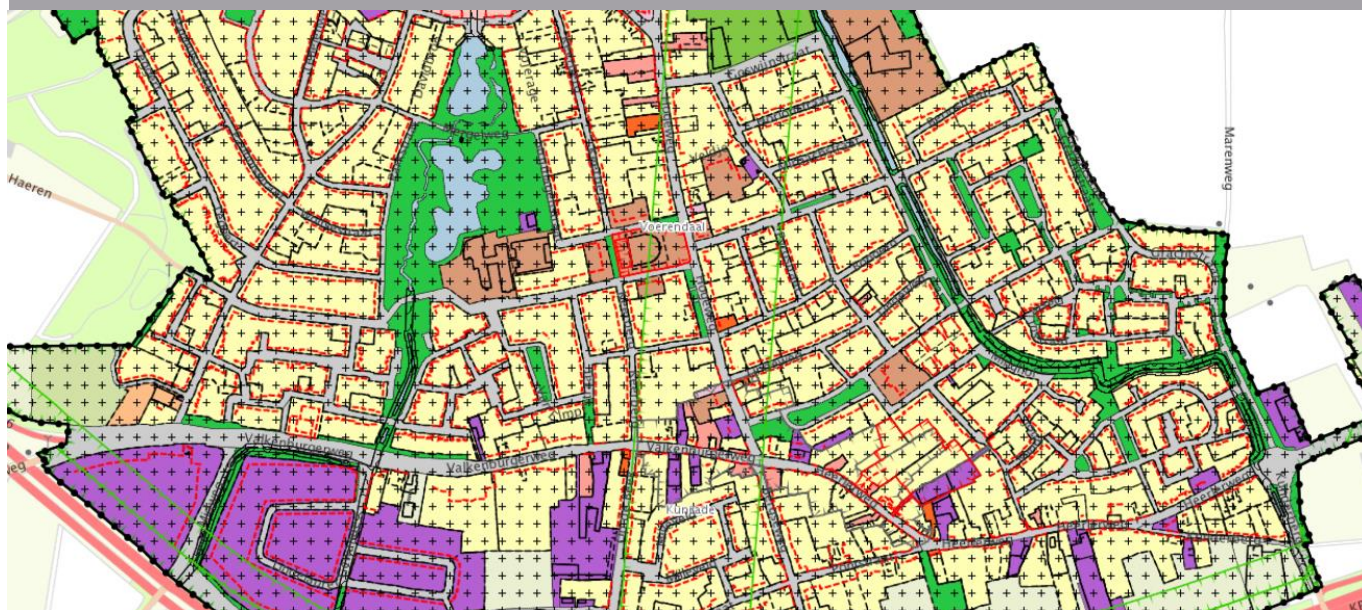


Nota van zienswijzen en
ambtshalve wijzigingen
bestemmingsplan Voerendaal-Kunrade
gemeente Voerendaal

status:
datum:
adviseur:

definitief
4 augustus 2015
SRE



voerendaal

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



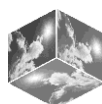
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

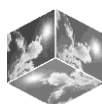
JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Zienswijzen	1
1.3	Ambtshalve wijzigingen	1
1.4	Leeswijzer	1
2	Zienswijzen	2
2.1	Overzicht zienswijzen	2
2.2	Inhoudelijke behandeling zienswijzen	2
3	Wijzigingen	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Ambtshalve wijzigingen	13
3.3	Overzicht wijzigingen in de regels	14
3.4	Overzicht wijzigingen op de verbeelding	18
3.5	Overzicht wijzigingen in de toelichting	21





1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' heeft vanaf 28 mei 2015 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Deze tervisielegging is gepubliceerd in de Staatscourant, de gemeentelijke website en het plaatselijke huis-aan-huisblad. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website (www.voerendaal.nl, met een link naar www.ruimtelijkeplannen.nl). Een analoge versie van het bestemmingsplan heeft bij het Klantcontactcentrum in het gemeentehuis ter inzage gelegen.

1.2 Zienswijzen

Tijdens de zes weken dat het bestemmingsplan ter inzage lag, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zijn zienswijze in te dienen. Gedurende de inzage termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. De persoonlijke gegevens en de strekking van de zienswijzen zijn in deze notitie beknopt en zakelijk weergegeven. Vervolgens is het standpunt van burgemeester en wethouders daarbij geformuleerd.

1.3 Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan is tevens ambtelijk beoordeeld. Uit deze controle zijn zaken naar voren gekomen die nog aangepast moeten worden in het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 volgt een overzicht van alle zienswijzen en een inhoudelijke samenvatting van de zienswijzen, in beknopte en zakelijke vorm en de inhoudelijke reactie hierop. Iedere zienswijze wordt aangevuld met de conclusie en eventuele wijziging die worden doorgevoerd in het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 omvat het overzicht met zowel de ambtshalve wijzigingen als de wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen..



2 ZIENSWIJZEN

2.1 Overzicht zienswijzen

Van de binnengekomen zienswijzen wordt hierna in het kort verslag gedaan. Per zienswijze is ook steeds het gemeentelijk standpunt weergegeven, alsmede de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het plan.

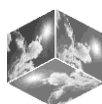
De volgende personen/bedrijven hebben een zienswijze ingediend:

- 1) Dhr. M.H.P. Erven, Heerlerweg 202B, 6367 AJ Voerendaal, mondeling ingekomen 2 juni 2015.
- 2) TenneT TSO B.V., Utrechtseweg 310, 6800 AS Arnhem, per mail ingekomen 5 juni 2015.
- 3) Dhr. G.J.E. van Laar, Heerlerweg 23, 6367 AA Voerendaal, d.d. 30 juni 2015, ingekomen 6 juli 2015.
- 4) Brouwers Advocaten, Wilhelminasingel 73A, 6221 BG Maastricht, namens vennootschap Fortezza O.G. B.V., Ankerkade 150, 6222 NM Maastricht, d.d. 3 juli 2015, ingekomen 6 juli 2015.
- 5) Scouting Voerendaal, Goswijnstraat 17, 6367 EB Voerendaal, d.d. 6 juli 2015, ingekomen 8 juli 2015.

2.2 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

2.2.1 Zienswijze 1

Naam	M.H.P. Erven
Adres	Heerlerweg 202B, 6367 AJ Voerendaal
Verzonden d.d.	-
Ingekomen d.d.	mondeling ingekomen 2 juni 2015
A. Samenvatting	
<p>De zienswijze heeft betrekking op het pand aan de Heerlerweg 202 B te Voerendaal. Indiener is eigenaar, maar verhuurt het pand. De huurder heeft er zijn computerwinkel gevestigd met bijhorend magazijn. In het ontwerpbestemmingsplan is de betreffende locatie in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf'. Dit komt volgens indiener echter niet overeen met de destijds verleende vergunningen van de betreffende locatie.</p> <p>Indiener heeft ter motivering een bouwtekening getoond die hoort bij een bouwvergunning d.d. 19 juni 2000 (bouwplannummer 00/115). Op de tekening is te zien dat een deel van de aanwezige bebouwing is bestemd als 'Winkel'. Indiener geeft aan dat ook de op de tekening aangeduide 'Werkplaats' en 'Kantoor' tot de winkel behoren, aangezien geen scheidingsmuren zijn gerealiseerd. Op die locatie vindt bijgevolg detailhandel plaats. De achterliggende ruimtes zijn in gebruik als magazijn.</p> <p>Bijkomend heeft indiener ook aangetoond te beschikken over een vergunning in het kader van de Drank- en Horecawet. Het betreft een vergunning uit 1980 ten behoeve van de slijterij die ter plaatse was gevestigd. Hiermee wil indiener benadrukken dat ter plaatse al tientallen jaren sprake is van detailhandel. Er moet in 2005 een fout zijn gemaakt bij het opstellen van het thans geldende</p>	



bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade', waardoor de foute bestemming 'Bedrijf' is opgenomen. Verzocht wordt een passende bestemming op te nemen voor de feitelijk bestaande situatie.

A. Gemeentelijk standpunt

In het thans geldende bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' dat op 4 juli 2005 is vastgesteld, is het betreffende perceel bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden'. Detailhandel is binnen deze bestemming niet toegestaan. Indiener heeft echter aangetoond te beschikken over een bouwvergunning d.d. 19 juni 2000 waarmee een winkel ter plaatse is mogelijk gemaakt. Indiener geeft daarbij aan dat die winkel sinds 2000 onafgebroken in gebruik is. Ook vóór 2000 heeft ter plaatse met zekerheid grenzende waarschijnlijkheid reeds detailhandel plaatsgevonden. Dat kan worden afgeleid uit de vergunning in het kader van de Drank- en horecawet uit 1980 ten behoeve van een slijterij waarover indiener tevens beschikt.

Aangezien detailhandel in het thans geldende bestemmingsplan niet is toegestaan, maar dit gebruik reeds bestond ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' op 4 juli 2005, zijn wij van mening dat dit gebruik valt onder het overgangsrecht uit artikel 34 van genoemd bestemmingsplan. Daarbij is van belang dat niet meer kan worden nagegaan of het gebruik als detailhandel reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan. De vergunning in het kader van de Drank- en horecawet uit 1980 doet vermoeden dat een slijterij (detailhandel) ter plaatse planologisch was toegestaan, maar zekerheid hieromtrent biedt die vergunning niet. Het destijds geldende bestemmingsplan is opgevraagd, maar blijkt niet meer raadpleegbaar.

Concluderend is de gemeente van mening dat het gebruik als detailhandel valt onder het overgangsrecht van artikel 34 bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' uit 2005. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mag dit gebruik niet een tweede keer onder het overgangsrecht worden gebracht. Bovendien heeft indiener aangegeven dat niet wordt beoogd om het gebruik als detailhandel binnen een periode van tien jaar (planperiode) te beëindigen. Bijgevolg wordt detailhandel positief bestemd met dien verstande dat de oppervlakte aan detailhandel wordt beperkt tot maximaal 120 m².

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen.

Op het perceel aan de Heerlerweg 202B en in de planregels zal een aanduiding worden opgenomen (specifieke vorm van detailhandel - 2), waardoor detailhandel ter plaatse van deze aanduiding planologisch wordt vastgelegd met een maximum van 120 m².

2.2.2 Zienswijze 2

Instantie	TenneT TSO B.V.
Adres	Utrechtseweg 310, 6800 AS Arnhem
Verzonden d.d.	-
Ingekomen d.d.	per mail ingekomen 5 juni 2015

A. Samenvatting

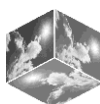
Tennet heeft geen op- of aanmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan.

A. Gemeentelijk standpunt

De gemeente neemt de zienswijze van Tennet voor kennisgeving aan.

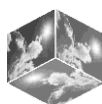
Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.



2.2.3 Zienswijze 3

Naam	G.J.E. van Laar
Adres	Heerlerweg 23, 6367 AA Voerendaal
Verzonden d.d.	30 juni 2015
Ingekomen d.d.	6 juli 2015
A. Samenvatting	
<p>Indiener is van mening dat de bestemming zoals die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan geen recht doet aan de verworven rechten uit het verleden. Met de verworven rechten bedoelt indiener een woonfunctie met bedrijfsgebouwen inclusief een detailhandelsfunctie.</p>	
A. Gemeentelijk standpunt	
<p>In de eerste plaats dient te worden opgemerkt dat het bestemmingsplan conserverend van aard is. Dit houdt in dat in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen zijn beoogd. Enkel indien belanghebbenden dit in het voortraject kenbaar hebben gemaakt en het ontwikkelingen van ondergeschikte aard betreft, zijn die wijzigingen in het bestemmingsplan meegenomen. In het onderhavige geval is indiener van mening dat hij recht heeft op een woonfunctie met bedrijfsgebouwen en detailhandel. Deze constatering is niet helemaal juist. Wat de woonfunctie betreft, sluit de gemeente zich aan bij indiener. Op het perceel aan de Heerlerweg 23 wordt immers al lange tijd gewoond. Vandaar dat ook voor de bestemming 'Woongebied' is gekozen.</p> <p>Wat de bedrijfsgebouwen betreft, wordt erop gewezen dat het bedrijfsgebouwen zijn die tot het oorspronkelijk agrarisch bedrijf behoorden. Dit agrarisch bedrijf is echter beëindigd, waardoor in geen geval meer sprake kan zijn van agrarische bedrijfsgebouwen.</p> <p>Ten slotte is indiener van mening dat ook de detailhandelsfunctie tot zijn verworven rechten behoort. Dit is geen juiste constatering. Op het perceel rust op dit moment de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. De detailhandelsfunctie die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen, is gebaseerd op artikel 13, onderdeel V, waarin is opgenomen dat detailhandel is verboden, behoudens verkoop van bedrijfsproducten afkomstig uit het eigen bedrijf. Aangezien het agrarisch bedrijf is beëindigd, kan per definitie geen verkoop van bedrijfseigen producten meer plaatsvinden. Met andere woorden: ook binnen de thans geldende bestemming is detailhandel niet toegestaan, aangezien het agrarisch bedrijf is beëindigd.</p> <p>Bij het bovenstaande dient te worden opgemerkt dat indiener na beëindiging van het agrarisch bedrijf met de gemeente in gesprek is gegaan over een herbestemming van het perceel. Dat heeft uiteindelijk geresulteerd in de verlening van een omgevingsvergunning op 6 maart 2014. Samenleving is vergunning verleend voor een groepsaccommodatie, ijsverkooppunt met terras, de aanleg van een parkeervoorziening, opslag door bedrijven en het brandveilig gebruiken van het gebouw. Deze omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk geworden, aangezien hiertegen geen rechtsmiddelen zijn aangewend. Ook niet door indiener zelf. De inhoud van de omgevingsvergunning is dus bepalend. Aangezien het een actualiserend bestemmingsplan betreft, is die inhoud vertaald in het ontwerpbestemmingsplan.</p>	
B. Samenvatting	
<p>De bestemming 'Woongebied' met een opsomming van de specifieke functies maakt dit tot een star plan dat niet voldoet aan de eisen van de huidige dynamiek in de samenleving.</p>	
B. Gemeentelijk standpunt	
<p>Zoals reeds onder A. werd aangegeven, betreft het een conserverend bestemmingsplan. Daarbij</p>	



geldt dat de activiteiten waaraan in de omgevingsvergunning van 6 maart 2014 medewerking is verleend, één op één in het bestemmingsplan zijn doorvertaald. De gemeente ziet geen enkele aanleiding om hiervan af te wijken. die mogelijkheden te vergroten. Sterker nog: bij de vergunningverlening in 2014 is specifiek afgewogen welke functies ter plaatse passen binnen het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is onder andere rekening gehouden met de ligging van het perceel binnen de kern, de direct aangrenzende woningen en de verkeerssituatie aan de Heerlerweg. Het verrast de gemeente dan ook dat indiener het niet eens is met het ontwerpbestemmingsplan, aangezien dit exact dezelfde mogelijkheden bevat als de omgevingsvergunning waartegen indiener geen rechtsmiddelen heeft aangewend.

C. Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan doet geen recht aan het feit dat ter plaatse steeds een (agrarisch) bedrijf gevestigd was met daarbij behorende omvangrijke bedrijfsgebouwen, inclusief aan dat bedrijf gerelateerde detailhandel (boerderijwinkel annex plantenverkoop).

C. Gemeentelijk standpunt

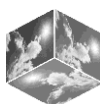
De aanwezigheid van een agrarisch bedrijf in het verleden wordt door de gemeente niet ter discussie gesteld. Wel staat vast dat dit agrarisch bedrijf inmiddels enkele jaren is beëindigd. Dat is ook de reden geweest waarom indiener bij de gemeente een omgevingsvergunning heeft aangevraagd om nieuwe gebruiksmogelijkheden op het perceel te creëren. Door het besluit van 6 maart 2014 heeft de gemeente hier voor een groot deel medewerking aan verleend. De detailhandelsfunctie betreft geen verworven recht van indiener. De detailhandelsfunctie die in het huidige bestemmingsplan is opgenomen, is gebaseerd op artikel 13, onderdeel V waarin is opgenomen dat detailhandel is verboden, behoudens verkoop van bedrijfsproducten afkomstig uit het eigen bedrijf. Aangezien het agrarisch bedrijf is beëindigd, kan per definitie geen verkoop van bedrijfseigen producten meer plaatsvinden. Met andere woorden: ook binnen de thans geldende bestemming is detailhandel niet toegestaan, aangezien het agrarisch bedrijf is beëindigd. Detailhandel maakt verder ook geen deel uit van hetgeen waaraan in de omgevingsvergunning van 6 maart 2014 medewerking is verleend.

D. Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan doet geen recht aan de feitelijke situatie waar ter plaatse nog steeds een bedrijf is gevestigd met als kernactiviteiten een ijssalon en een verblijfsaccommodatie.

D. Gemeentelijk standpunt

Op basis van de omgevingsvergunning van 6 maart 2014 zijn diverse gebruiksmogelijkheden op het perceel aan de Heerlerweg 23 toegestaan. Het betreft een woonfunctie in combinatie met een groepsaccommodatie, ijsverkooppunt met terras, parkeervoorziening en opslag door bedrijven. Het betreft uiteenlopende functies, waardoor de gemeente zich bij de actualisatie van het bestemmingsplan ook de vraag heeft gesteld welke bestemmingsregeling hier het meest recht aan doet. Daarbij is in overweging genomen dat er op dit perceel eigenlijk maar één constante factor is: het gebruik ten behoeve van woondoeleinden. De agrarische bedrijfsvoering is immers jaren geleden beëindigd. Samen met het feit dat het perceel in een woonbuurt is gelegen, is er bijgevolg vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voor gekozen om uit te gaan van de bestemming 'Woongebied'. Daarmee mocht echter niet voorbij worden gegaan aan de andere mogelijkheden die in de omgevingsvergunning zijn opgenomen. Om die ook in het bestemmingsplan te vertalen, is de aanduiding 'gemengd' opgenomen. Volgens artikel 19.1.1. onder h van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen deze aanduiding een groepsaccommodatie met een maximum



van 250 m² vloeroppervlak, een ijsverkooppunt en opslag toegestaan. Daarmee wordt recht gedaan aan hetgeen in de omgevingsvergunning is opgenomen. Bovendien is de gemeente van mening dat de diversiteit aan aanwezige functies op deze wijze op de best mogelijke wijze in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

E. Samenvatting

In het ontwerpbestemmingsplan wordt enkel gesproken van een ijsverkooppunt, maar het betreft eigenlijk een ijssalon inclusief daarbij behorende producten.

E. Gemeentelijk standpunt

Het ontwerpbestemmingsplan bevat in artikel 19.1.1 onder h inderdaad enkel de term 'ijsverkooppunt'. Zonder daaraan gekoppelde definitie zou de indruk kunnen ontstaan dat hier enkel ijs mag worden verkocht. Dat is in de omgevingsvergunning van 6 maart 2014 echter niet beoogd. In de omgevingsvergunning wordt immers vermeld:

'De ter consumptie aangeboden producten bestaan uit handijs, ijscoupes of een flensje met ijs alsmede frisdrank, koffie met vlaai of wafels (...);

Soep, uitsmijters, omeletten, belegde broodjes, alcoholhoudende dranken etc., met andere woorden het aanbieden van petit-restaurant met kleine kaart, behoren niet tot het assortiment.'

Om onduidelijkheid te voorkomen, zal een definitie in het bestemmingsplan worden opgenomen van 'ijsverkooppunt'. Daarin zullen de toegestane producten worden opgenomen. Op deze wijze wordt de omgevingsvergunning nog beter vertaald in het bestemmingsplan.

F. Samenvatting

Door burgemeester en wethouders is tijdens de gesprekken over de plannen van indiener aangegeven dat in het kader van de herziening van het bestemmingsplan definitieve besluiten ten aanzien van de herbesteding van het object overwogen/genomen zouden worden.

F. Gemeentelijk standpunt

De gemeente is van mening dat met de omgevingsvergunning van 6 maart 2014 een actueel kader is gegeven van de mogelijkheden op het perceel aan de Heerlerweg 23. Het herbesteden van percelen is iets wat in beginsel niet ambtshalve door de gemeente wordt gedaan, zeker niet wanneer zij zelf geen eigenaar is van het perceel. Bijkomend is in het vergunningentraject uit 2014 duidelijk gebleken dat het perceel hiermee maximaal wordt ingevuld. Er dient namelijk rekening te worden gehouden met de woonbuurt waarin het perceel is gelegen. Dat neemt echter niet weg dat indiener nog steeds een voorstel of aanvraag bij de gemeente kan indienen. Vervolgens zal dit worden beoordeeld en indien sprake is van een formele aanvraag, dan zal hier een besluit op worden genomen.

G. Samenvatting

Wat de bestemming 'Woondoeleinden' betreft, komt de regeling in het ontwerpbestemmingsplan niet overeen met recente uitspraken door of jegens burgemeester en wethouders aan indiener. Destijds werd alleen maar medewerking verleend aan het ijssalon indien dit aan de achterzijde zou worden gevestigd. Indiener wilde die ruimte echter als appartement inrichten. Daar werd geen medewerking aan verleend. Nu komt op het betreffende gedeelte van het gebouw toch de bestemming 'Woondoeleinden' te liggen, waardoor hier toch woonruimte gevestigd zou kunnen worden.



G. Gemeentelijk standpunt

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is destijds inderdaad bepaald dat het ijsverkooppunt aan de achterzijde van de bestaande bebouwing moet komen te liggen. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat op deze locatie het minst overlast ontstaat voor de aangrenzende woningen. De redenering dat door de bestemming 'Woongebied' ter plaatse nu toch een appartement kan worden ingericht, is onjuist. Indiener doelt namelijk op het toevoegen van een wooneenheid op het bestaande perceel. Dat is niet toegestaan, aangezien de bestemming 'Woongebied' is beoogd om de bewoning door indiener en zijn familie planologisch vast te leggen. Voor het toevoegen van één of meerdere wooneenheden binnen bestaande bebouwing is afzonderlijk toestemming van de gemeente noodzakelijk.

H. Samenvatting

Het toekennen van de bestemming 'Woongebied' met een ijsverkooppunt, gemaximaliseerde groepsaccommodatie en opslag biedt geen structurele oplossing.

H. Gemeentelijk standpunt

De gemeente vindt het verrassend dat indiener het niet eens is met het bestemmingsplan, aangezien dit exact dezelfde mogelijkheden bevat als de omgevingsvergunning waartegen indiener geen rechtsmiddelen heeft aangewend. Bovendien heeft indiener de activiteiten uit de omgevingsvergunning zelf aangevraagd. De gemeente heeft dan ook het idee dat indiener een nog verdere verbreding wenst van de activiteiten op het perceel. Daarvoor bestaat op dit moment echter geen aanleiding, aangezien op geen enkele wijze duidelijk is op welke verbreding wordt bedoeld. En dat staat uiteraard nog los van de vraag of hieraan medewerking zou worden verleend.

I. Samenvatting

Indiener is het niet eens met de rooilijn die aan de zijgevel is opgenomen.

I. Gemeentelijk standpunt

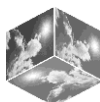
Los van het feit dat indiener niet onderbouwd waarom hij het niet eens is met de gevellijn aan de zijgevel, zal worden verduidelijkt waarom deze gevellijn als zodanig is opgenomen. Het opnemen van de gevellijn aan de zijgevel heeft wel degelijk een functie. Hiermee wordt voorkomen dat de binnenplaats verder kan worden bebouwd. De binnenplaats is namelijk noodzakelijk voor het parkeren en voor het bereiken van de opslaglocatie, het ijsverkooppunt en de groepsaccommodatie. Los daarvan is het ook vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk dat de binnenplaats verder wordt bebouwd. Op die wijze zou, zoals reeds werd aangegeven, de toegang tot het perceel worden beperkt en zou de bebouwing ter plaatse te omvangrijk kunnen worden.

J. Samenvatting

Indiener is van mening dat hij door de gemeente ongelijk wordt behandeld ten opzichte van andere gevallen binnen de gemeente. Hij verwijst daarvoor naar de vergunning die is verleend voor een horecagelegenheid aan de Bergseweg, midden in het Buitengebied. Daar mag niet alleen ijs, maar ook andere zaken worden aangeboden.

J. Gemeentelijk standpunt

Het is juist dat aan de Bergseweg onlangs medewerking is verleend aan het in gebruik nemen van een horecagelegenheid. Het betreft echter een locatie die solitair in het buitengebied is gelegen. Dit biedt een aantal voordelen, waaronder de ruime parkeermogelijkheden. Daarbij komt dat ook de combinatie van functies met het perceel van indiener volledig verschillend is. Aan de Heerlerweg 23 zijn met de omgevingsvergunning van 6 maart 2014 naar de mening van de gemeente ruime gebruiksmogelijkheden toegekend. Omwille van de combinatie van functies, te weten wo-



nen, groepsaccommodatie, ijsverkooppunt en opslaglocatie, zijn de mogelijkheden van het ijsverkooppunt beperkt. Heel bewust is bij het verlenen van de omgevingsvergunning ervoor gekozen om aan de Heerlerweg 23 geen volwaardige horeca toe te staan. Bij het maken van de belangenafweging hieromtrent is veel gewicht toegekend aan het feit dat een combinatie van een groepsaccommodatie met een volwaardige horeca-inrichting (lees: café/brasserie) ter plaatse niet is gewenst vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Met name de ligging midden in een woongebied en de verkeerstechnische situatie was daarbij van belang. In vergelijking met het perceel aan (bijvoorbeeld) de Bergseweg is er dus sprake van een heel andere Ausgangssituatie. Dat heeft zich vertaald in verschillend vergund gebruik op basis van ruimtelijke overwegingen. Voor zover indiener impliciet een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel, is de gemeente dan ook van mening dat dit niet kan slagen.

K. Samenvatting

Indiener is van mening dat aan zijn perceel een gemengde bestemming moet worden toegekend, te weten wonen, horeca en detailhandel. De functie detailhandel is daarbij een verworven recht. Die functie wil hij in de toekomst weer invullen op de plaats van de winkel door het aanbieden van streekproducten aan de bezoekers van het ijssalon.

K. Gemeentelijk standpunt

Het toekennen van een gemengde bestemming, te weten wonen, horeca en detailhandel, is naar de mening van de gemeente niet in overeenstemming met hetgeen in de omgevingsvergunning van 6 maart 2014 is besloten. De bestemming 'Woongebied' rust in het ontwerpbestemmingsplan op het perceel. Daarbij is geen volwaardige horeca mogelijk gemaakt, maar wel een ijsverkooppunt. Laatstgenoemd begrip zal worden gedefinieerd. Ten aanzien van het verzoek tot het mogelijk maken van detailhandel, geldt dat die detailhandel ook op basis van het geldende bestemmingsplan niet (meer) was toegestaan. De detailhandelfunctie die in het huidige bestemmingsplan is opgenomen, is gebaseerd op artikel 13, onderdeel V waarin is opgenomen dat detailhandel is verboden, behoudens verkoop van bedrijfsproducten afkomstig uit het eigen bedrijf. Aangezien het agrarisch bedrijf is beëindigd, kan per definitie geen verkoop van bedrijfseigen producten meer plaatsvinden. Met andere woorden: ook binnen de thans geldende bestemming is detailhandel niet toegestaan, aangezien het agrarisch bedrijf is beëindigd. Verder biedt ook de omgevingsvergunning van 6 maart 2014 geen aanleiding om detailhandel in het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk te maken.

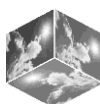
Conclusie

De ingediende zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding het plan aan te passen. In artikel 1 (Begrippen) zal het begrip 'ijsverkooppunt' worden opgenomen en gedefinieerd als: *'Verkooppunt, eventueel met terras, waar de ter consumptie aangeboden producten uitsluitend bestaan uit handijs, ijscoupees of een flensje met ijs alsmede frisdrank, koffie met vlaai of wafels.'*

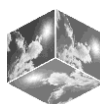


2.2.4 Zienswijze 4

Adviseur	Brouwers Advocaten
Adres	Wilhelminasingel 73A, 6221 BG Maastricht
namens	
Naam	vennootschap Fortezza O.G. B.V.
Adres	Ankerkade 150, 6222 NM Maastricht
Verzonden d.d.	3 juli 2015
Ingekomen d.d.	6 juli 2015
A. Samenvatting	
<p>De zienswijze heeft betrekking op het perceel aan de Heerlerweg 114 te Voerendaal. Op pagina 1 tot en met 4 van de zienswijze tracht indiener aan te tonen dat het huidige gebruik van het perceel als groothandel in pallets onder het vigerende bestemmingsplan positief is bestemd, dan wel legitiem is op basis van het overgangsrecht.</p>	
A. Gemeentelijk standpunt	
<p>De gemeente heeft de overwegingen en motivering op pagina 1 tot en met 4 van de zienswijze bestudeerd en komt tot de volgende conclusie. De gemeente is niet overtuigd over de redenering die wordt gevolgd om aan te tonen dat de groothandel in pallets in het huidige bestemmingsplan positief is bestemd. De constructiewerkplaats, welke als categorie 3 bedrijf is aangemerkt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (die als bijlage is toegevoegd bij het geldend bestemmingsplan), is voor een langere periode dan drie jaar niet als zodanig gebruikt. In dat geval is het onder het geldende bestemmingsplan toegestaan een bedrijf te vestigen in 'een lagere categorie'. Vervolgens wordt overgeschakeld van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (als bijlage bij het bestemmingsplan) naar de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (waarnaar wordt verwezen in de actualisatie van het bestemmingsplan). In laatstgenoemd document is geen sprake van categorie 3-bedrijven, maar enkel de categorieën 3.1 en 3.2. Naar de mening van de gemeente ontbreekt de grondslag om de overschakeling van categorie 3.2 naar categorie 3.1 aan te merken als een overschakeling naar 'een lagere categorie'. Indiener uit hierover ook zelf zijn twijfels op pagina 7 van de zienswijze, waar hij aangeeft dat onzekerheid bestaat of aan het onderscheid tussen categorie 3.1 en 3.2 enige betekenis toekomt.</p> <p>Ondanks het bovenstaande is de gemeente samen met indiener van mening dat de groothandel in pallets valt onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan. Het gebruik als pallet-groothandel was toegestaan in het oude bestemmingsplan van 1979 en is krachtens het overgangsrecht dus ook toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Aangezien de verwachting niet aanwezig is dat deze activiteiten binnen een periode van tien jaar zullen worden beëindigd, geldt de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat dit gebruik niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht. Bijgevolg zal een positieve bestemming worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Hier wordt onder D. op teruggekomen.</p>	
B. Samenvatting	
<p>Indiener is van mening dat het huidige gebruik is wegbestemd. Artikel 6.5.1. van het ontwerpbestemmingsplan merkt 'ambachtelijke en/of industriële doeleinden' en 'groothandel, anders dan ondergeschikt aan en voortvloeiend uit het toegestane gebruik' immers aan als verboden gebruik. Indiener verzoekt om het perceel vanaf de horeca-frituur respectievelijk kantoorruimte/magazijn</p>	



positief te bestemmen overeenkomstig het huidige gebruik als palletgroothandel.
B. Gemeentelijk standpunt
Nu is vastgesteld dat het gebruik als groothandel in pallets onder het overgangsrecht valt, zal hiervoor een passende positieve bestemming voor moeten worden opgenomen. De gemeente is het met indieneer eens dat ambachtelijke en/of industriële doeleinden, groothandel en buitenopslag ter plaatse mogelijk moeten worden gemaakt. Dit gebruik mag ten aanzien van dit perceel niet als verboden gebruik worden aangemerkt. De pallethandel valt immers onder het overgangsrecht. Het bestemmingsplan behoeft aanpassing op dit punt.
C. Samenvatting
Het overgangsrecht van het ontwerpbestemmingsplan bepaalt in artikel 34.2, tweede lid: <i>'Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.'</i> Met de onderstreepte beperking kan indieneer zich niet verenigen.
C. Gemeentelijk standpunt
Indieneer motiveert niet waarom hij zich niet met de genoemde passage uit het overgangsrecht kan verenigen. Het is logisch dat op basis van het overgangsrecht toegestaan gebruik (dat in strijd is met het bestemmingsplan) niet mag worden veranderd, tenzij door die verandering de afwijking van het bestemmingsplan naar aard en omvang wordt verkleind. Anders zou dit gebruik een nog grotere afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen. Dat is expliciet niet de bedoeling. Bovendien merken wij op dat indieneer niet meer in aanraking komt met deze bepaling, aangezien het bestaande gebruik positief in het bestemmingsplan zal worden opgenomen. Van enig overgangsrecht is op dat moment geen sprake (meer).
D. Samenvatting
Indieneer schetst een alternatief scenario. Er wordt voorgesteld om het perceel tussen de horeca-frituur/kantoor/magazijn en de dwarse hal (= de eerste hal) te herontwikkelen ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten milieucategorie 2. Het achterliggende gedeelte van het perceel zou in dat geval kunnen worden bestemd voor bedrijfsactiviteiten milieucategorie 3.1.
D. Gemeentelijk standpunt
De gemeente heeft het alternatief scenario dat door indieneer is geschetst beoordeeld en wil hier medewerking aan verlenen. De keuze hiervoor is mede gelegen in het feit dat de minst belastende bedrijvigheid (milieucategorie 2) het dichtst bij de aangrenzende woningen wordt gesitueerd. Daarbij komt dat aan de maximale richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen bij bedrijven in categorie 3.1 wordt voldaan indien die categorie 3.1-bedrijven aan de zuidzijde van het perceel worden gesitueerd. Wel is gemeente voornemens om ten aanzien van die categorie 3.1-bedrijven een uitsterfconstructie in het bestemmingsplan op te nemen die inhoudt dat wordt teruggevallen op maximaal categorie 2-bedrijven indien het categorie 3.1-bedrijf gedurende langer dan drie jaar niet als zodanig wordt gebruikt. Dit ligt in lijn met het uiteindelijke doel dat ook in het huidige bestemmingsplan werd nagestreefd, namelijk maximaal categorie 2-bedrijven op deze locatie. Verder zal het bestemmingsplan zodanig worden aangepast dat ter plaatse van het categorie 3.1-bedrijf ambachtelijke en/of industriële doeleinden, groothandel en buitenopslag niet langer onder het verboden gebruik vallen. Met de bovenstaande regeling wordt naar onze mening invulling gegeven aan de verworven rech-



ten van indiener en worden tevens de belangen van de omwonenden gediend door aan de richtafstanden voor categorie 3.1-bedrijven te voldoen. Tevens wordt de rechtsonzekerheid ten aanzien van de bestemming op dit perceel weggenomen.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding het plan aan te passen.

Voor het gedeelte maximaal milieucategorie 3.1: wordt in de planregels een uitsterfconstructie opgenomen: *'indien categorie 3 gedurende 3 jaar niet wordt gebruikt is maximaal nog categorie 2 mogelijk;'*

Voor het gedeelte maximaal milieucategorie 3.1: gebruik voor ambachtelijke en/of industriële doeleinden (art. 6.5.1 onder c), groothandel (art. 6.5.1 onder e) en buitenopslag (art. 6.5.1 onder i) mogelijk maken.

2.2.5 Zienswijze 5

Instantie	Scouting Voerendaal
Adres	Goswijnstraat 17, 6367 EB Voerendaal
Verzonden d.d.	6 juli 2015
Ingekomen d.d.	8 juli 2015

A. Samenvatting

Op de plankaart behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is het gebouw van Scouting Voerendaal gelegen binnen de bestemming 'Sport'. De Scouting is van mening dat de bestemming 'Maatschappelijk' beter zou passen bij de vereniging en hun gebouw.

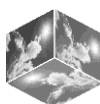
A. Gemeentelijk standpunt

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze zijn de bestemmingen 'Sport' en 'Maatschappelijk' nogmaals naast elkaar gelegd. Daaruit wordt geconcludeerd dat het gebouw van de Scouting en het gebruik dat daarvan door de Scouting wordt gemaakt beter past binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Wel biedt de bestemming 'Maatschappelijk' meer gebruiksmogelijkheden dan de bestemming 'Sport'. Het betreft gebruiksmogelijkheden die niet door de Scouting worden ingevuld en die ook vanuit planologisch oogpunt ter plaatse niet zijn gewenst. Daarbij moet onder andere worden gedacht aan doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies en ondergeschikte horeca.

Bijgevolg wordt ervoor gekozen om op het gebouw van de Scouting een aanduiding 'scouting' op te nemen, waarmee de niet gewenste activiteiten op deze locatie worden uitgesloten. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de Scouting, vallen de activiteiten van de Scouting binnen de regels van het bestemmingsplan en wordt tevens vermeden dat in de toekomst intensievere maatschappelijke functies ter plaatse kunnen worden uitgeoefend.

B. Samenvatting

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter. Het ledenaantal stijgt en de grenzen van het gebouw worden bereikt. Daarom bestaat de wens om het gebouw te vergroten. Deze plannen zijn nog in een te pril stadium om op dit moment een omgevingsvergunning aan te vragen. Toch wordt verzocht om alvast in de planregels de bevoegdheid op te nemen om af te wijken van de bouwhoogte tot bijvoorbeeld 8 meter. Bij voorkeur wordt voor de uitbreiding namelijk gedacht aan een tweede etage of een punt/lessenaarsdak op het huidige gebouw. Hiermee zou een toekomstige vergunningaanvraag volgens de reguliere voorbereidingsprocedure uit de Wabo kunnen worden voorbereid, wat zowel voor aanvrager als gemeente een-



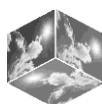
voudiger is.

B. Gemeentelijk standpunt

De actualisatie van het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Enkel initiatieven die reeds door het college zijn vergund, worden in het bestemmingsplan meegenomen. In dat opzicht is het niet logisch om in het onderhavig geval een binnenplanse afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen voor een (mogelijke) ontwikkeling, waarvan de juiste vorm nog niet bekend is. Bovendien levert het opnemen van een binnenplanse afwijkmogelijkheid geen procedureel voordeel op bij een toekomstige aanvraag. Op basis van artikel 4, eerste lid Bijlage II Bor wordt de uitbreiding van een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom (waarvan hier sprake is) namelijk aangemerkt als een zogenaamd 'kruimelgeval'. Hierop is per definitie de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding het plan aan te passen. Op de verbeelding zal voor het gebouw van de Scouting Voerendaal aan de Goswijnstraat 17 de aanduiding 'scouting' worden opgenomen. Een binnenplanse afwijkmogelijkheid ten behoeve van een toekomstige uitbreiding van het gebouw wordt niet in het bestemmingsplan verwerkt.



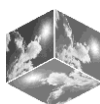
3 WIJZIGINGEN

3.1 Inleiding

Uit de ambtelijke controle van het bestemmingsplan zijn nog enkele zaken naar voren gekomen die aangepast moeten worden in het bestemmingsplan. Tevens dient het bestemmingsplan aangepast te worden naar aanleiding van de beoordeling van de ingekomen zienswijzen. In de volgende paragrafen is steeds per planonderdeel (regels, verbeelding, toelichting) een overzicht opgenomen van de ambtelijke wijzigingen en de wijzigingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

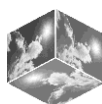
1. Detailhandel in volumineuze goederen toestaan op bedrijventerrein Lindelauffer Gewande. Dit is in overeenstemming met het collegebesluit d.d. 16 juni 2015.
Hiertoe wordt in de planregels en op de verbeelding de aanduiding 'detailhandel volumineus' voor het bedrijventerrein opgenomen en een definitie van 'detailhandel in volumineuze goederen'.
2. Naar aanleiding van zienswijze 1 wordt een tweede aanduiding 'detailhandel' opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf' tot een maximum van 120 m². In de regels was opgenomen dat de vloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel ten hoogste 50 m² mag bedragen. Omdat voor beide aanduidingen een ander maximum vloeroppervlakte voor detailhandel geldt, kan dit niet langer in de regels worden opgenomen maar wordt dit voor beide locaties aangeduid op de verbeelding.
3. Het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek' is inmiddels vastgesteld en kan worden opgenomen in het bestemmingsplan 'Voerendaal - Kunrade'.
4. Op de verbeelding wordt een deel van het perceel achter Spekhouwerstraat 17-19 gewijzigd van 'Maatschappelijk' in 'Centrum'.
5. De bebouwing op de Hoek Clermontstraat-Tenelenweg mag in plaats van 1 bouwlaag 2 bouwlagen hoog worden, in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning d.d. 18 april 2014. Dit wordt op de verbeelding aangepast.
6. Abusievelijk is voor de bebouwing aan het O.L. Vrouweplein op de verbeelding opgenomen dat deze 4 bouwlagen hoog mag zijn. Dit moet echter maximaal 1 bouwlaag zijn. Dit wordt op de verbeelding aangepast.
7. Door middel van een omgevingsvergunning is het bedrijfsperceel aan de Valkenburgerweg 45 uitgebreid. Dit is uitsluitend bedoeld voor het parkeren van (bedrijfs)voertuigen en de open opslag van materiaal. Deze uitbreiding moet worden opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf'. Bouwmogelijkheden dienen op dit deel uitgesloten te worden. Door de vergroting van het bedrijfsterrein ten behoeve van (onder andere) een parkeerplaats voor (bedrijfs)voertuigen, nemen de verkeersbewegingen naast de woning aan de Valkenburgerweg 45a toe. Het betreft de woning van de zaakvoerder. Om te voldoen aan de geluidseisen zal het perceel met de woning de bestemming 'Bedrijf' krijgen, waarbij de woning op vraag van zaakvoerder wordt aangeduid als bedrijfswoning.



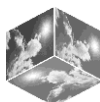
3.3 Overzicht wijzigingen in de regels

De regels van het bestemmingsplan worden als volgt gewijzigd:

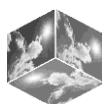
Artikel-nummer	Wijziging	N.a.v. zienswijze	N.a.v. ambtshalve wijziging
1.39	<p>Toevoegen/opnemen:</p> <p>“detailhandel in volumineuze goederen: detailhandel in goederen die vanwege hun aard en omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, voor zover het betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. bouwgerelateerde goederen, waaronder in ieder geval begrepen garagepoorten, overkappingen en daarmee vergelijkbare goederen; b. (grove) bouwmaterialen, waaronder wordt verstaan materialen voor de ruwbouw van gebouwen en buitenruimte, zoals stenen, zand, beton, bestratingsmateriaal; c. 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; d. interieurbouw (keukens en sanitair) en meubels, uitsluitend indien deze detailhandel plaatsvindt aanvullend op de bedrijfsmatige activiteiten (zoals fabricage of assemblage) ter plaatse; <p>Het voorgaande onder uitsluiting van detailhandel in producten die behoren tot de foodsector, tuincentra en bouwmarkten.”</p>		1
1.40	<p>Toevoegen/opnemen:</p> <p>“detailhandel in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen: het verkopen van producten, die door het toegelaten bedrijf worden vervaardigd, bewerkt en/of hersteld.”</p>		3
1.52	<p>Toevoegen/opnemen:</p> <p>“ijsverkooppunt: verkooppunt, eventueel met terras, waar de ter consumptie aangeboden producten uitsluitend bestaan uit handijs, ijscoupes of een flensje met ijs alsmede frisdrank, koffie met vlaai of wafels.”</p>	3	



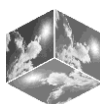
Artikel-nummer	Wijziging	N.a.v. zienswijze	N.a.v. ambts-halve wijziging
1.59	Toevoegen/opnemen: “lokaal bedrijf: een bedrijf met een qua herkomst, afzetmarkt en/of werknemers overwegend lokale binding met de gemeente Voerendaal en/of de direct omliggende landelijke gemeenten.”		3
1.65	Toevoegen/opnemen: “niet-zelfstandig kantoor: een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft.”		3
1.78	Toevoegen/opnemen: “risicovolle inrichting: een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.”		3
1.95	Toevoegen/opnemen: “zelfstandig kantoor: een kantoor dat op zichzelf het bedrijf vormt.”		3
6.1.1 sub c	Toevoegen/opnemen: “bedrijven in maximaal categorie 3.1 van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009), ambachtelijke en/of industriële doeleinden, groothandel en/of buitenopslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - diverse bedrijfsactiviteiten'. Indien bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1 gedurende een aaneengesloten periode van drie jaar niet meer ter plaatse zijn uitgeoefend, is uitoefening van deze functie niet meer toegestaan en is een bedrijf in maximaal categorie 2 van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009) toegestaan;”	4	
6.1.1 sub i	Wijzigen: “detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', waarbij de vloeroppervlakte voor detailhandel ten hoogste 50 m² de ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte' aangeduide oppervlakte mag bedragen;”	1	2
6.1.1 sub j	Toevoegen/opnemen: “detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';”		1



Artikel-nummer	Wijziging	N.a.v. zienswijze	N.a.v. ambtshalve wijziging
6.1.1 sub k	Toevoegen/opnemen: “uitsluitend het parkeren van (bedrijfs)wagens in combinatie met de open opslag van materialen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag en parkeren’;”		7
6.2.2 sub c	Toevoegen/aanvullen: “..., met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan zoals aangegeven.”		7
12.1.1 sub d	Toevoegen/opnemen: “ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van waterberging;”		
12.1.1 sub e	Toevoegen/opnemen: “aanleg en behoud van de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing' conform het in Bijlage 5 Landschappelijke inpassing Lindelauffer Gewande - Op gen Hek opgenomen beplantingsplan;”		3
16.1.1 sub b	Toevoegen/opnemen: “scouting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'scouting’;”	5	
17.1.1 sub i	Toevoegen/opnemen: “aanleg en behoud van de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing' conform het in Bijlage 5 Landschappelijke inpassing Lindelauffer Gewande - Op gen Hek opgenomen beplantingsplan;”		3
20	Toevoegen/opnemen compleet nieuw artikel/bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' conform het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek'.		3
23	De bestemmingsnaam 'Waarde – Archeologie' wijzigen in 'Waarde – Archeologie 1'		3
24	Toevoegen/opnemen compleet nieuw artikel/bestemming 'Waarde – Archeologie 2' conform de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' uit het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek'. Dit is nood-		3

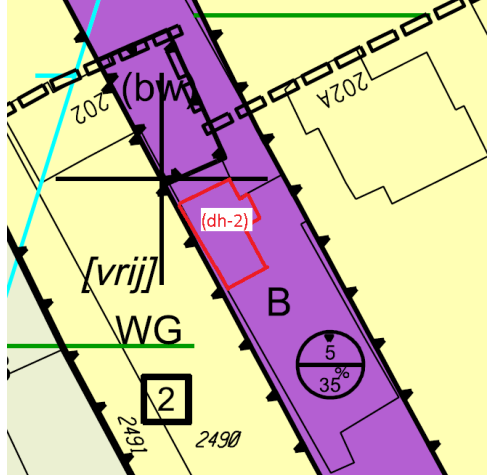
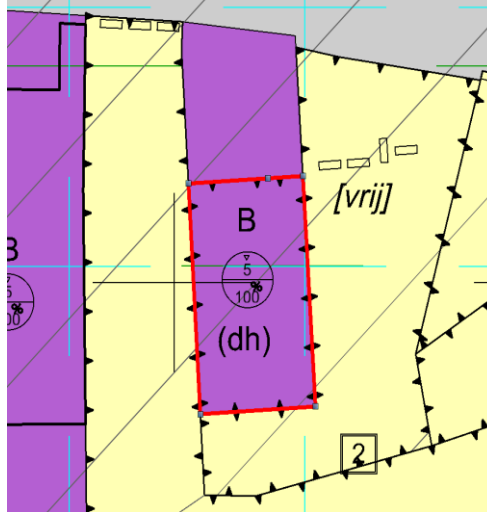



Artikel-nummer	Wijziging	N.a.v. zienswijze	N.a.v. ambts-halve wijziging
	zakelijk omdat voor het plangebied 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande – Op gen Hek' een specifiek archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Voor de rest van het plangebied wordt gebruik gemaakt van de Archeologische verwachtingenkaart.		
27.4	Toevoegen/opnemen: "Specifieke gebruiksregels Op de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing."		3
31.3	Aanduidingsnaam 'vrijwaringszone – weg 1' wijzigen in 'vrijwaringszone – weg 1A'		3
31.4	Toevoegen/opnemen: Compleet nieuw lid voor de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1B' conform artikel 9.3 van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek'.		3
31.7	Toevoegen/opnemen: "wetgevingzone - landschappelijke inpassing Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing' gelden de specifieke regels, zoals opgenomen in Artikel 12 Groen, Artikel 17 Verkeer en Artikel 20 Bedrijventerrein - Uit te werken."		3
35.2.2 sub c	Wijzigen: Bestemmingsnaam 'Waarde – Archeologie' wordt 'Waarde – Archeologie 1' Toevoegen/aanvullen: "..., 'Waarde- Archeologie 2';"		3

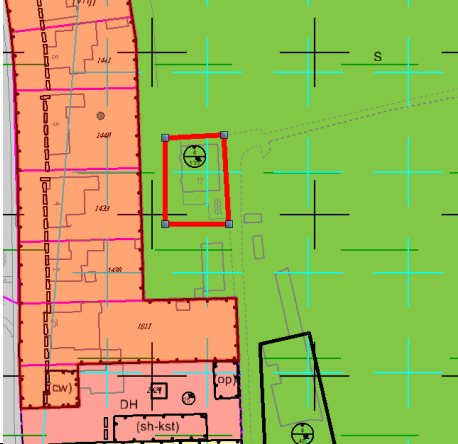

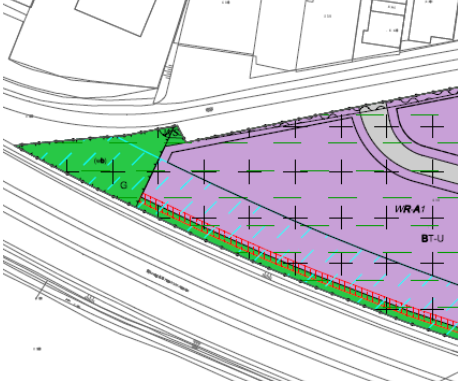


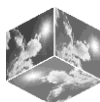
3.4 Overzicht wijzigingen op de verbeelding

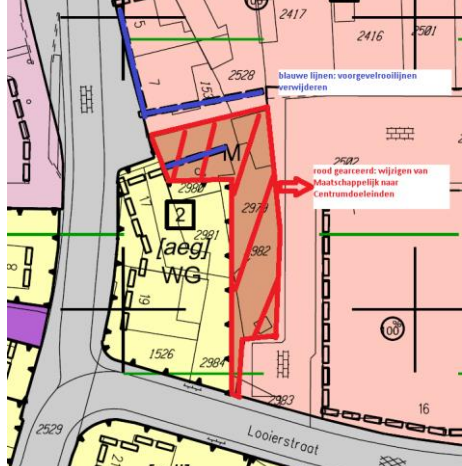
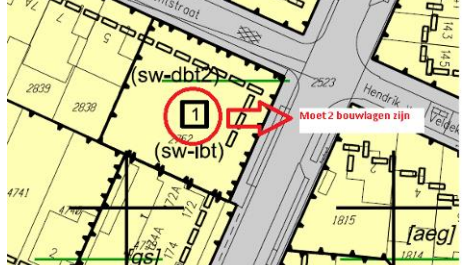

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:

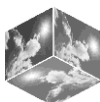
Wijziging	N.a.v. zienswijze	N.a.v. ambtshalve wijziging
 <p>Heerlerweg 202B: rood omlijnd = opnemen aanduiding 'detailhandel' en aanduiding 'maximum vloeroppervlakte: 120m²'</p>	1	
 <p>Valkenburgerweg 13: rood omlijnd = opnemen aanduiding 'maximum vloeroppervlakte: 50m²'</p>	1	2
 <p>Heerlerweg 114: rood omlijnd = opnemen aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - diverse bedrijfsactiviteiten'</p>	4	

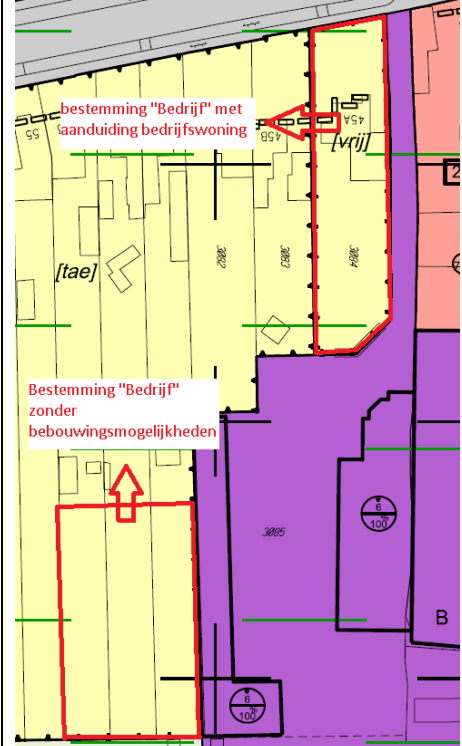


Wijziging	N.a.v. zienswijze	N.a.v. ambts-halve wijziging
	<p>Goswijnstraat 17: rood omlijnd = opnemen aanduiding 'scouting'</p>	<p>5</p>
	<p>bedrijventerrein Lindelauffer Gewande: rood gearceerd = opnemen aanduiding 'detailhandel volumineus'</p>	<p>1</p>
	<p>Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek: Overnemen overeenkomstig vastgesteld bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek'.</p>	<p>3</p>



Wijziging	N.a.v. zienswijze	N.a.v. ambts-halve wijziging
 <p>Achter Spekhouwerstraat 17-19: rood gearceerd = bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in 'Centrum' blauwe lijn = aanduiding 'gevellijn' verwijderen</p>		4
 <p>Hoek Clermontstraat-Tenelenweg: aanduiding 'maximum aantal bouwlagen: 1' wijzigen in 'maximum aantal bouwlagen: 2'</p>		5
 <p>O.L. Vrouweplein: aanduiding 'maximum aantal bouwlagen: 4' wijzigen in 'maximum aantal bouwlagen: 1'</p>		6
<p>Valkenburgerweg 45: rood omlijnd = bestemming 'Woongebied' wijzigen in bestemming 'Bedrijf' Ter plaatse van het woonperceel met bestaande woning op deze woning de aanduidingen 'bedrijfswooning', 'maximum bebouwingspercentage: 100%' en 'maximum aantal bouwlagen: 2' opnemen. De aanduiding 'gevellijn' overnemen, zoals deze was aangeduid binnen 'Woongebied'. Aanduiding 'vrijstaand' verwijderen.</p>		7



<p>Wijziging</p>	<p>N.a.v. zienswijze</p>	<p>N.a.v. ambts-halve wijziging</p>
 <p>Voor het meest zuidelijke deel de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en parkeren' opnemen.</p>		

3.5 Overzicht wijzigingen in de toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:

Paragraaf	Wijziging	N.a.v. zienswijze	N.a.v. ambts-halve wijziging
5.2.4.12	Toevoegen/opnemen beschrijving bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' overeenkomstig vastgesteld bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande - Op gen Hek'		3

