Einstein Telescope geborgd.

Het plan past hiermee binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Omgevingsverordening Limburg (2021)

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet is op 17 december 2021 de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze verordening treedt in werking gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot dat moment blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 (inclusief wijzigingsverordeningen) van kracht.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plangebied binnen het gebied 'Bedrijventerreinen'.

In deze omgevingsverordening zijn vergelijkbare regels als in de Omgevingsverordening Limburg 2014 opgenomen, namelijk:

'Een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad of planvoorraad bedrijventerreinen alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de provinciale omgevingsvisie, de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.'

Afweging

De onderhavige ontwikkeling past binnen de Limburgse principes. De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg wordt in de navolgende paragraaf nader beschreven.



Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren' van de Omgevingsverordening Limburg (2021) met ligging plangebied (rood omlijnd)

2.1.4 Regionaal beleid: Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL)

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) is een gezamenlijke ruimtelijk-economische visie en gezamenlijk handelingskader voor de winkel-, kantoren en bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg in de drie subregio's Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg.

De visie is vastgesteld door alle Zuid-Limburgse gemeenten, waaronder de gemeente Voerendaal, en daarmee zelfbindend voor gemeenten. De werking van de SVREZL is geborgd in de Provinciale verordening (zie ook paragraaf 2.2.3).

Zuid-Limburg heeft - ten tijde van het opstellen en vaststellen van deze structuurvisie - te maken met het feit dat er een kwantitatief overschot aan winkels, kantoren en bedrijventerreinen is of dreigt. Daarnaast zijn er in alle segmenten kwalitatieve uitdagingen in het versterken van de ruimtelijke deelmarkten en het vernieuwen van de markt voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Dit hangt deels samen met demografie, maar meer nog met bijvoorbeeld veranderende wensen en eisen in hoe we willen werken en winkelen. De structuurvisie biedt ook handvatten voor de situatie dat het ruimtelijk belangrijk is een economisch initiatief te faciliteren, ondanks dat er overall te veel meters zijn. Belangrijk is dat telkens op het relevante (lokale, subregionale, regionale) schaalniveau een goede en transparante afweging gemaakt kan worden langs de kernprincipes van de structuurvisie en het bijbehorende proces. Het doel is ruimte creëren voor nieuwe initiatieven die echt iets toevoegen. Dit geldt voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Hiertoe zijn in de SVREZL een aantal spelregels opgenomen.

Afweging

Het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande is in de SVREZL aangewezen als bedrijventerrein en is ook als zodanig bestemd in het gemeentelijke bestemmingsplan. Met de onderhavige ontwikkeling worden twee nog braakliggende kavels ingevuld waarmee het bedrijventerrein verder wordt afgerond. De beoogde bedrijfsactiviteiten sluiten daarnaast aan op de van toepassing zijnde planregels.

Het plan past dan ook binnen de uitgangspunten van de SVREZL.



Uitsnede structuurvisiekaart bedrijventerreinen (SVREZL) met ligging plangebied (paars aangeduid)

2.2 Gemeentelijk beleid

In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op den 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 in beginsel passend is binnen de gemeentelijke beleidskaders.

Omdat het gemeentelijk beleid sinds de vaststelling van het 'moederplan' is gewijzigd, wordt hierna het betreffende nieuwe beleid nog even kort aangestipt.

2.2.1 Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030

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. Voor wat betreft bedrijventerreinen is het navolgende relevant.

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 Valkenburgweg/ Heerlerweg.

Op het bedrijventerrein kunnen zich bedrijven vestigen die minder klantbezoeken hebben en/of vanwege hun groei en productie meer oppervlakte of milieuruimte nodig hebben.

Afweging

De onderhavige ontwikkeling voorziet in de verdere afronding van een bestaand bedrijventerrein en voldoet aan de geldende randvoorwaarden die voor dit bedrijventerrein zijn vastgelegd. De onderhavige ontwikkeling past dan ook binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

2.2.2 Watertakenplan Voerendaal 2020-2024

Het Watertakenplan Voerendaal 2020-2024 is een beleidsplan dat de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Hiermee legt de gemeente vast wat ze wil bereiken en wat de rol van inwoners en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater. In het Watertakenplan Voerendaal 2020-2024 zijn de gezamenlijke ambities en doelen van het in regionaal verband opgestelde 'Integraal Waterplan' vertaald naar de lokale situatie.

Wettelijke taak

art. 3.5 Waterwet

- *De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders dragen zorg voor een doelmatige inzameling van het afvloeiend hemelwater, voor zover van degene die zich daarvan ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, redelijkerwijs niet kan worden geleverd het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen.*
- *De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders dragen tevens zorg voor een doelmatige verwerking van het ingezamelde hemelwater. Onder het verwerken van hemelwater kunnen in ieder geval de volgende maatregelen worden begrepen: de berging, het transport, de nuttige toepassing, het, al dan niet na zuivering, terugbrengen op of in de bodem of in het oppervlaktewater van ingezameld hemelwater, en het afvoeren naar een zuiveringstechnisch werk.*

Met betrekking tot de omgang met afstromend hemelwater van daken en particuliere terreinverharding ligt de verantwoordelijkheid primair bij de perceeleigenaar. Dit betekent dat de eigenaar van een perceel zelf het hemelwater dat op het perceel valt binnen de perceelsgrenzen moet verwerken. Deze primaire verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar geldt vooral in nieuwe situaties.

Voorkeursvolgorde omgang met hemelwater

Voor een duurzame verwerking van hemelwater wordt de onderstaande voorkeursvolgorde gehanteerd (conform landelijk beleid):

- Vasthouden;
- Bergen;
- Afvoeren.

In lijn met het hemelwaterbeleid van het waterschap wordt in de regio Parkstad gestreefd naar een volledig gescheiden inzameling, hergebruik en verwerking van afval- en hemelwater, indien de lokale situatie dit toelaat. Infiltratie van hemelwater dient bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de plaats waar het valt plaats te vinden (eventueel na tijdelijke berging). Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, wordt het hemelwater na tijdelijke berging geknepen afgevoerd naar het oppervlaktewater. Als tot slot ook afvoer naar het oppervlaktewater niet mogelijk is, wordt het hemelwater getransporteerd naar de RWZI, middels een geknepen constructie met een buffer.

Afweging

In het kader van onderhavig plan zal het hemelwater worden opgevangen binnen het plangebied. De ontwerp-bui voor onderhavig ontwikkeling betreft een bui met een herhalingsstijd van eenmaal per 100 jaar (gemiddeld klimaatscenario 2050). Voor het heuvelland (waarbinnen onderhavig plangebied is gelegen) geldt in afwijking hiervan bij maatwerk een buiduur van twee uur, zijnde 80 mm. In het heuvelland is een korte bui immers meer bepalend voor de benedenstroomse belasting dan een langdurige bui. Een verdere uiteenzetting ten aanzien van de verwerking van het hemelwater binnen onderhavig plan vindt plaats in paragraaf 4.7.

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. Rondom het plangebied liggen bedrijfskavels en aan de zuidzijde ligt de Rijksweg A79. 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

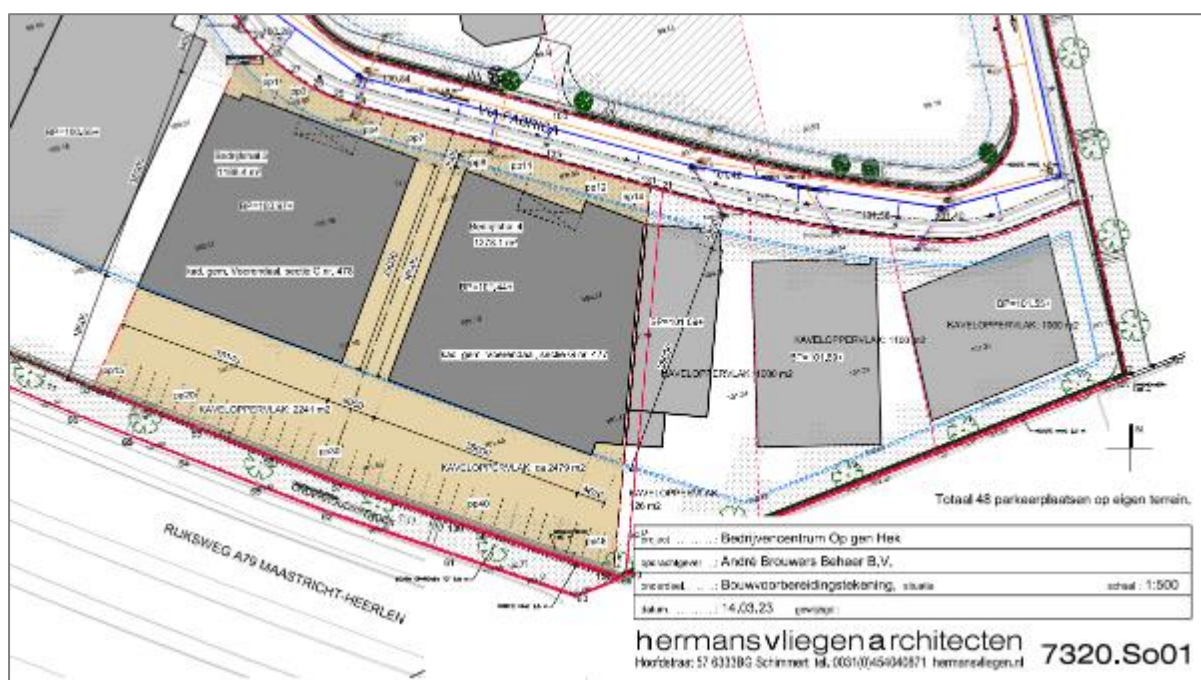
Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in de invulling van twee bedrijfskavels aan de Oude Midweg op het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op Gen Hek. Ter plaatse wordt op elke kavel een bedrijfsloods opgericht. Deze loodsen zijn deels voor eigen gebruik (Leudal Duurzame systemen) en deels voor de verhuur aan lokale bedrijven.

De twee bedrijfskavels hebben een omvang van circa 2.241 m² en 2.479 m². Hierop worden respectievelijk bedrijfshal 3 en 4 opgericht met een omvang van respectievelijk ca. 1.188 m² en 1.278 m².

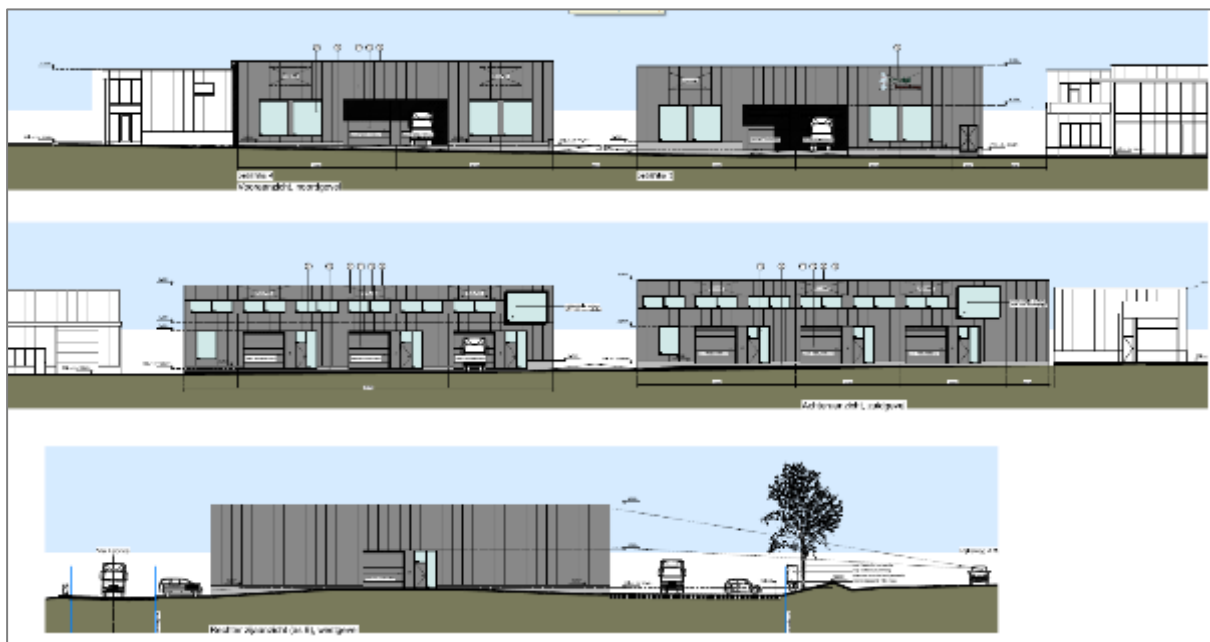
De bedrijfsgebouwen passen binnen het bouwvlak (blauwe lijn onderstaande situering) en hebben een maximale hoogte van 8 meter. Op de volgende pagina zijn de gevelaanzichten opgenomen.

Er worden 49 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de voor en achterzijde van de bedrijfskavels. De ontsluiting van de percelen vindt plaats via de Via Fabrica.

Het hemelwater van de bedrijfsgebouwen wordt op eigen terrein verwerkt. 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.



Beoogde inrichting bedrijfskavel Leudal Duurzame Systemen



Gevelaanzichten bedrijfsbebouwing

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.

Er is voor de locatie reeds een historisch bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Uit het historische bodemonderzoek is het volgende gebleken:

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 bodemonderzoek uitgevoerd in 2013 zijn nog steeds representatief voor onderhavige onderzoekslocatie. Weliswaar is er grond ontgraven, deze

¹ Aelmans Eco B.V., historisch bodemonderzoek Oude Midweg, uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande te Voerendaal, projectnummer: E184833.001/FPA, d.d. 9 augustus 2018

is op de locatie zelf herschikt. Er is een geasfalteerd 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, ons inziens, geen aanleiding tot het opnieuw uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor het gebruik als zijnde bedrijventerrein.

Conclusie

Gezien het uitgevoerde historische bodemonderzoek in het kader van het totale bedrijventerrein, 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 Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) was de concentratie PM_{2,5} in 2021 ter plaatse gelegen tussen de 8 en 10 µg/m³, de concentratie PM₁₀ beneden de 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 10 en 15 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. Ter plaatse zijn bedrijven in de milieucategorie 2 en 3.1 toegestaan. 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

[illegible]

Risicovolle inrichtingen

Buisleidingen

Transport over de weg

Rijksweg A79 (wegvak L102)

В|ЯО

In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek' is het aspect externe veiligheid ten aanzien van de ligging ten opzichte van de A79 reeds onderzocht voor de uitbreiding van het totale bedrijventerrein. Hieruit is geconcludeerd dat het groepsrisico weliswaar toeneemt, maar nog steeds ruimschoots beneden de oriëntatiewaarde blijft. Het groepsrisico is hierbij voor de totale uitbreiding verantwoord en er zijn hiermee geen belemmeringen met betrekking tot externe veiligheid. Het voorliggende uitwerkingsplan leidt niet tot een verdere toename van de personendichtheid in vergelijking met het destijds uitgevoerde onderzoek en daarmee niet tot een gewijzigd groepsrisico. Vanuit de ligging ten opzichte van de A79 zijn er hierdoor geen belemmeringen. Het groepsrisico wordt daarmee als reeds verantwoord geacht.

Rijksweg A76 (wegvak L64)

De A76 is gelegen op een afstand van ongeveer 1.940 meter ten noorden van het plangebied.

Voor de A76 wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten het Plasbrandaandachtsgebied en de PR10⁻⁶ contour ligt, maar binnen het invloedsgebied (de 1% letaalzone toxisch). De A76 vormt daarmee geen harde belemmering voor de planvorming. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de rijksweg A76 en derhalve kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording heeft reeds plaatsgevonden bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek'.

Spoorweg Sittard-Heerlen

De spoorweg tussen Sittard en Heerlen is gelegen op een afstand van ongeveer 3.380 meter ten noorden van het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied buiten het invloedsgebied (en daarmee tevens buiten de PR-contouren) van de spoorlijn Sittard-Heerlen valt. Deze risicobron vormt dan ook geen belemmering voor de planvorming.

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. Als het gaat om aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein is onderdeel D11.3 van belang. Als de activiteit 75 ha of groter is, is bij een bestemmingsplan sprake van een mer-beoordelingsplicht. Bij activiteiten kleiner dan 75ha is een informele mer-beoordeling nodig.

Het voorliggende initiatief betreft slechts de realisatie van twee bedrijfskavels op een bestaand bedrijventerrein met een totale omvang van maximaal 0,5 ha. 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.

Er is reeds overleg geweest met de senior archeoloog van de gemeente Voerendaal. Uit het overleg is gebleken dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is geacht. Wel zal bij de vervolgwerkzaamheden (graafwerkzaamheden vanaf maaiveld naar beneden) archeologische begeleiding plaatsvinden. In het voorliggend uitwerkingsplan is de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' overgenomen conform het vigerend bestemmingsplan. Hiermee is, in combinatie met de archeologische begeleiding, 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 vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, 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 dieren, 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 niet uit te sluiten. Zodoende is er een stikstofdepositieberekening² uitgevoerd met de AERIUS-Calculator.

Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie als gevolg van de bouwfase 0,00 mol N/ha/jaar is. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie als gevolg van de realisatiefase (ook wel de gebruiksfase) 0,00 mol N/ha/jaar is. Hierdoor zijn, op basis van de bouwfaseberekening, volgende stappen uit de beslissboom (zie pagina 5 van het onderzoek), zoals intern salderen of een ecologische voortoets niet noodzakelijk. De aspecten stikstofdepositie tijdens de bouwfase en gebruiksfase vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Planologische gebiedsbescherming

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

Toetsing soortenbescherming

Het plangebied is in de huidige situatie braakliggend en begroeid met gras, dat regelmatig wordt gemaaid. 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 bedrijfsp perceel.

² Kompas, Stikstofdepositieberekening bouwfase en gebruiksfase, bouwplan Via Fabrica te Voerendaal, projectnummer: 22217, d.d. 16 maart 2023

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 Via Fabrica en 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. Voerendaal is een niet stedelijk gemeente en de locatie is gelegen in de 'rest bebouwde kom'. Ingevolge de CROW geldt voor een arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf een parkeernorm tussen 0,8 en 1,3 per 100 m² bvo. De loodsen hebben een bvo van respectievelijk 1.189 en 1.278 m². Uitgaande van de zwaarste parkeernorm moet rekening worden gehouden met naar boven afgerond 16 en 17 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de benodigde parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De benodigde parkeervoorzieningen zijn reeds uitgewerkt en daaruit volgt dat op eigen terrein 49 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit is ruim voldoende voor de beoogde bedrijvigheid.

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

ordering. 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.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Middels het voorliggend initiatief zal ook geen primair oppervlaktewater worden gerealiseerd. Ten noorden van het plangebied ligt ingevolge de Legger van Waterschap Limburg de primaire watergang Voerendaalse Molen- en Dammerscheiderbeek, die in het beheer is bij het waterschap Limburg. Deze waterloop en omliggende beschermingszone raken het plangebied niet en middels voorliggend initiatief wordt dan ook geen invloed uitgeoefend op deze waterloop.

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.

Infiltratie van hemelwater dient plaats te vinden op eigen terrein, waarbij het schoon hemelwater op eigen terrein dient te worden geïnfiltreerd en niet op het openbare riool mag worden aangesloten. In het 'Watertakenplan Voerendaal 2020-2024' zijn de gezamenlijke ambities en doelen van het in regionaal verband opgestelde 'Integraal Waterplan' vertaald naar de lokale situatie.

Voor het heuvelland (waarbinnen onderhavig plangebied is gelegen) geldt een buiduur van twee uur, zijnde 80 mm. In het heuvelland is een korte bui immers meer bepalend voor de benedenstroomse belasting dan een langdurige bui. Dit ook in overeenstemming met de beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019. Juridisch planologisch geldt de planregel (artikel 20.2.1 onder e van het vigerende bestemmingsplan) dat het hemelwater van de dakverhardingen op eigen terrein dient te worden gebuifd. Binnen het onderhavige uitwerkingsplan wordt deze regel gehandhaafd (artikel 3.1.2 onder b).

Daarmee is deze eis dat buffering van de dakverharding dient plaats te vinden op eigen terrein juridisch-planologisch afdwingbaar in het kader van de feitelijke vergunningsaanvraag.

In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek' is een waterparagraaf geschreven voor het bedrijventerrein (Blanco brief (ruimtelijkeplannen.nl)). In deze waterparagraaf is aangegeven welke uitgangspunten zijn aangehouden van afvoer van hemelwater voor oppervlakteverharding en dakverharding. Voor de dakverharding is destijds inderdaad bepaald dat binnen het totale dakoppervlak 35 mm als berging van hemelwater beschikbaar dient te zijn. Initiatiefnemer heeft reeds aangegeven voornemens te zijn om de buffering op deze wijze te laten plaatsvinden op het plat dak.

Overleg waterbeheerder

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. De toegestane hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied wijzigt niet bij de voorliggende uitwerking van de bedrijfskavels en een nieuw vooroverleg met Waterschap Limburg is dan ook niet benodigd.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Het uitwerkingsplan '4^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: 500). De bestemming 'Bedrijventerrein' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' 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 bepaalde 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 (bijlage 1 bij de regels). 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. Ten aanzien van 'peil' is opgenomen dat het terrein mag worden verhoogd tot maximaal de in bijlage 3 'Peilhoogten' opgenomen peilhoogte als afgewerkte terreinhoogte. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot landschappelijke inpassing.

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.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 5, 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 6 zijn algemene gebruiksregels opgenomen, waarin is opgenomen wat in ieder geval wordt verstaan onder strijdig gebruik. In artikel 7 zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen, waarbinnen de regeling omtrent de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied', 'vrijwaringszone – weg 1b' en 'wetgevingszone – landschappelijke inpassing' is vastgelegd. In artikel 8 zijn

de algemene afwijkingsregels opgenomen en in artikel 9 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 10 geeft de algemene procedureregels weer, waarin de procedure omtrent het stellen van nadere eisen is beschreven. De overige regels (artikel 11) 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 12) 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 13) 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.

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Limburg. De provincie heeft in een reactie aangegeven dat de behoefte aan het bedrijf duidelijk is en dat dit is passend binnen de SVREZL. Het totaalplan is eerder ook al opgenomen in de SVREZL. De ontwikkeling vindt bovendien plaats op een logische plek die in het verleden reeds hiervoor is toegewezen. Er is derhalve geen provinciaal bezwaar tegen het plan en er zijn geen provinciale belangen in het geding. Indien het plan op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

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.

