

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	4
2. BESTAANDE SITUATIE	5
2.1. Ruimtelijke & functionele structuur.....	5
3. BELEIDSKADER	6
3.1. Nationaal beleid.....	6
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Regionaal beleid.....	16
3.4. Gemeentelijk beleid.....	19
4. HET PLAN	21
4.1. Planbeschrijving	21
4.2. Planbeoordeling	22
4.3. Stedenbouwkundig plan	22
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	24
5.1. Bodem	24
5.2. Milieuzonering en geluid.....	24
5.3. Externe veiligheid	25
5.4. Luchtkwaliteit	27
5.5. Waterhuishouding	29
5.6. Archeologie en cultuurhistorie	31
5.7. Flora en fauna	33
5.8. Kabels en leidingen	34
5.9. Verkeer	35
6. JURIDISCH PLAN	36
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	41

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID 43

8.1. Overleg 43

8.2. Inspraak..... 43

9. BIJLAGEN 45

Bijlage 1 Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 4 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 5 Waterparagraaf

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Quicksan flora en fauna

Bijlage 8 Ecologisch onderzoek infiltratievoorziening

Bijlage 9 Verkeersonderzoek

Bijlage 10 Nota van inspraak en vooroverleg

Bijlage 11 Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

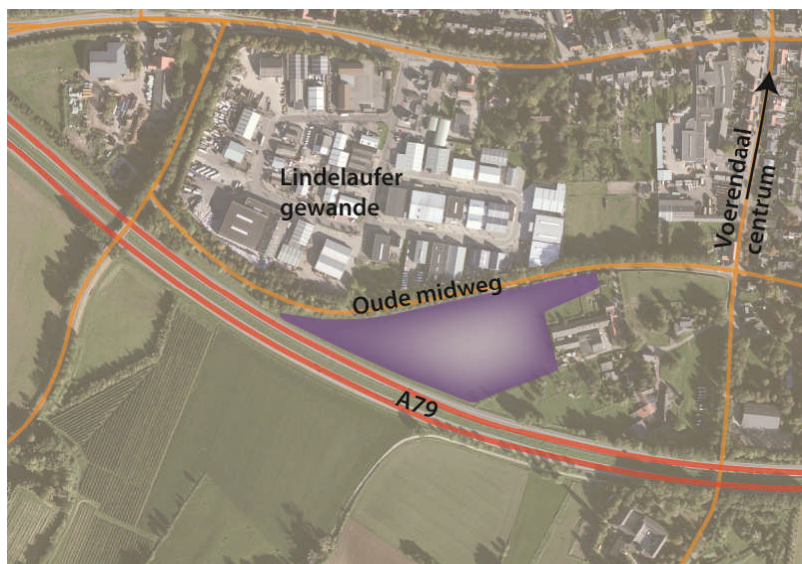
1.1. Aanleiding

Binnen de gemeente Voerendaal bestaat behoefte aan een uitbreiding van bedrijventerrein 'Lindelauffer Gewande'. Lindelauffer Gewande is het enige bedrijventerrein in Voerendaal. Het terrein is reeds volledig benut. Teneinde de autonome, lokale groei te kunnen faciliteren, is uitbreiding van het bedrijventerrein nodig.

Aanvankelijk was een uitbreiding van het bedrijventerrein met circa 3 hectare beoogd aan de westzijde van het bestaande bedrijventerrein. De onderhandelingen met de grondeigenaar zijn echter beëindigd, en daarmee is de ontwikkeling van het terrein geen reële optie meer. De uitbreiding van bedrijventerrein 'Lindelauffer Gewande' wordt nu beoogd op een ontwikkellocatie van Nouvelle Terre B.V. te Op gen Hek, aan de zuidzijde van het bestaande bedrijventerrein.

1.2. Plangebied

Het plangebied bestaat uit een perceel van 2.17 ha tussen de oude Midweg en de Rijksweg A79. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Voerendaal, sectie G, nummers 313 en 314, gedeeltelijk.



Ligging plangebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plekke van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Voerendaal op 4 juli 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde staten van Limburg op 31 januari 2006. Het plangebied is bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Ter plekke van het noordelijke deel van het plangebied is door middel van een aanduiding aangegeven dat de bodem ter plekke een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft.

1.4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.
- De planbeschrijving volgt in hoofdstuk 4.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuaspecten bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en milieuzonering, én omgevingsaspecten als de waterhuishouding, archeologie en flora & fauna.
- Het juridisch plan wordt in hoofdstuk 6 beschreven.
- De hoofdstukken 7 en 8 beschrijven respectievelijk de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke aanvaardbaarheid.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

De planlocatie is gelegen aan de zuidzijde van Voerendaal, tussen de Oude Midweg en de Rijksweg A79. Momenteel wordt het perceel gebruikt als akkerland.

Ten oosten van het plangebied ligt een aantal percelen en erven met een voormalige agrarische functie, wat zorgt voor een dorpsrand met enige landelijke uitstraling.

De Oude Midweg ligt ten noorden van het plangebied. De weg is aangekleed met een volwassen bomenrij aan weerszijde en een groen struweel aan de zuidelijke zijde. Deze beplanting is van structurele betekenis voor de Oude Midweg en blijft ook in de toekomstige situatie aanwezig.

Bereikbaarheid

Het plangebied zal voor gemotoriseerd verkeer worden ontsloten via bedrijventerrein Lindelauffer Gewande, door het oversteken van de Oude Midweg ter plaatse van het reeds bestaande aansluitpunt. De Oude Midweg zal ruimtelijk ongewijzigd kunnen blijven. Eventueel zullen bomen moeten worden opgekroond of worden gekapt, uitsluitend om een goede boogstraal voor verkeer mogelijk te maken.

Vanuit bedrijventerrein Lindelauffer Gewande is de Rijksweg - richting het westen - bereikbaar via de Valkenburgerweg. Richting het oosten is de Rijksweg bereikbaar via het verlengde van de Valkenburgerweg, genaamd Barrier.

3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Ladder van duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De eerste trap van de ladder betreft de beoordeling van de behoefte. De behoefte aan uitbreiding van het bedrijventerrein 'Lindelauffer Gewande' is het gevolg van de groei van bedrijfsvestigingen en de groei van afzonderlijke bedrijven. Uit de vestigingscijfers blijkt tevens dat de gemeente Voerendaal de afgelopen 3 jaar een groeiend aantal bedrijfsvestigingen kent. Deze groei van het aantal bedrijfsvestigingen wijkt af van de regio Parkstad, waar het aantal bedrijfsvestigingen in deze periode een afname vertoonde.

Jaar	Ontwikkeling Aantal Vestigingen Voerendaal
2012-2013	1,7%
2011-2012	3,3%
2010-2011	2,9%

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van het aantal vestigingen verdeeld naar vestigingsmilieu.

Jaar	Aantal bedrijven op bedrijventerrein	Aantal bedrijven in winkelgebied	Solitaire locaties
2012-2013	48	905*	
2011-2012	45	35	841
2010-2011	42	34	805

* in de rapportage over de ontwikkeling 2012 -2013 zijn de bedrijven in winkelgebieden en solitaire locaties niet meer uitgesplitst.

Behalve een groeiend aantal bedrijfsvestigingen, kent de gemeente Voerendaal ook een groeiende werkgelegenheid.

Jaar	Ontwikkeling werkgelegenheid Voerendaal
2012-2013	1,1%
2011-2012	0,5%
2010-2011	0,6%

De totale werkgelegenheid in de gemeente Voerendaal bedraagt 2701 werkzame personen.

Behalve deze cijfers met betrekking tot de lokale economische ontwikkeling is onderzocht of de lokale ondernemers behoefte hebben aan een uitbreiding van het bedrijventerrein. Op basis hiervan zijn de volgende lokale behoeften geconstateerd:

1. Een aantal bedrijven op het bestaande bedrijventerrein Lindelauffer Gewande wil doorgroeien, maar wordt beperkt vanwege het ontbreken van uitbreidingsruimte op het huidige bedrijventerrein. Vrijwel alle kavels zijn reeds maximaal bebouwd. Tevens zijn er op het huidige bedrijventerrein geen kavels met buitenruimte beschikbaar.
2. Er is een huisvestingsvraag bij verspreid gelegen solitaire bedrijven in de kernen en het buitengebied. Deze bedrijven hebben een uitbreidingsvraag, maar deze staat vaak op gespannen voet met de inzichten van milieuzonering of bescherming van de waarden van het buitengebied.
3. Kleine zelfstandigen in de woonwijken. Deze bedrijfjes zijn vaak klein begonnen en toe aan een volgende stap. Het aanbieden van flexibele kleinschalige bedrijfsruimte (opslagruimte) heeft ruimtelijke voordelen.

Uit de behoeftepeiling onder de geïnteresseerde lokale bedrijven blijkt dat de gewenste kavelgrootte ligt tussen circa 1.000 m² en 2.000 m². De huidige kavels op het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande liggen hoofdzakelijk tussen de 1.000 en 1.500 m².

De geconstateerde lokale behoefte kan niet in de regio worden opgevangen, omdat de beschikbare bedrijfskavels binnen de regio Parkstad Limburg veelal te groot zijn voor de relatief kleine lokale bedrijven. De omvang van beschikbare kavels kan goed worden herleid uit de gegevensdatabank REBIS.

Uit de REBIS-databank blijkt tevens dat nauwelijks restcapaciteit aanwezig is in de categorie 'Bedrijventerreinen landelijk gebied'.

Tevens is Voerendaal gelegen in het landelijk gebied van Parkstad Limburg. Het afzet- of verzorgingsgebied van lokale ondernemers is veelal lokaal, waardoor bedrijfslocaties in bijvoorbeeld Brunssum of Landgraaf niet interessant zijn.

De tweede trap van de ladder betreft de afweging of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaande bebouwd gebied kan plaatsvinden. Dat is niet het geval. Het enige bedrijventerrein van de gemeente Voerendaal betreft 'Lindelauffer Gewande'. Dit bedrijventerrein is volledig uitgegeven. Verdere inbreiding is niet mogelijk. Vandaar dat de uitbreiding aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein is beoogd.

De derde trap van de ladder is niet van toepassing voor onderhavige ontwikkeling. Het betreft immers een uitbreiding van een lokaal bedrijventerrein, waarbij multimodale ontsluiting niet aan de orde is. Bij de locatiekeuze voor de beoogde uitbreiding is rekening gehouden met de aansluiting op het regionale wegennet. Vanwege de nabijheid van de Rijksweg A79 heeft het bedrijventerrein een goede aansluiting op het regionale wegennet. Indien bedrijven gebruik maken van luchtvracht, kan gebruik worden gemaakt van Maastricht Aachen Airport. Deze luchthaven ligt op een afstand van 20 kilometer en is bereikbaar via de autosnelweg.

Voorliggende ontwikkeling voldoet dan ook aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat hanteert langs autosnelwegen het zogenaamde rooilijnenbeleid. Het rooilijnenbeleid bestaat onder andere uit het opnemen van een bebouwingsvrije zone: het gebied tussen de 0 en 50 meter, gemeten vanuit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan.

Het rooilijnenbeleid is ingevoerd met het oog op onder andere ruimte voor beheer en onderhoud, voor toekomstige uitbreidingen, leidingstroken en voor verkeersveiligheid. De bouwplannen binnen de rooilijnen worden getoetst op onder andere geluidsoverlast, externe veiligheid, afleidende verlichting en reclame voor de weggebruiker.

Door de ligging van het plan naast de Rijksweg A79 is het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat van toepassing. In beginsel dient een bebouwingsafstand van 50 meter aangehouden te worden uit de as van de meest nabijgelegen rijbaan. Verschillende alternatieven zijn uitgewerkt om te kijken of het plan ontwikkeld zou kunnen worden met inachtneming van een bebouwingsvrije zone van 50 meter vanaf de as van de rijbaan. Allereerst is een alternatieve locatie onderzocht, ten westen van het huidige bedrijventerrein. Het is echter niet haalbaar gebleken om deze locatie te kunnen ontwikkelen tot bedrijfskavels. Op de huidige locatie zijn verschillende varianten onderzocht. Uiteindelijk is het vanwege de gewenste kavelgrootte en het realiseren van een goede en veilige ontsluiting niet mogelijk gebleken om een bebouwingsvrije zone van 50 meter aan te houden. De financiële haalbaarheid speelt daarbij ook een rol, omdat met inachtneming van deze 50 meter te weinig bebouwingsruimte op het perceel aanwezig is. Op basis hiervan is voorliggend plan uitgewerkt met een bebouwingsvrije zone van 35 meter vanaf de as van de rijbaan, op basis van de volgende argumenten:

- vasthouden aan de 50 meter-zone betekent dat de verkaveling van het plangebied erg ongunstig zou worden. Een logische verkaveling is niet mogelijk, mede gelet op het uitgangspunt om kleinschalige bedrijfskavels uit te geven. Dit zou resulteren in verhoudingsgewijs smalle bedrijfskavels, waardoor de ruimte niet optimaal kan worden gebruikt. Ook vanuit financieel oogpunt is het niet mogelijk een dergelijk bedrijventerrein te ontwikkelen;
- een toekomstige verbreding van de Rijksweg A79 is niet aan de orde;
- ter plekke is sprake van een binnenbochtsituatie. De verkeersveiligheid is bij een smallere bebouwingsvrije zone niet in het geding;
- het profiel voor en na het plangebied is in de bestaande situatie al niet obstakelvrij.

In onderhavig voorontwerp-bestemmingsplan is een bebouwingsvrije zone van 35 meter aangehouden, gemeten vanaf de as van de dichtstbijzijnde rijbaan van de snelweg.

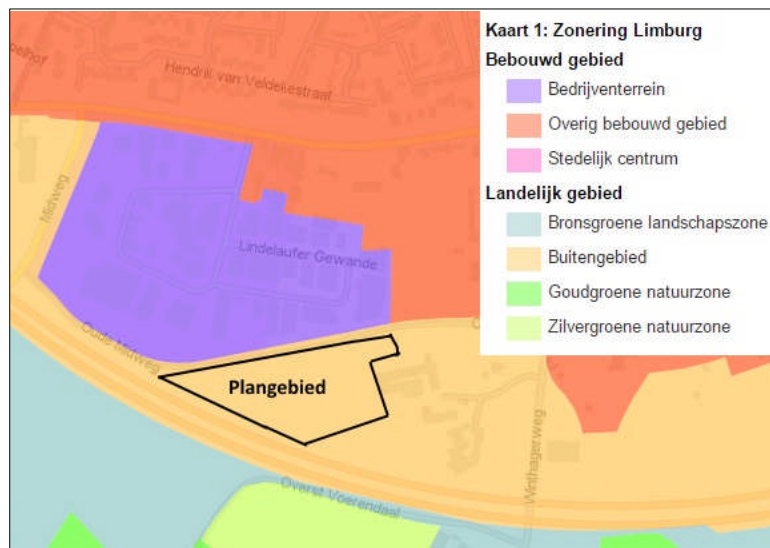
3.2. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2006.

POL2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

De provincie onderkent op grond van de aanwezige kenmerken en waarden in combinatie met de ontwikkelingsmogelijkheden een basis voor een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus: bebouwde gebieden naast landelijke gebieden, en daarop voortbordurend het onderscheiden van landschapszones.



Uitsnede kaart 'Zoning Limburg' met aanduiding plangebied

Het plangebied is aangemerkt als Landschapszone 'Buitengebied'.

Binnen de zone 'Buitengebied' wordt hoofdzakelijk ontwikkelingsruimte voor de landbouw geboden, mits de kernkwaliteiten van het landschap behouden blijven. Teneinde dit te waarborgen is destijds het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) ontwikkeld. Het LKM is van toepassing op ontwikkelingen buiten de rode contour. Het plangebied is binnen de rode contour van Voerendaal-Kunrade gelegen.

Ook andere ontwikkelingen kunnen binnen de zone 'Buitengebied' plaatsvinden, mits dit planologisch aanvaardbaar is en invulling wordt gegeven aan het 'dynamisch voorraadbeheer'.

Het naastgelegen bedrijventerrein 'Lindelauffer Gewande' is aangeduid als 'Bedrijventerrein'.

Ten aanzien van bedrijventerreinen bevat het POL 2014 een stringenter beleid. Zuid-Limburg heeft voldoende bedrijventerreinen (kwantiteit), hoewel de kwaliteit niet overal aansluit op de behoefte van bedrijven. Belangrijk is het kwalitatief op peil krijgen en houden van de bestaande voorraad. Hiertoe dient invulling te worden gegeven aan het dynamisch voorraadbeheer.

Dynamisch voorraadbeheer houdt in dat alleen ontwikkelingen doorgang kunnen vinden, waaraan een concrete behoefte bestaat.

In de totstandkomingsfase van voorliggend bestemmingsplan was het POL2014 nog niet vastgesteld. Vandaar dat aansluiting is gezocht bij de

POL-aanvulling 'Verstedelijk, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'. Deze aanvulling op het POL2006 is op 18 december 2009 vastgesteld en beschrijft onder andere de provinciale regie en sturing op de ontwikkeling van werklocaties.

In samenspraak met de provincie Limburg zijn in het bestemmingsplan waarborgen opgenomen, die garanderen dat de beoogde uitbreiding een maatwerkoplossing biedt voor lokale ondernemers. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in de keuze voor de (globale) bestemming "Bedrijventerrein-uit te werken". Pas nadat een uitwerkingsplan is vastgesteld, is concrete invulling van de bestemming mogelijk. In dat uitwerkingsplan worden bouwvlakken en regels opgenomen die deze concrete invulling mogelijk maken. Alle andere ontwikkelingen (aanleg infrastructuur, landschappelijke inpassing, nutsvoorzieningen) worden rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Als voorwaarde voor het uitwerkingsplan is opgenomen dat op het moment van indienen van het plan de concrete behoefte moet zijn aangetoond. Dit kan bijvoorbeeld een voorlopige koopovereenkomst tussen de projectontwikkelaar en het (lokale) bedrijf zijn. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Voerendaal en de initiatiefnemer/ontwikkelaar worden hiervoor concrete bepalingen opgenomen.

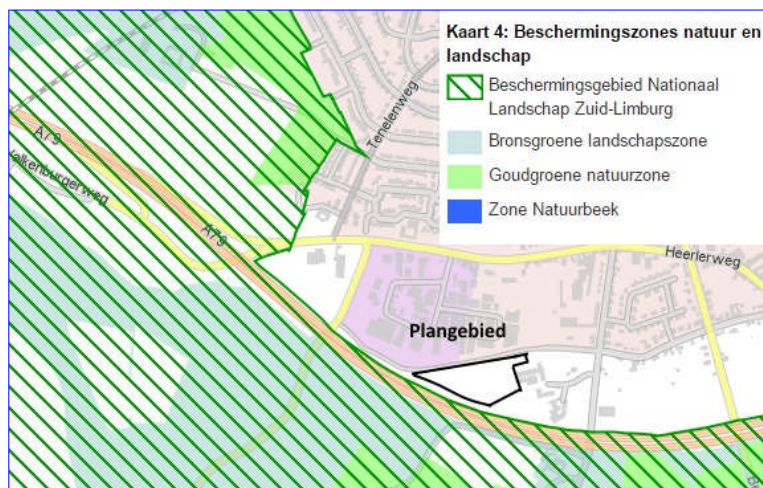
Hiermee wordt geborgd dat de definitieve bestemming "bedrijventerrein" pas wordt toegekend indien de bedrijfskavel ook daadwerkelijk zal worden afgenomen. Op deze manier kan door de gemeente op een objectieve en transparante wijze worden getoetst of aan de voorwaarde voor daadwerkelijke realisatie kan worden voldaan. Dit heeft ook als voordeel dat specifiek lokaal maatwerk voor het desbetreffende bedrijf kan worden geleverd. De definitieve begrenzing van de kavels wordt immers -op basis van het maatwerk- in het uitwerkingsplan vastgesteld.

Om de economie niet "op slot te zetten" is ook in het POL2014 de mogelijkheid opgenomen van beperkte uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen voor reeds op het terrein gevestigde bedrijven en voor lokale, solitair gevestigde bedrijven via maatwerk en met een goede onderbouwing. De Ladder van duurzame verstedelijking dient te worden toegepast, waarbij ook leegstand moet worden meegenomen.

Voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met de Ladder van duurzame verstedelijking en het principe van dynamisch voorraadbeheer. Er wordt een maatwerkoplossing geboden voor lokale ondernemers met een ruimtevraag. De belangen rondom het toepassen van de uitzondering voor lokaal maatwerk worden zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk vastgelegd. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het beleid zoals opgenomen in het POL 2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'Beschermingszones natuur en landschap' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en de overige beschermingsgebieden. Deze beschermingsgebieden vormen dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg

Om samen met gemeenten te komen tot versnelling en verbetering van de ruimtelijke planvorming is de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg in januari 2007 vastgesteld. De Handreiking komt voort uit het ontwikkelingsprogramma Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening. Dat programma is gericht op vermindering van de regeldruk en op een meer ontwikkelingsgerichte benadering van de ruimtelijke vraagstukken. Een goede kwaliteit van de leefomgeving staat voorop. De Handreiking gaat dan ook in op de leefbaarheid in de woonwijken in combinatie met buurteconomie. Bedrijfsactiviteiten die hinder of overlast veroorzaken in woonwijken of die erg veel verkeersbewegingen met zich meebrengen kunnen in verband met de leefbaarheid beter gesitueerd worden op een bedrijventerrein.

In de Handreiking zijn de toetsingscriteria uit het POL2006 weergegeven inclusief aanvullende regels. Voor bedrijventerreinen zijn de volgende punten van belang:

Bedrijfswoningen

Op bedrijventerreinen moet de vestiging van (bedrijfs-)woningen worden uitgesloten, tenzij een bedrijfswoning functioneel noodzakelijk is voor het

betreffende bedrijf en bovendien vaststaat dat de overige bedrijven op het terrein hierdoor ook op lange termijn niet in hun functioneren worden belemmerd.

Kantoren

Vestiging van zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen is in principe niet toegestaan. Ondersteunende kantoorfaciliteiten direct gekoppeld aan productie-, handels, distributie- en vervoersbedrijven zijn wel toegestaan mits het aandeel kantooractiviteiten niet de overhand heeft. De richtlijn is dat het bruto kantoorvloeroppervlak maximaal 30% mag bedragen. Op het segment bedrijvenparken zijn kantoren vaak (ook fysiek) gekoppeld aan hoogwaardige productie- en research-activiteiten en ligt de nadruk meer op de combinatie van ontwerp, ontwikkeling, productie, verkoop en administratie.

Het bruto kantoorvloeroppervlak mag hier maximaal 50% bedragen van het totale bruto bedrijfsvloeroppervlak. Het is mogelijk om op grote bedrijventerreinen in de stadsregio's een kleine aparte dienstenzone in te richten voor bedrijven die specifiek diensten verlenen ten behoeve van de aldaar gevestigde bedrijven (bijvoorbeeld douane, clearing en administratieve dienstverlening) en waarvan de totale omvang te gering is om aangrenzend een specifiek stedelijk dienstenterrein in te richten.

Detailhandel

Detailhandelsfuncties zijn niet toegestaan op bedrijventerreinen; bestaande rechten worden wel gerespecteerd. Uitzondering in de stadsregio's vormen de branches grove bouwmaterialen, landbouwmachines en brand- en explosiegevaarlijke stoffen (mits wordt voldaan aan de voorwaarden van het Bevi). Deze kunnen vanwege hun bijzondere karakter op stedelijke bedrijventerreinen terecht. Dit geldt ook voor bedrijven die handelen in tweedehands auto's, indien binnen de regio geen geschikte alternatieven voorhanden zijn. Op alle bedrijventerreinen is ondergeschikte verkoop inherent aan de betreffende activiteit toegestaan, bijvoorbeeld van ter plekke vervaardigde producten.

Programma werklocaties Limburg 2020

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte aangegeven dat de zorg voor een marktgericht aanbod aan werklocaties bij provincie en gemeenten ligt. Wel zal het Rijk nadere afspraken met iedere provincie maken over behoefteraming en herstructureringsopgaven. Scenario's die het Rijk daarbij hanteert zijn referentiekaders voor zo'n afsprakenkader en de doorvertaling naar een provinciaal programma. In het POL2006 geeft de provincie de kaders hiervoor aan: ambitie, rolverdeling, uitgangspunten en aanpak. De feitelijke planningsopgave, die zowel de herstructurering van bestaande locaties als de ontwikkeling van nieuwe locaties kan omvatten, wordt bepaald in samenspraak met de gemeenten per regio en is vastgelegd in het Programma Werklocaties (2020) dat op 16 december

2008 is vastgesteld.

In het Programma Werklocaties zijn de volgende algemene uitgangspunten geformuleerd voor het toelaten van activiteiten op bedrijventerreinen:

- bedrijfswoningen worden op nieuwe werklocaties niet toegestaan;
- bedrijven in de hindercategorieën 1 en 2 worden op bedrijventerreinen niet toegestaan.

Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk:

- voor bedrijven die een sterke verkeersaantrekkende werking hebben (niet zijnde detailhandel);
- voor bedrijven die veel ruimte vragen (grootschalig) en daardoor moeilijk inpasbaar zijn in of tussen bestaande bebouwing;
- detailhandel en solitaire kantoren worden op bedrijventerreinen niet toegestaan (wel op een dienstenterrein dat aansluit op een bedrijventerrein);
- grenzen aan de hoeveelheid kantooroppervlak behorende bij bedrijven (hier wordt verwezen naar de regeling in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg);
- zorgvuldig ruimtegebruik: geen reserveruimte;
- letten op reserverings- en optietermijnen om te voorkomen dat langdurige claims op de beschikbare ruimte worden gelegd.

Per regio is vervolgens gekeken naar de bestaande werklocaties, naar het uitgiftepatroon van de laatste tien jaar en naar restcapaciteit en plannen voor nieuwe werklocaties.

De gemeente Voerendaal valt onder de regio Parkstad. De uitbreiding op het perceel 'Op gen Hek' betreft een uitbreiding van circa 2 hectare bruto. In het programma is een uitbreiding van 3,5 hectare van het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande opgenomen.

Het realiseren van bedrijfswoningen is op basis van voorliggend bestemmingsplan niet toegestaan. De vestiging van bedrijvigheid in de milieucategorie 2 op het bedrijventerrein is echter gewenst. De lokale behoefte bestaat in overwegende mate uit bedrijvigheid in milieucategorie 2. Ook de bedrijven op het bestaande bedrijventerrein vallen in belangrijke mate in milieucategorie 2. Uit een inventarisatie van de ontwikkelaar blijkt dat een aantal bedrijven behoefte heeft aan uitbreiding. Deze behoefte aan uitbreiding willen wij kunnen faciliteren. Daarnaast sluiten wij niet uit dat bedrijven die momenteel nog in de woonkern gevestigd zijn en daar mogelijk een knelpunt vormen dan wel uitbreidingsplannen hebben, voor een verplaatsing opteren. Ook deze bedrijven willen wij perspectief bieden.

3.3. Regionaal beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg 'Ruimte voor park en stad'

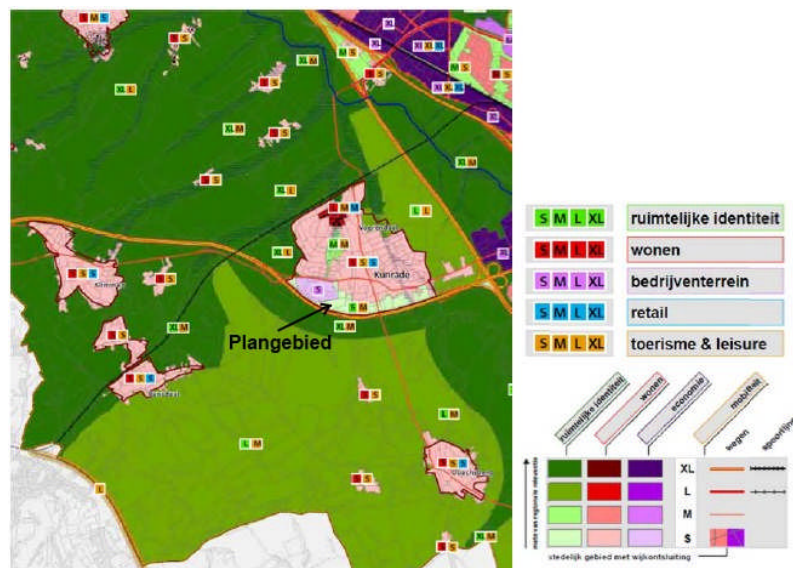
Deze Structuurvisie, vastgesteld op 2 november 2009, schetst ambities en kansen op het niveau van de regio Parkstad. Het biedt een aanzet om met alle partijen -markt, overheden en bewoners - samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak op te starten. De structuurvisie kent 6 pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de 4 grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen.

Deze 6 pijlers zijn:

1. Landschap leidt.
2. Eén hoofdcentrum.
3. Energie als fundament.
4. Netwerk van Park en Stad.
5. Buitenring = Parkstadring.
6. Economische slagader N281.

De structuurvisie is opgemaakt in een ontwikkelingskaart en een beheer- en sturingskaart. De beheer- en sturingskaart is een optelling van de thematische kaarten en spelregels. Het biedt een planologisch kader voor het beheer van de bestaande gebiedskwaliteiten en sturing voor gebiedsontwikkelingen.

Voor elke plek in de regio zijn spelregels voor de verschillende thema's beschreven. Daarbij is een matrix te vinden waarin per thema de eenheden XL-L-M-S worden gehanteerd. Bij XL- en L-gebieden is sprake van hoge regionale relevantie. Bij M-gebied is dit al minder en bij een S-gebied is de noodzaak om vanuit een regionaal perspectief te werken, aan te sturen minder of niet aanwezig. Aan deze eenheden is een kleur gekoppeld. Deze refereert aan de verschillende thema's. Deze indeling is gebaseerd op de vastgestelde regionale plannen en visies zoals de Retail- en Woonvisie, en hier wordt in principe niet van afgeweken. Wanneer het echter gaat om de daadwerkelijke invulling van gebieden en aan te geven wat wel en wat niet kan, is het noodzakelijk de ontstaans-geschiedenis, morfologie, strategische ligging, grootte, woningmarkt, economie, demografische problematiek enzovoort in een gebiedsgerichte afweging te betrekken. Kortom, het gaat daarbij om planologisch/ ruimtelijk maatwerk.



Uitgangspunt van de regionaal ruimtelijke economische strategie is dat voorwaarden worden geschapen voor het realiseren van de missie van Parkstad Limburg: het duurzaam versterken van de economische structuur van deze regio. Voor het werkveld economie betekent dit het voorzien in een goed en kwalitatief hoogwaardig vestigingsmilieu voor bestaande en nieuwe bedrijven.

De duurzame economische structuurversterking is te realiseren door de economische functies ruimtelijk te concentreren, de verschillende thema's daarin te clusteren en vervolgens deze terreinen te profileren als specifieke werklocaties voor die clusters. Daarnaast staat het principe van de SER-ladder centraal. Dat betekent kijken naar mogelijkheden op bestaande werklocaties, deze herstructureren om hen aan de vraag van deze tijd te laten voldoen en kijken naar mogelijkheden op locaties binnen het stedelijk gebied, die vrijkomen als gevolg van stedelijke herstructureringsactiviteiten.

Indien binnen deze uitgangspunten onvoldoende ruimte gevonden kan worden om aan de vraag te voldoen, geldt de lijn dat aanvullende ruimte gevonden zal worden door bestaande terreinen uit te breiden respectievelijk nieuwe bedrijventerreinen binnen het stedelijk gebied te ontwikkelen.

In de landelijke gemeenten is nog enige ruimte om, binnen de contour, bestaande kleinschalige werklocaties beperkt uit te breiden. Voorliggende ontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

Regioprogramma 2010 'Naar een duurzaam vitale regio'

Het regioprogramma (2010), omvat de maatregelen die nodig zijn om in te spelen op de bevolkingskrimp en een nieuw evenwicht tot stand te brengen. Het regioprogramma bevat ambities voor 2040, strategische keuzes voor 2020 en concrete programma's en projecten tot en met

2014. Vertrekkend vanuit de eigen kwaliteiten en kansen is aangegeven welke ontwikkelingen voor ogen staan:

- Duurzame vorm geven aan de economische vitaliteit.
- Tot stand brengen van kwalitatief waardevolle woonmilieus en.
- Gebruik maken van de grensoverschrijdende ligging.

Daarbij wordt aangegeven wat daarvoor nodig is in termen van mensen, middelen en mandaat.

Bovenstaande vormt input voor het lokale economisch actieprogramma. Dit beleid wordt toegelicht in paragraaf 3.4 (Actieprogramma Werk en Economie).

Structuurvisiebesluit Wonen & Retail

Het Structuurvisiebesluit Wonen & Retail bevat een herziening van het beleid regionale beleid inzake wonen en winkelgebieden. De gemeenten in Parkstad Limburg komen ten aanzien van het aspect wonen overeen dat geen medewerking wordt verleend aan het verstrekken van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan indien daarbij sprake is van het toevoegen van woningen aan de regionale woningvoorraad, tenzij deze passen binnen de regionale afsprakenkaders. Ook ten aanzien van winkelgebieden zijn afspraken gemaakt over het beperken van nieuwe detailhandelslocaties.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in het realiseren van nieuwe (bedrijfs)woningen of winkelgebieden.

3.4. Gemeentelijk beleid

Actieprogramma Werk en Economie

Op basis van het coalitieakkoord 2011-2014 is het Actieprogramma Werk en Economie opgesteld.

De hoofddoelstelling van het programma Werk en Economie vormt het versterken van de economische structuur en het bevorderen van de werkgelegenheid in Voerendaal ter stimulering van de welvaart, samenhang, sociale betrokkenheid en leefbaarheid in de kernen. Hierbij wordt ingezet op:

- het duurzaam versterken van de lokale bedrijvigheid middels het voeren van een actief en positief ondernemersbeleid en het bieden van een aantrekkelijk ondernemersklimaat;
- het creëren van werkgelegenheid waarbij ingezet wordt op het bieden van meer kansen voor mensen al dan niet met een achterstand op de arbeidsmarkt zodat de arbeidsparticipatie dan wel de uitstroom van niet-werkenden richting (lokale) ondernemers en instanties toeneemt.

De gemeente geeft haar diensten en voorzieningen geclusterd in een integraal programma Werk en Economie. In dit programma is een pakket van acties en maatregelen opgenomen waarmee het bedrijfsleven beter ondersteund kan worden en de kansen van werkzoekenden op de arbeidsmarkt vergroot kunnen worden.

In het Actieprogramma is een SWOT-analyse opgenomen van de lokale economische structuur. Uit deze SWOT-analyse zijn onder andere de volgende punten naar voren gekomen:

- Het gebrek aan fysieke ruimte heeft invloed op de werkgelegenheidsontwikkeling en de groeipotentie van het bedrijfsleven.
- Ruimtegebrek speelt voor bedrijven in de woonkernen, waardoor groei begrensd wordt door de fysieke ruimte aldaar. Een aanzienlijk aantal arbeidsplaatsen is aanwezig in de (woon)wijken van de gemeente Voerendaal.
- In de gemeente Voerendaal zijn ruim 900 ondernemers actief. Ruim 50 bedrijven zijn gevestigd op het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande. Het merendeel van de bedrijven is gevestigd in de kernen en buurtschappen. Deze bedrijvigheid past bij de maat en schaal van de gemeente Voerendaal. Maar kleinschalige bedrijvigheid loopt ook snel tegen grenzen aan van doorgroei en professionele activiteiten voor de doorgroei.
- De lokale binding van bedrijven in de gemeente Voerendaal is sterk. Ondernemers blijven graag in de gemeente en prefereren soms op een suboptimale manier de activiteiten op bestaande locaties voort te zetten. In een aantal gevallen is het bieden van uitbreidingsruimte essentieel voor de ontwikkeling van een bedrijf.

In het Aktieprogramma 2011-2014 is een aantal acties opgenomen voor het duurzaam versterken van de lokale bedrijvigheid. Een van deze acties is de (beperkte) uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Lindelauffer Gewande. Hiermee kan worden voorzien in de behoefte van lokale bedrijven op het huidige bedrijventerrein en bedrijven in de woonwijken voor een verder ontwikkeling en/of doorgroei van het bedrijf. Het aktieprogramma biedt een totaalpakket aan maatregelen. Voor de echte kleinschalige bedrijvigheid (aan huis) zijn/worden de planologische kaders in de bestemmingsplannen verruimd om mogelijkheden voor het starten en een beroep of bedrijf aan huis te bieden en procedures daarvoor te vereenvoudigen. Aanvullend daarop is-zoals bovenstaand aangegeven- beleid nodig om bedrijven te faciliteren die in de woonwijken 'uit hun jasje' groeien.

In het coalitieakkoord 2014-2018 wordt de focus op en uitrol van het integrale programma Economie gecontinueerd.

4. HET PLAN

4.1. Planbeschrijving

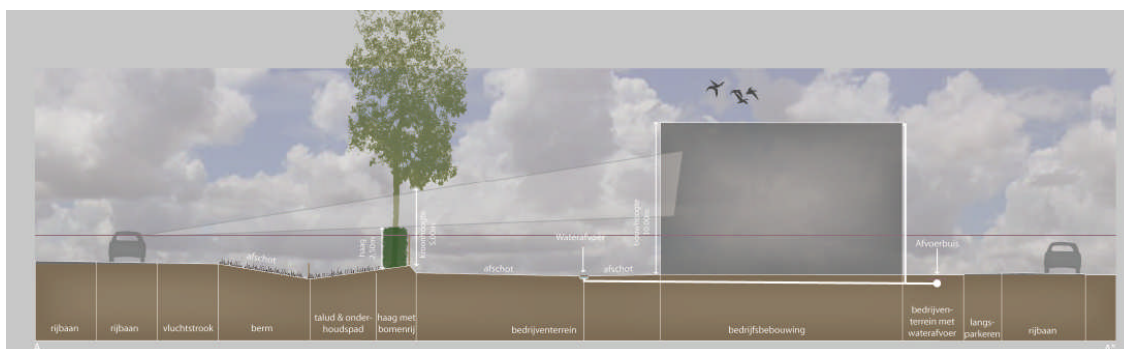
De planlocatie (paars aangegeven in onderstaande kaart) is gelegen aan de zuidzijde van Voerendaal, tussen de Oude Midweg en de Rijksweg A79. Momenteel wordt het perceel gebruikt voor agrarische doeleinden. Ten oosten van het plangebied ligt een aantal percelen en erven met een voormalige agrarische functie, wat zorgt voor een dorpsrand met enige landelijke uitstraling.

De Oude Midweg ligt ten noorden van het plangebied en zal ook de ontsluiting vormen van een deel van het bedrijventerrein. De weg is aangekleed met een volwassen bomenrij aan de noordzijde en een groen struweel aan de zuidelijke zijde. Deze beplanting is van structurele betekenis voor de Oude Midweg en zal grotendeels behouden blijven.

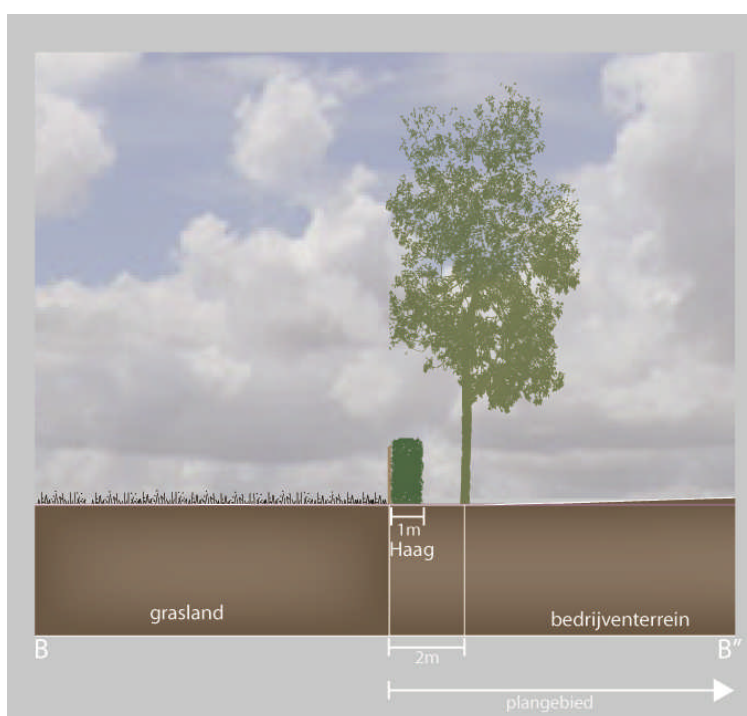
Ter plekke van de planlocatie wordt een uitbreiding voorzien van het naastgelegen bedrijventerrein Lindelauffer Gewande. De uitbreiding voorziet in hoofdzakelijk kleinere bedrijfskavels, afgestemd op de lokale vraag. De ontsluiting vindt plaats via een lusvormige ontsluitingsweg, aangesloten op de Oude Midweg. De ontsluiting van en naar de bedrijfskavels zal plaatsvinden vanaf de Valkenburgerweg via het huidige bedrijventerrein Lindelauffer Gewande langs de huidige “noodroute” aan de achterzijde. De noodroute wordt ingericht als permanente ontsluiting. De ontsluitingsweg op het nieuwe deel van het bedrijventerrein wordt ingericht als éénrichtingsweg. De oude Midweg ter hoogte van het plangebied zal verbreed worden zodat het (vracht)verkeer van de nieuw te realiseren bedrijfskavels langs de oude Midweg terug kan rijden naar het huidige bedrijventerrein Lindelauffer Gewande. De oude Midweg aan de westzijde van het perceel Op gen Hek (richting Midweg) en aan de oostzijde (richting Op de Beek) blijft zoals in de huidige situatie uitsluitend toegankelijk voor fietsers en landbouwverkeer.

Langs de Rijksweg A79 wordt een eenduidige groenstrook aangelegd. Deze groenstrook heeft primair een groen karakter, maar biedt doorzichten naar het bedrijventerrein.

Voor een uitgebreide toelichting op de stedenbouwkundige aspecten van de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Op gen Hek, zoals opgenomen in **bijlage 1**.



Schetsontwerp, doorsnede A - A (Bron: Pouderoyen Compagnons)



Schetsontwerp, doorsnede B - B (Bron: Pouderoyen Compagnons)



Schetsontwerp, doorsnede C - C (Bron: Pouderoyen Compagnons)

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Bodem

Er is een onderzoek verricht naar de milieukundige kwaliteit van de bodem (Aelmans ECO, verkennend bodem- en asbestonderzoek perceel landbouwgrond aan de midweg ong.) te Voerendaal, projectnr. E21291.02, gedateerd 26 augustus 2013). De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond licht verhoogde gehalten aan cadmium en zink bevat. Deze licht verhoogde gehalten overschrijden de achtergrondwaarde (AW2000), doch overschrijden niet de maximale waarden van de kwaliteitsklasse 'Wonen'.

Uit de analyseresultaten van de ondergrond blijkt dat geen van de onderzochte parameters verhoogd is ten opzichte van de achtergrondwaarden (AW2000). Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de kwaliteit van de ondergrond als klasse AW2000 worden bestempeld.

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuigelijk geen verontreinigingen met asbestverdachte materialen aangetroffen.

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen de beoogde wijziging van de bestemming ten behoeve van de realisatie van een bedrijventerrein.

5.2. Milieuzonering en geluid

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor verschillende typen bedrijven nabij woningbouw opgenomen. De richtafstanden gelden 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 vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Het realiseren van bedrijven binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Ter plekke van de uitbreiding van bedrijventerrein Lindelauffer Gewande geldt een maximale milieucategorie van 3.1. Op basis van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) geldt bij milieucategorie 3.1 een richtafstand van 50 meter.

Binnen de aangegeven richtafstand zijn geen woningen van derden gesitueerd.

Het aspect industrielawaai is onderzocht door M&A Milieu-Adviesbureau. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 3**.

Het onderzoek richt zich op de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Omdat het gewenst is de nieuwe situatie te beoordelen binnen de bestaande situatie, dient bij het onderzoek tevens het omgevingsgeluid te worden betrokken.

Volgens het Geluidsregister van Rijkswaterstaat is de geluidbelasting bij de woningen te Op gen Hek ten gevolge van de Rijksweg A79 ca. 60 a 63 dB. Dit is vergelijkbaar met 62 a 65 dB(A) etmaalwaarde.

De berekende geluidsbelasting ten gevolge van de uitbreiding van het industrieterrein is, gelet op het uitgevoerde akoestisch onderzoek, maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde. Het verschil is dus minimaal 12 dB(A). Dit betekent dat het extra geluid van de uitbreiding van het industrieterrein niet tot nauwelijks waarneembaar zou moeten zijn door het constante achtergrondniveau van de snelweg.

Omgevingsgeluid als gevolg van het bestaande bedrijventerrein 'lindelauffer Gewande' is nauwelijks aan de orde. De meest nabijgelegen woning te Op gen Hek 14, ligt op een afstand van circa 70 meter van het bestaande bedrijventerrein. Gelet op deze afstand, welke tevens aanzienlijk groter dan de minimale richtafstand van 50 meter die de brochure 'Bedrijven- en milieuzonering' voorschrijft bij een categorie 3.1 bedrijventerrein, is ook ten aanzien van het gehele bedrijventerrein sprake van een goed woon- en leefklimaat. Alle andere woningen te Op gen Hek liggen op aanzienlijk ruimere afstanden van het bestaande bedrijventerrein.

Uit de rekenresultaten en de beoordeling van deze resultaten in de bestaande situatie, volgt dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

5.3. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op beperking en beheersing van risico's door opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet bij ruimtelijke ontwikkelingen de kans op grote calamiteiten met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied of een toetsingszone van een risicobron. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang.

Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen respectievelijk de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Dit Bevb is op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb sluit aan bij het toetsingskader dat in het Bevi is opgenomen.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is te omschrijven als de kans per jaar dat een 'denkbeeldig' persoon, die zich een jaar lang op een bepaalde locatie bevindt in de omgeving van de activiteit met gevaarlijke stoffen, komt te overlijden als een direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt gepresenteerd in risicocontouren waarbij de isorisicowaarden met elkaar verbonden worden. Binnen de 10-6/jr contour mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten opgericht worden.

Groepsrisico (GR)

De kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij een bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag. Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart.



Risicovolle inrichtingen

Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden. Daarnaast geldt dat met het bestemmingsplan geen risicovolle inrichtingen worden toegestaan.

Transport van gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Wel bevindt zich op enkele meters afstand van het plangebied de Rijksweg A79. Over deze autosnelweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De PR 10^{-6} -contour bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De invloed van het planvoornemen op het groepsrisico is onderzocht door Bureau Windmill. Dit onderzoeksbureau heeft de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het wegverkeer onderzocht. De rapportage van dit onderzoek (Kenmerk: P2014.108-01) is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein neemt de normwaarde voor het groepsrisico toe van 0,00002/jaar in de bestaande situatie tot maximaal 0,00044/jaar in de toekomstige situatie. Hierbij is uitgegaan van een worst-case benadering waarbij 280 mensen in het invloedsgebied aanwezig zijn. In de bestaande en in de nieuwe situatie is het groepsrisico ruimschoots kleiner dan de oriënterende waarde. Het college acht de toename van het groepsrisico verantwoord, omdat de locatie goed te bereiken is bij een eventuele calamiteit. De mensen die op het nieuwe bedrijventerrein gaan werken, zijn goed zelfredzaam: ze kunnen bij een eventuele calamiteit een goede inschatting maken van de risico's en hun gedrag daarop afstemmen. Tevens is de situering van het nieuwe bedrijventerrein zodanig, dat voldoende vluchtwegen beschikbaar zijn om een calamiteit op de A79 te ontvluchten.

Omdat de toename van het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt en verantwoord wordt geacht, vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' inwerking getreden. Deze wet wijzigt de 'Wet milieubeheer', waarmee het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' is vervangen. Deze wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om: negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken; mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak

zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3 % ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

Er is getoetst of kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Deze toetsing is erop gericht om te bepalen of de uitbreiding al dan niet 'in betekenende mate' bijdraagt. De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate' en de 'Regeling niet in betekenende mate'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er zijn onder andere categorieën opgenomen voor woningbouw en voor kantoren, maar niet voor bedrijventerreinen.

Voor projecten die niet behoren tot één van de categorieën die in de Regeling 'niet in betekenende mate' zijn opgenomen, kan in veel gevallen toch aannemelijk worden gemaakt dat de betreffende ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Voor dergelijke gevallen is door het ministerie van VROM (inmiddels het ministerie van I&M) in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld. Met deze rekentool kan op een eenvoudige manier worden berekend of een plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als invoergegevens zijn uitsluitend het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer benodigd. Voor alle overige invoergegevens (waaronder het wegtype, de bestaande verkeersintensiteit en de bomenfactor) wordt in de rekentool uitgegaan van een 'worst-case-scenario'.

Op basis van CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' kan worden bepaald hoe groot de verkeersgeneratie van het nieuwe initiatief is. Voor een gemengd bedrijventerreinterrein kan volgens de publicatie worden uitgegaan van 158 motorvoertuigbewegingen/werkdagemaal per netto hectare bedrijventerrein, waarvan 30 vrachtwagenbewegingen (19%). In dit geval is sprake van circa 2 hectare netto bedrijventerrein. De verkeersgeneratie bedraagt dus circa 320 motorvoertuigbewegingen, waarvan 19% vrachtverkeer. Wanneer in de nibm-rekentool dit aantal motorvoertuigbewegingen wordt ingevoerd, blijkt dat de maximale toenames van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) ruimschoots onder de norm van 3% van de grenswaarde blijven.¹ De uitbreiding van het bedrijventerrein is dus aan te merken als 'niet in betekenende mate', waarmee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de uitbreiding van het terrein.

5.5. Waterhuishouding

Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het

¹ voor zowel NO₂ als PM₁₀ bedraagt de grenswaarde 40 µg/m³. Een initiatief draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de toename van de concentraties NO₂ en PM₁₀ minder dan 3% van de grenswaarde, oftewel minder dan 1,2 µg/m³ bedraagt.

rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Dit gebeurt via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap. Onderhavig plangebied valt onder het beheer van Waterschap Roer en Overmaas.

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

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op 9 mei 2014 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling naar verwachting invloed heeft op de waterhuishouding. Vandaar dat op deze ontwikkeling de reguliere watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat het Waterschap Roer en Overmaas betrokken wordt bij de voorbereiding van het plan.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied is opgenomen in de waterparagraaf, bijgevoegd als **bijlage 5**. De belangrijkste punten worden hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Voerendaal. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

De afvoer van het hemelwater afkomstig van de oppervlakteverhardingen en dakverhardingen worden van elkaar losgekoppeld.

De oppervlakteverhardingen binnen het plangebied worden aangesloten op nieuw te realiseren waterbergingen (wadi's) aan de west- en oostzijde van het plangebied. Omdat voorkomen moet worden dat het hemelwater in de waterberging en in de primaire watergang verontreinigd raakt, wordt een voorfiltering toegepast, in de vorm van een bodempassage als compartiment van de wadi. Deze berging voert door middel van een vertraagde afvoer af op de primaire watergang 'Voerendaalse Molen- en Dammerscheiderbeek'.

Het hemelwater afkomstig van de dakverhardingen betreft schoon water. Dit kan zonder tussenkomst van een bodempassage worden geloosd op de primaire watergang 'Voerendaalse Molen- en Dammerscheiderbeek'. Wel dient het hemelwater te worden gebufferd en vertraagd te worden afgevoerd. De buffering van het hemelwater vindt plaats op kavelniveau, op de daken van de te realiseren bedrijfsgebouwen. Van het totale dakoppervlak dient 35 mm als berging voor hemelwater beschikbaar te zijn. Via een geknepen afvoer wordt bewerkstelligd dat het hemelwater via ondergrondse buizen vertraagd en gedoseerd op de Molen- en Dammerscheiderbeek wordt geloosd. Indien gewenst kunnen bedrijven het gebufferde hemelwater hergebruiken.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.6. Archeologie en cultuurhistorie

Voor de planlocatie is een archeologisch onderzoek verricht (Archeopro, Industriegebied Op gen Hek Voerendaal, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek, geofysisch onderzoek en booronderzoek nr. 13095, opgenomen in **bijlage 6**).

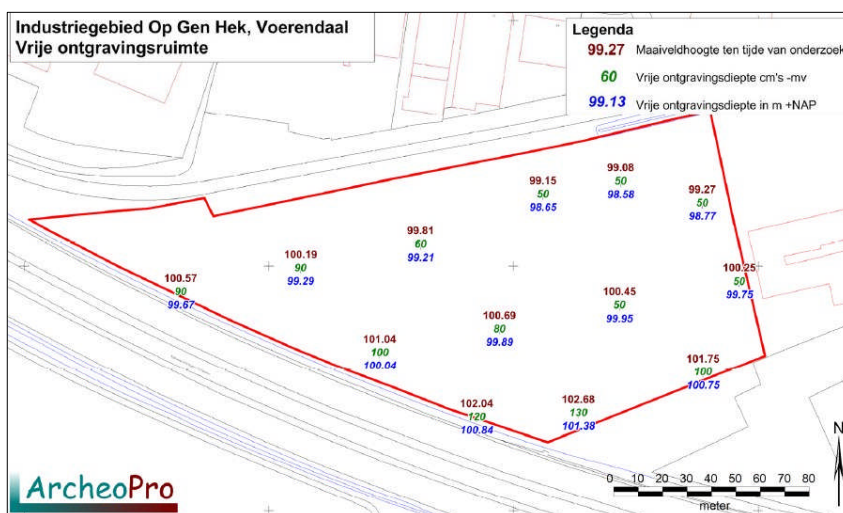
Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied en hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf de Romeinse tijd.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 12 verkennende boringen gezet met behulp van een edelmanboor.

Uit de beoogde stedenbouwkundige structuur volgt dat de drie noordelijk geprojecteerde gebouwen exact op de Romeinse weg zijn geprojecteerd. Tevens wordt de Romeinse weg wordt doorsneden door een geplande moderne weg aan de oostrand van het plangebied.

Ondanks de aanwijzingen dat de Romeinse weg op deze locatie verstoord is, wordt geadviseerd om de aanleg van het wegcunnet en de rioolsleuf onder archeologische begeleiding uit te voeren, teneinde eventuele archeologische sporen vast te leggen en te bergen.

Voor de rest van het terrein geldt dat het oude colluvium nog intacte archeologische sporen kan bevatten. Iedere ingreep in deze oude colluviumlaag dient archeologische onderzocht te worden middels een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven. Het oude colluvium wordt afgedekt met een laag jong colluvium. Deze dikte, minus een buffer van 20 centimeter, is in onderstaand kaartje met groene cijfers aangegeven in centimeters ten opzichte van het huidige maaiveld.



Omdat ter plekke van het plangebied grondwerkzaamheden gaan plaatsvinden, zal de hoogte van het maaiveld plaatselijk wijzigen. Vandaar dat tevens de vrije ontgravingsruimte in meters ten opzichte van NAP is aangegeven. Dit is op bovenstaand kaartje met blauwe cijfers weergegeven. Iedere ingreep dieper dan dit blauwe getal, dient archeologisch onderzocht te worden.

In de regels van het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen, waarbij de verstoringsdiepte ten opzichte van NAP leidend is voor het al dan niet uitvoeren van een vervolgonderzoek.

In de oosthoek van het plangebied wordt een waterbuffer gerealiseerd. Dit terreindeel is betrokken bij het archeologisch onderzoek voor de sloop van de nabij gelegen voormalige varkenshouderij. In het kader van de sloop, als onderdeel van het Ruimte-voor-ruimteproject Op gen Hek 14 Voerendaal, is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (SOB Research april 2013, projectnummer 2051-1302).

Op basis de hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals gebleken uit het uitgevoerde bureauonderzoek, is vervolgens een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (Archeologische Begeleiding protocol IVO-P, met een eventuele doorstart naar protocol opgraven, Synthegra, projectnummer S130054). De resultaten van het proefsleuvenonderzoek hebben geleid tot de aanbeveling om vervolgonderzoek te doen bij bodemverstorende activiteiten. Vandaar dat in voorliggend bestemmingsplan ter plekke van de oostelijke waterbuffer de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is toegekend. Inmiddels is in het Programma van Eisen (PvE) voor de archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden vastgelegd dat ook de realisatie van de infiltratievoorziening onder archeologische begeleiding moet worden uitgevoerd.

Conclusie

Afhankelijk van de verstoringdiepte van ingrepen in de bodem zijn mogelijk archeologische waarden in het geding. Door middel van het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' is verankerd dat het aspect archeologie in de bouwfase voldoende is beschermd.

5.7. Flora en fauna

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten. De planontwikkeling heeft, mede gelet op de tussenliggende snelweg, geen invloed op de natuurgebieden.

De ingreep vindt niet plaats binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Hierdoor behoeft er in dit kader geen nadere afweging plaats te vinden.

Er is een onderzoek verricht naar het eventuele voorkomen van beschermde flora en fauna binnen het plangebied (Quickscan flora en fauna Op gen Hek te Voerendaal, Staro Natuur en buitengebied, nr. 13-0218, december 2013). De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in **bijlage 7**.

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied mogelijk verschillende beschermde grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en vogels voorkomen.

De beoogde werkzaamheden ter plekke van het plangebied hebben een negatief effect op grondgebonden zoogdieren. Het nemen van mitigerende maatregelen is voor soorten van tabel 1 echter niet noodzakelijk.

Voor de strikt beschermde vleermuizen treden als gevolg van de planontwikkeling mogelijk gevolgen op, indien de laanbomen langs de Oude Midweg worden verwijderd.

Ook voor vogels treden mogelijk negatieve effecten op als gevolg van de planontwikkeling. Door het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen, wordt voorkomen dat de Flora- en faunawet wordt overtreden.

Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum.

Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van half maart tot half juli.

Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen.

Op basis van het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek kan worden gesteld dat de beoogde ingreep in het plangebied niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd, mits rekening wordt gehouden met broedende vogels en mits de laanbomen langs de Oude Midweg behouden blijven.

In de Quickscan flora en fauna is de noordoostelijke hoek van het plangebied niet onderzocht, omdat deze aanvankelijk geen onderdeel uitmaakte van het uitbreidingsplan. Omdat behoefte ontstond aan extra infiltratiecapaciteit van hemelwater, is ter plekke een extra infiltratievoorziening beoogd. De ecologische waarden van dit deel van het plangebied zijn in een veldbezoek onderzocht door ecoloog M.C. Bonder van Ecoplanning. De briefrapportage van dit ecologisch onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 8**. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde natuurwaarden aangetroffen. Een eventueel vervolgonderzoek of aanvraag van een ontheffing flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht.

5.8. Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.9. Verkeer

De uitbreiding van het bedrijventerrein wordt ontsloten via het bestaande bedrijventerrein 'Lindelauffer Gewande'. Door M&A milieu adviesbureau is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is beoordeeld of de bestaande infrastructuur geschikt is voor de extra verkeersgeneratie. Het verkeersonderzoek is bijgevoegd in **bijlage 9**. Uit het onderzoek volgt dat de bestaande infrastructuur geen belemmering vormt voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.

6. JURIDISCH PLAN

Inleiding

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

Het toegelaten gebruik van de gronden hangt samen met de aan de betreffende gronden gegeven bestemming. Per bestemming worden (overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening) in de regels nadere voorwaarden gesteld aan het toegelaten gebruik.

De regels en de verbeelding dienen in de eerste plaats als toetsingskader bij de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning niet worden verleend, indien die verlening in strijd zou zijn met het geldende bestemmingsplan.

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

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

Motivering uit te werken bestemming

In voorliggend bestemmingsplan is gekozen voor de (globale) bestemming “Bedrijventerrein - Uit te werken”. Pas nadat een uitwerkingsplan is vastgesteld, is concrete invulling van de bestemming mogelijk. In dat uitwerkingsplan worden bouwvlakken en regels opgenomen, die deze concrete invulling mogelijk maken. Alle andere ontwikkelingen (aanleg infrastructuur, landschappelijke inpassing, nutsvoorzieningen) worden rechtstreeks mogelijk gemaakt op basis van de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’.

De keuze voor het opnemen van een uitwerkingsplicht is ingegeven teneinde maatwerk voor lokale ondernemers te kunnen bieden.

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

Digitaal plan

Met de plansystematiek sluit het plan aan bij de doelstellingen van de Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Processen (DURP) van VROM. Als gevolg van deze aanpak is het plan digitaal uitwisselbaar overeenkomstig het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

Daarnaast is het bestemmingsplan opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit is een standaard die net als de standaard IMRO 2012 wordt voorgeschreven door de Regeling standaarden ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan

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

Het bestemmingsplan kent globaal de volgende opbouw:

- het plangebied (alle gronden binnen de begrenzing van het plan);
- de bestemming (de in het plangebied voorkomende functies zijn ondergebracht in de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer’ en ‘Bedrijventerrein - Uit te werken’);
- voor bepaalde specifieke aan de bestemming gekoppelde functies zijn binnen de bestemming aanduidingen opgenomen.

De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanregels. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie (topografische gegevens die een afspiegeling zijn van het grondgebruik waaronder bebouwing, wegen en paden, percelen, water en de kadastrale (eigendoms) gegevens zoals kadastrale percelen met nummers, huisnummers e.d.)² hebben alle op de verbeelding aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanregels.

² De ondergrond betreft een momentopname en heeft geen enkele juridisch bindende werking.

Indeling bestemmingsplanregels

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

De kern van de juridische regeling is opgenomen in hoofdstuk 2. Op de verbeelding zijn drie bestemmingen opgenomen. In hoofdstuk 2 kunnen de op de bestemming toegespitste regels worden geraadpleegd. Naast de specifieke bestemmingsregeling zijn op de betreffende gronden van toepassing de inleidende bepalingen van hoofdstuk 1 en de algemene regels welke zijn neergelegd in hoofdstuk 3 en de overgangsbepalingen in hoofdstuk 4 (zie hierna).

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

Artikel 3 Groen

Binnen de bestemming ‘Groen’ is de groene inpassing van het plangebied planologisch verankerd. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Door middel van de aanduiding ‘waterberging’ is de hemelwateropvang aangeduid.

Artikel 4 Verkeer

De te realiseren infrastructuur en bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen zijn (rechtstreeks) bestemd tot ‘Verkeer’. Voor deze bestemming is dus geen nadere planuitwerking meer nodig. De bouwregels van deze bestemming laten onder andere het realiseren van nutsvoorzieningen, straatmeubilair en lantaarnpalen toe.

Artikel 5 Bedrijventerrein – Uit te werken

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

Vanwege de aanzienlijke vraag naar bedrijfskavels is de invulling van het plangebied 'Op gen Hek' geen onzekere gebeurtenis. Echter, omdat het te realiseren bedrijventerrein een maatwerkoplossing voor lokale bedrijven betreft, is ervoor gekozen het bedrijventerrein te ontwikkelen per bedrijfsvestiging, waardoor de kavelomvang en het bouwvlak optimaal kunnen worden afgestemd op de behoefte. Hierdoor is maatwerk mogelijk en wordt voorkomen dat vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten. Dat is de reden dat er een uit te werken bestemming is opgenomen in plaats van een rechtstreeks werkende bestemming. Daarnaast biedt een uitwerkingsplicht aan potentiële kopers bij het krijgen van een financiering voor hun bedrijfskavel voldoende zekerheid dat het planologisch traject tot bedrijfsvestiging leidt.

In de uitwerkingsregels zijn de eisen gesteld waaraan in een uitwerkingsplan moet worden voldaan. Teneinde onnodige ruimteclaims te voorkomen is vereist dat er sprake is van een concrete vraag, bijvoorbeeld de aanwezigheid van een voorlopige koopovereenkomst. Door de bouwperceeloppervlakte te maximaliseren op 2.500 m², wordt aangesloten bij de behoefte van lokale bedrijven.

Gedurende de inspraakperiode heeft zich een bedrijf, gevestigd op het bestaande bedrijventerrein, gemeld met interesse in een bedrijfskavel van 4.000 m². In het kader van het leveren van maatwerk en doorstroming, is een extra lid toegevoegd aan de uitwerkingsregels, waarmee het mogelijk wordt dat voor een bedrijf uit de gemeente een uitwerkingsplan kan worden vastgesteld, waarbij een bedrijfskavel van maximaal 4.000 m² wordt ontwikkeld, zolang een goede ruimtelijke ordening een dergelijke grotere omvang niet in de weg staat.

Ten aanzien van detailhandel zijn beperkingen opgenomen. Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit. Verkoop van auto's, boten, caravans aan particulieren is wel toegestaan. Het vestigen van bouwmarkten en doe-het-zelfzaken is niet toegestaan, want dit is niet in overeenstemming met het provinciale beleid. Dit is de gebruiksregels opgenomen.

De parkeervoorzieningen voor de te vestigen bedrijven dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein.

Voorts geldt dat buitenopslag is toegestaan, mits wordt voldaan aan de hiervoor in de planregels opgenomen maximale hoogte. Op de zichtlocatie is het gewenst dat de hoogte van buitenopslag beperkter is

dan op de rest van het terrein. De zichtlocatie valt samen met de aanduiding 'vrijwaringszone – weg 1', zodat deze hoogte aan de genoemde aanduiding is gekoppeld.

Bouwen

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

Gebruiksregels

In de gebruiksregels wordt specifiek gebruik geregeld en wordt ongewenst gebruik uitgesloten (o.a vuurwerkopslag).

Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De ontwikkeling van het bedrijventerrein is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien de ontwikkeling gepaard gaat met een landschappelijke inpassing. In de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Bedrijventerrein – Uit te werken' is daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen: Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing te zijn aangelegd en moet deze vervolgens ook in stand worden gehouden. Indien niet binnen 2 jaar de landschappelijke inpassing is gerealiseerd of niet in stand wordt gehouden, dan is het uitwerken van de bestemming niet meer mogelijk en/of de bouw van gebouwen en/of het gebruik van de gebouwen en de gronden zijn niet meer toegestaan.

Algemene regels

In de algemene regels zijn regels opgenomen, welke van toepassing zijn op het gehele plangebied. De aanduidingen 'wetgevingzone – landschappelijke inpassing', 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'vrijwaringszone – weg 1' zijn nadere regels gesteld. In overleg met Rijkswaterstaat is de vrijwaringszone langs de Rijksweg A79 teruggebracht van 50 meter naar 35 meter.

De anti-dubbeltelregel is van belang voor een juiste interpretatie van de bebouwingsregels.

Overgangs- en slotregels

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

In de slotbepaling is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Inleiding

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

Grondexploitatie

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

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

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

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

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

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

8.1. Overleg

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

De concept-waterparagraaf van het bestemmingsplan is ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap Roer en Overmaas. De reactie van het Waterschap heeft geleid tot een overleg over de wateraspecten en een aangepaste waterparagraaf (opgenomen in bijlage 5).

8.2. Inspraak

Het voorontwerp van het ruimtelijke plan heeft van 2 oktober tot en met 13 november 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Hiermee is invulling gegeven aan de inspraakverordening van de gemeente Voerendaal.

In de voorontwerp-fase zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Wel zijn door provincie Limburg, waterschap Roer en Overmaas en Rijkswaterstaat vooroverlegreacties ingediend. De vooroverlegreacties en de reactie hierop zijn opgenomen in de Nota van inspraak en vooroverleg, welke als **bijlage 10** is toegevoegd.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp van het ruimtelijke plan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 12 februari tot en met 25 maart 2015 voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende de zienswijzetermijn is één pro forma zienswijze binnengekomen, welke binnen de gestelde termijn is aangevuld.

In de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, bijgevoegd in **bijlage 11**, is aangegeven op welke wijze de zienswijze in de besluitvorming is betrokken.

9. BIJLAGEN

1. Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Op gen Hek;
2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek (Aelmans ECO, projectnr. E21291.02, 26 augustus 2013);
3. Akoestisch onderzoek industrielawaai (M&A, rapportnummer 214-VOGH-il-v1);
4. Beoordeling externe veiligheidsrisico's als gevolg van het wegverkeer (Windmill, projectnr. P2014.108-01);
5. Waterparagraaf bedrijventerrein Op gen Hek;
6. Inventariserend Veldonderzoek, bureauonderzoek, geofysisch onderzoek en booronderzoek (Archeopro, nr. 13095);
7. Quicksan flora en fauna Op gen Hek te Voerendaal (Staro Natuur en buitengebied, nr. 13-0218, december 2013);
8. Ecologisch onderzoek infiltratievoorziening uitbreiding bedrijventerrein Voerendaal (Ecoplanning, 22 april 2015);
9. Verkeersonderzoek Op gen Hek, Voerendaal (M&A, rapportnummer 214-VOH-verkeer-v2);
10. Nota van inspraak en vooroverleg;
11. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.