



Uitwerkingsplan

Onderdeel Toelichting

Uitwerkingsplan, 1e tranche bedrijventerrein Lindelauffer Gewande -

Op gen Hek

Gemeente Voerendaal

UITWERKINGSPLAN

Uitwerkingsplan, 1e tranche bedrijventerrein

Lindelauffer Gewande - Op gen Hek

Gemeente Voerendaal

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0986.UPLGOpgenHek01-VA01
Projectnummer	: 202004
Profitmanagernr.	: P14337.71.002
Opdrachtgever	: Pompen Service Limburg
Opsteller	: mr. Bernadette van den Hoek
Status	: vastgesteld
Datum	: 26 juli 2016



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

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

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

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Doelstelling van het plan	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan Voerendaal-Kunrade	3
1.4. Opbouw van het bestemmingsplan	4
1.5. Leeswijzer	4
2. TOETSING UITWERKINGSREGELS EXCELLENT EVENEMENTEN SERVICE	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Beschrijving bedrijfsactiviteiten en bouwplan	7
2.3. Uitwerking	8
2.4. Bestemmingsomschrijving	8
2.5. Algemeen	9
3. TOETSING UITWERKINGSREGELS POMPEN SERVICE LIMBURG.....	15
3.1. Beschrijving bedrijfsactiviteiten en bouwplan	15
3.2. Uitwerking	15
3.3. Bestemmingsomschrijving	16
3.4. Algemeen	16
4. TOETSING UITWERKINGSREGELS KICKEN TECHNISCH ONDERHOUD BV.....	21
4.1. Beschrijving bedrijfsactiviteiten en bouwplan	21
4.2. Uitwerking	21
4.3. Bestemmingsomschrijving	21
4.4. Algemeen	22
5. TOETSING UITWERKINGSREGELS LÉON HAMERS TIMMERWERKEN BV	27
5.1. Uitwerking	27
5.2. Beschrijving bedrijfsactiviteiten en bouwplan	27
5.3. Bestemmingsomschrijving	27
5.4. Algemeen	28

6. TOETSING UITWERKINGSREGELS EUSSEN	
AANHANGWAGENS.....	33
6.1. Uitwerking	33
6.2. Beschrijving bedrijfsactiviteiten en bouwplan	33
6.3. Bestemmingsomschrijving	34
6.4. Algemeen	34
7. JURIDISCH PLAN	41
7.1. Inleiding	41
7.2. Vormgeving en inhoud juridisch plan	41
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	47
9. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	48
9.1. Overleg.....	48
9.2. Inspraak	48
9.3. Zienswijzen	48

BIJLAGE BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Nota van zienswijze

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

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

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

Voorliggend bestemmingsplan betreft het bedoelde uitwerkingsplan. Uitwerking van het totale gebied zal gefaseerd plaatsvinden. Voorliggend bestemmingsplan betreft de eerste tranche, voor een aantal percelen tezamen.

1.2. Doelstelling van het plan

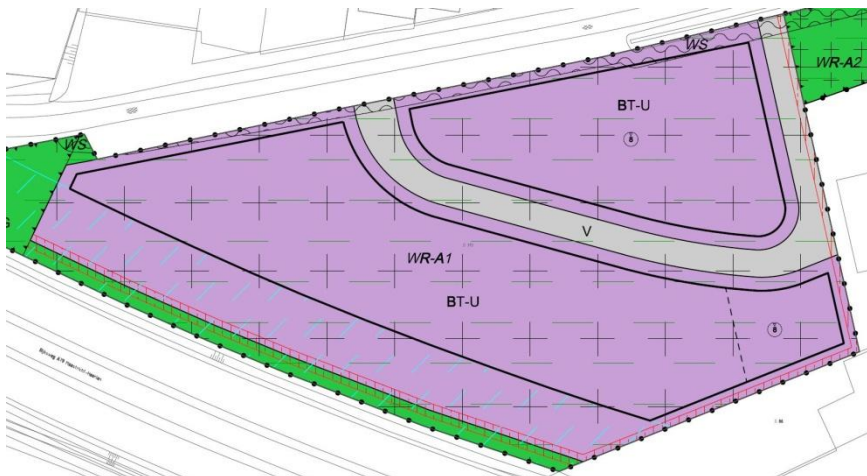
Doel van het onderhavige plan is een juridisch-planologisch kader op te stellen voor de uitwerking van de eerste tranche van het vigerende bestemmingsplan “Voorendaal-Kunrade” overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder b Wet ruimtelijke ordening.

1.3. Vigerend bestemmingsplan Voorendaal-Kunrade

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

¹ http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0986.BPVoerendaalKunr-VA01

Momenteel vigeert voor het onderhavige plangebied bestemmingsplan “Voerendaal-Kunrade”² (vastgesteld 1 oktober 2015), hierna ‘het moederplan’.



Figuur 1 Uitsnede vigerende verbeelding

1.4. Opbouw van het bestemmingsplan

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

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

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

1.5. Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk is uiteengezet welk bestemmingsplan ten grondslag ligt aan het onderhavige uitwerkingsplan.

In hoofdstuk 2 tot en met hoofdstuk 6 vindt de toetsing aan de uitwerkingsregels uit het moederplan plaats, waarbij er per hoofdstuk één bedrijfslocatie wordt getoetst.

In hoofdstuk 7 wordt tot slot de juridische toelichting op het uitwerkingsplan gegeven.

² http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0986.BPVoerendaalKunr-VA01

Hoofdstuk 8 gaat in op de financieel economische uitvoerbaarheid van het project. In hoofdstuk 9 wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplan.

2. TOETSING UITWERKINGSREGELS EXCELLENT EVENEMENTEN SERVICE

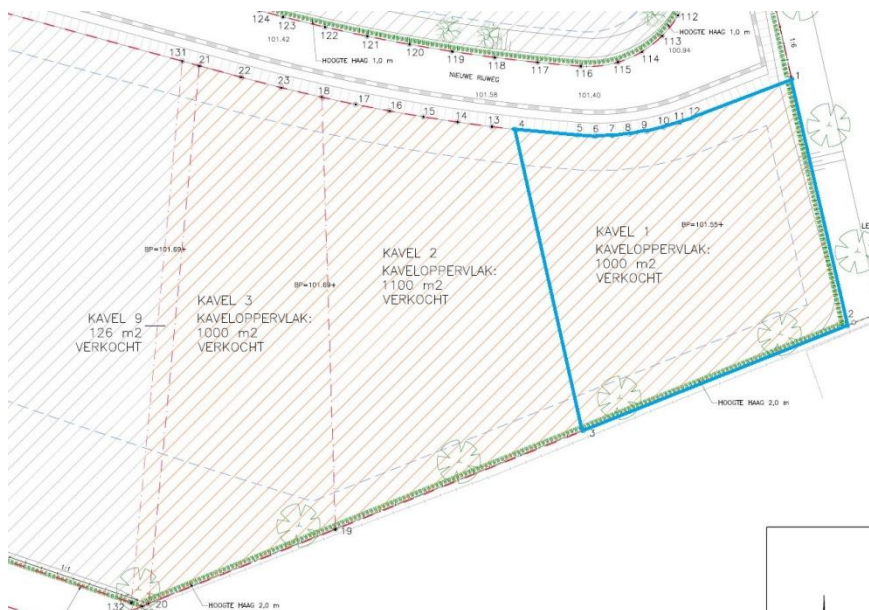
2.1. Inleiding

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

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

2.2. Beschrijving bedrijfsactiviteiten en bouwplan

Excellent eventenservice is een bedrijf met jarenlange ervaring in de evenementenbranche en gespecialiseerd in het “horeca”-gedeelte. De werkzaamheden van Excellent eventenservice bestaan niet alleen uit het verhuren van materialen, maar ook uit het opbouwen en afbreken van de verhuurde materialen. De bedrijfslocatie wordt gebruikt voor de opslag van de te verhuren materialen en de bedrijfswagens. Tevens worden voorzieningen gerealiseerd voor het reinigen van de verhuurde materialen en is een onzelfstandige kantoorruimte voorzien.



Figuur 2 Bedrijfsperceel

2.3. Uitwerking

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

2.4. Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving is het volgende opgenomen:

- a. *lokale bedrijven;*
- b. *groothandel;*
- c. *detailhandel in volumineuze goederen;*
- d. *niet-zelfstandige kantoren, mits dit maximaal 30% van de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt;*
- e. *nutsvoorzieningen;*
- f. *water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- g. *aanleg en behoud van de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing' conform het in Bijlage 7 Landschappelijke inpassing Lindelauffer Gewande - Op gen Hek opgenomen beplantingsplan.*

Een lokaal bedrijf is als volgt gedefinieerd:

1.59 lokaal bedrijf:

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

Excellent Evenementen Service is op dit moment nog gevestigd op bedrijventerrein Lindelauffer Gewande te Voerendaal. Hiermee is sprake van een lokaal bedrijf.

Er is een niet-zelfstandige kantoorfunctie voorzien. De exacte omvang hiervan is nog niet bepaald. De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt 885 m². 30% hiervan is 262,5 m². Hieraan zal worden voldaan.

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

2.5. Algemeen

In de uitwerkingsregels zijn de volgende algemene bepalingen opgenomen:

20.2.1 Algemeen

- a. *Ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van het uitwerkingsplan dient een concrete behoefte aan gronden op het bedrijventerrein te bestaan.*

Excellent Evenementen Service is voornemens het perceel aan te kopen en is bezig met de bouwplanvorming. Hiermee is sprake van een concrete behoefte.

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

Het bouwperceel betreft het eerste perceel in de zuidelijke bestemmingsstrook. Aansluitend blijven percelen van voldoende omvang over.

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

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van 1.000 m².

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

Dit is niet aan de orde.

- e. *Het hemelwater van de dakverhardingen dient op eigen terrein te worden gebufferd.*

Aan deze eis wordt voldaan. Het te realiseren dakoppervlak krijgt een hemelwaterafvoersysteem, waarin een automatische drukopnemer wordt geïnstalleerd. De drukopnemer sluit de hemelwaterafvoer gedeeltelijk, zodra de waterdruk de vooraf ingestelde waarde bereikt. De automatische drukopnemer houdt rekening met de periode van 24 uur waarbinnen vertraagd dient te worden geloosd.

20.2.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het uitwerken van deze bestemming, de bouw van bedrijfsgebouwen en/of het gebruik van het bedrijventerrein op grond van een tenminste in ontwerp zijnde uitwerkingsplan, zijn uitsluitend toegestaan, indien binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing' binnen deze bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' danwel de uitgewerkte bestemming, en de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' is aangelegd en in stand wordt gehouden conform Bijlage 7 Landschappelijke inpassing Lindelauffer Gewande - Op gen Hek

en met in achtneming van de in deze bijlage opgenomen profielen A, B en C.

Hieraan zal worden voldaan.

20.2.3 Bedrijfsactiviteiten

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

Excellent evenementenservice is in beginsel een verhuurbedrijf in de evenementenbranche. De werkzaamheden van Excellent evenementenservice bestaan niet alleen uit het verhuren van materialen, maar ook uit het opbouwen en afbreken van de verhuurde materialen. De bedrijfslocatie wordt gebruikt voor de opslag van de te verhuren materialen en de bedrijfswagens. Tevens worden voorzieningen gerealiseerd voor het reinigen van de verhuurde materialen en is een kantoorruimte. Deze werkzaamheden worden vanuit oogpunt van milieuzonering geschaard onder 'verhuurbedrijven in roerende goederen n.e.g.'. Een dergelijk bedrijf valt in categorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 m. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten.

20.2.4 Detailhandel

Voor detailhandel gelden de volgende bepalingen:

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

Er vindt geen detailhandel plaats.

20.2.5 Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Er zal geen bedrijfswoning worden opgericht.

20.2.6 Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

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

Hieraan zal worden voldaan.

20.2.7 Parkeergelegenheid

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

Het betreft een arbeidsextensief en een bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf) in rest bebouwde kom, weinig stedelijk. De maximale norm hiervoor is 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo op basis van het CROW-ASVV 2012.

Indien het bouwvlak volledig wordt bebouwd, resteert er geen buitenruimte om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De norm is dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigenterrein, afgestemd op het CROW-ASVV 2012. Er zal daarom een goede verhouding moeten zijn tussen de omvang van het gebouw en de buitenruimte op het perceel ten behoeve van parkeergelegenheid. Het bouwplan bedraagt 567 m².

$1,3 \text{ parkeerplaats (per } 100 \text{ m}^2) \times 5,67 = 7,4 \text{ parkeerplaatsen.}$

Met 8 parkeerplaatsen wordt hieraan voldaan.

De parkeernorm wordt in de regels opgenomen, waardoor ook in de toekomst, bij een mogelijk andere invulling van het perceel, is verzekerd dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

20.3 Bouwregels

Bij de uitwerking worden de volgende bouwregels in acht genomen:

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de in dit voorliggende bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat aan het gebouw gebouwde luifels de bouwgrens mogen overschrijden.*
- b. De situering van de voorgevel van het hoofdgebouw is evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.*
- c. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 10 m, waarbij ondergeschikte bouwdelen hiervan zijn uitgezonderd.*
- d. In afwijking van het bepaalde c bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' niet meer dan met deze aanduiding is aangegeven.*
- e. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt aan minimaal één zijde tenminste 3 m.*

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

Ad b. Voorgevel

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

Ad c. en d. Bouwhoogte

Op voorliggende locatie geldt op grond van een aanduiding een maximale bouwhoogte van 8 m. Hieraan wordt met het bouwplan voldaan.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;*
- b. risicovolle inrichtingen;*
- c. vuurwerkopslag;*
- d. seksinrichtingen;*

- e. *bewoning;*
- f. *detailhandel, met uitzondering van detailhandel zoals opgenomen in 20.2.4, met dien verstande dat detailhandel van producten in de foodsector, tuincentra, doe-het-zelf artikelen en bouwmarkten niet zijn toegestaan;*
- g. *zelfstandige kantoren.*

Hieraan wordt voldaan. Deze gebruiksregels zijn eveneens onderdeel van de regels van het voorliggende uitwerkingsplan. Hiermee wordt geborgd dat het bouwplan en het bijbehorende gebruik aan deze uitwerkingsregels zal voldoen.

20.4.2 *Peil*

Het terrein mag worden verhoogd tot maximaal de in [Bijlage 5 Peilhoogten Lindelauffer Gewande - Op gen Hek](#) opgenomen peilhoogte als afgewerkte terreinhoogte.

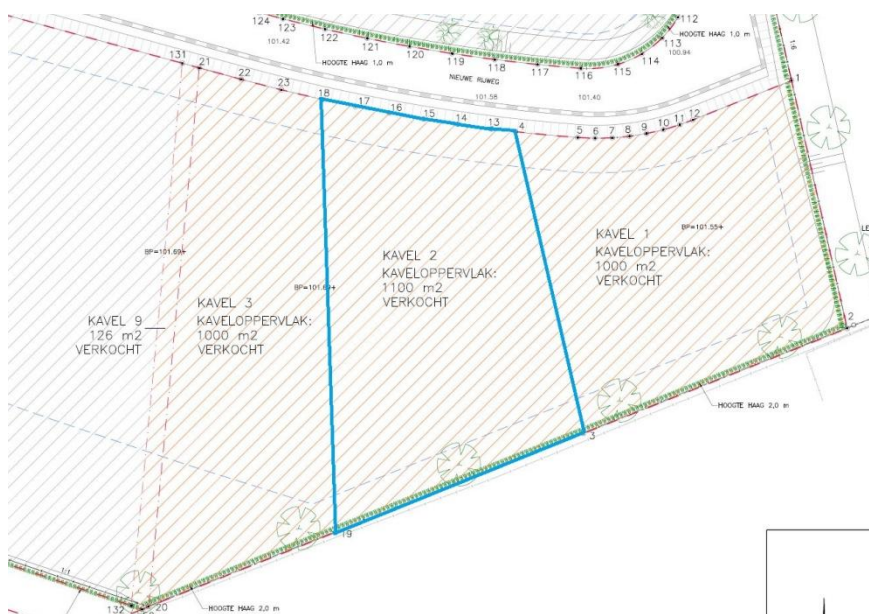
Het ophogen van het bedrijventerrein zal voor het gehele bedrijventerrein in eens of in (grote) gefaseerde delen worden uitgevoerd. Hierbij zal worden voldaan aan de in de genoemde bijlage opgenomen peilhoogte.

3. TOETSING UITWERKINGSREGELS POMPEN SERVICE LIMBURG

3.1. Beschrijving bedrijfsactiviteiten en bouwplan

Pompen Service Limburg levert, installeert en onderhoudt een zeer uitgebreid assortiment aan pompen en besturingen. Het klantenbestand bestaat voornamelijk uit gemeenten, waterschappen, waterzuiveringen en particulieren. Op het moment zijn er 3 personen werkzaam. De nieuw te bouwen loods zal voor het grootste deel gebruikt worden als opslag (ca. 400 m²). Tevens zal er een gedeelte van de loods als werkplaats ingericht zijn, alwaar licht revisie- en assemblagewerk uitgevoerd zal worden (ca 125 m²). Er zal ook in circa 75 m² (onzelfstandige) kantoorruimte worden voorzien. De werkzaamheden vinden voor 75% buitenshuis plaatsvinden.

In de bijlage bij de toelichting zijn detailtekeningen opgenomen van het bouwplan en de situering van het pand op het perceel.



Figuur 3 Bedrijfsperceel

3.2. Uitwerking

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

3.3. Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving is het volgende opgenomen:

- a. *lokale bedrijven;*
- b. *groothandel;*
- c. *detailhandel in volumineuze goederen;*
- d. *niet-zelfstandige kantoren, mits dit maximaal 30% van de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt;*
- e. *nutsvoorzieningen;*
- f. *water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- g. *aanleg en behoud van de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing' conform het in Bijlage 7 Landschappelijke inpassing Lindelauffer Gewande - Op gen Hek opgenomen beplantingsplan.*

Een lokaal bedrijf is als volgt gedefinieerd:

1.59 lokaal bedrijf:

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

Pompen Service Limburg is op dit moment nog gevestigd aan de Bergseweg in Voerendaal. Hiermee is sprake van een lokaal bedrijf.

De niet-zelfstandige kantoorfunctie is voorzien in een oppervlakte van circa 75 m². De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt 885 m². 30% hiervan is 265,5 m². Met de oppervlakte van circa 75 m² wordt hieraan ruimschoots voldaan.

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

3.4. Algemeen

In de uitwerkingsregels zijn de volgende algemene bepalingen opgenomen:

20.2.1 Algemeen

- a. *Ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van het uitwerkingsplan dient een concrete behoefte aan gronden op het bedrijventerrein te bestaan.*

Pompen Service Limburg is voornemens het perceel aan te kopen en is bezig met de bouwplanvorming. Hiermee is sprake van een concrete behoefte.

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

Het bouwperceel is gelegen in de zuidelijke bestemmingsstrook. Aan weerszijde van dit perceel blijven percelen van voldoende omvang over.

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

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van 1.100 m².

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

Dit is niet aan de orde.

e. Het hemelwater van de dakverhardingen dient op eigen terrein te worden gebufferd.

Aan deze eis wordt voldaan. Het te realiseren dakoppervlak krijgt twee hemelwaterafvoeren, waarin een automatische drukopnemer wordt geïnstalleerd. De drukopnemer sluit de hemelwaterafvoer gedeeltelijk, zodra de waterdruk de vooraf ingestelde waarde bereikt. De automatische drukopnemer houdt rekening met de periode van 24 uur waarbinnen vertraagd dient te worden geloosd.

20.2.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

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

Hieraan zal worden voldaan.

20.2.3 Bedrijfsactiviteiten

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

Pompen Service Limburg levert, installeert en onderhoudt een zeer uitgebreid assortiment aan pompen en besturingen. Pompen Service Limburg is een industriële dienstverlener. De pompen worden in circa 75% van de gevallen ingekocht en op locatie aangeleverd en daar geïnstalleerd. De nieuw te bouwen loods zal voor het grootste deel gebruikt worden als opslag (ca. 400 m²). Tevens zal er een gedeelte

van de loods als werkplaats ingericht worden voor het revisie- en assemblagewerk (ca. 125 m²). Er wordt in ca. 75 m² kantoorruimte voorzien. Deze werkzaamheden zijn vergelijkbaar met een aannemer die voor het overgrote deel de werkzaamheden op locatie verricht en ondergeschikte voorbereidingen in de werkplaats verricht. Een aannemer met een werkplaats valt in maximaal categorie 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 50 m. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten.

20.2.4 Detailhandel

Voor detailhandel gelden de volgende bepalingen:

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

Er vindt geen detailhandel plaats.

20.2.5 Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Er zal geen bedrijfswoning worden opgericht.

20.2.6 Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

- a. *Buitenopslag is niet voor de voorgevelrooilijn toegestaan.*
- b. *Voor de hoogte van de buitenopslag geldt het volgende:*

1. *ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1' bedraagt de hoogte niet meer dan 3 m;*
2. *op de overige gronden bedraagt de hoogte niet meer dan de feitelijke hoogte van het hoogste op een perceel aanwezige gebouw.*

Hieraan zal worden voldaan.

20.2.7 Parkeergelegenheid

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

Het betreft een arbeidsextensief en een bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf) in rest bebouwde kom, weinig stedelijk. De maximale norm hiervoor is 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo op basis van het CROW-ASVV 2012.

Indien het bouwvlak volledig wordt bebouwd, resteert er geen buitenruimte om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De norm is dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigenterrein, afgestemd op het CROW-ASVV 2012. Er zal daarom een goede verhouding moeten zijn tussen de omvang van het gebouw en de buitenruimte op het perceel ten behoeve van parkeergelegenheid. Het bouwplan bedraagt 600 m².

$1,3 \text{ parkeerplaats (per } 100 \text{ m}^2) \times 6 = 7,8 \text{ parkeerplaatsen.}$

Met 8 parkeerplaatsen wordt hieraan voldaan.

De parkeernorm wordt in de regels opgenomen, waardoor ook in de toekomst, bij een mogelijk andere invulling van het perceel, verzekerd is dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

20.3 Bouwregels

Bij de uitwerking worden de volgende bouwregels in acht genomen:

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

- e. *De afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt aan minimaal één zijde tenminste 3 m.*

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

Ad b. Voorgevel

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

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Strijdig gebruik

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

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

Hieraan wordt voldaan. Deze gebruiksregels zijn eveneens onderdeel van de regels van het voorliggende uitwerkingsplan. Hiermee wordt geborgd dat het bouwplan en het bijbehorende gebruik aan deze uitwerkingsregels zal voldoen.

20.4.2 Peil

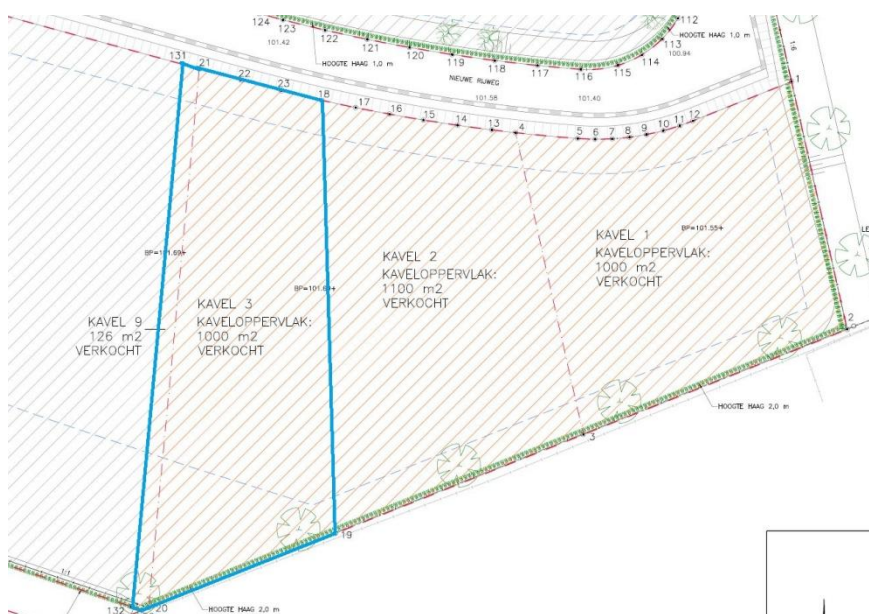
Het terrein mag worden verhoogd tot maximaal de in [Bijlage 5 Peilhoogten Lindelauffer Gewande - Op gen Hek](#) opgenomen peilhoogte als afgewerkte terreinhoogte.

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

4. TOETSING UITWERKINGSREGELS KICKEN TECHNISCH ONDERHOUD BV

4.1. Beschrijving bedrijfsactiviteiten en bouwplan

Kicken Technisch Onderhoud B.V. is een installatie- en loodgietersbedrijf. Naast het realiseren van nieuwe technische installaties is het bedrijf gespecialiseerd in het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan kleine en grote industriële installaties. Tot de dagelijkse werkzaamheden behoort de aanleg, reparatie, aanpassen en vervangen van water-, gas- en vuilwaterafvoerinstallaties, klimaatbeheersingssystemen, cv-installaties, en sanitair.



Figuur 4 Bedrijfsperceel

4.2. Uitwerking

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

4.3. Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving is het volgende opgenomen:

- a. lokale bedrijven;
- b. groothandel;
- c. detailhandel in volumineuze goederen;
- d. niet-zelfstandige kantoren, mits dit maximaal 30% van de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt;

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

Een lokaal bedrijf is als volgt gedefinieerd:

1.59 lokaal bedrijf:

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

Kicken Technisch Onderhoud BV is op dit moment gevestigd aan de Valkenburgerweg te Voerendaal. Hiermee is sprake van een lokaal bedrijf.

Er is een niet-zelfstandige kantoorfunctie voorzien. De exacte omvang hiervan is nog niet bepaald. De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt 816 m². 30% hiervan is 245 m². Hieraan zal ruimschoots worden voldaan.

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

4.4. Algemeen

In de uitwerkingsregels zijn de volgende algemene bepalingen opgenomen:

20.2.1 Algemeen

- a. *Ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van het uitwerkingsplan dient een concrete behoefte aan gronden op het bedrijventerrein te bestaan.*

Kicken Technisch Onderhoud BV is voornemens het perceel aan te kopen en is bezig met de bouwplanvorming. Hiermee is sprake van een concrete behoefte.

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

Het bouwperceel betreft het derde perceel in de zuidelijke bestemmingsstrook. Aansluitend blijven percelen van voldoende omvang over.

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

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van 1.000 m².

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

Dit is niet aan de orde.

e. Het hemelwater van de dakverhardingen dient op eigen terrein te worden gebufferd.

Aan deze eis wordt voldaan. Het te realiseren dakoppervlak krijgt een hemelwaterafvoersysteem, waarin een automatische drukopnemer wordt geïnstalleerd. De drukopnemer sluit de hemelwaterafvoer gedeeltelijk, zodra de waterdruk de vooraf ingestelde waarde bereikt. De automatische drukopnemer houdt rekening met de periode van 24 uur waarbinnen vertraagd dient te worden geloosd.

20.2.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

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

Hieraan zal worden voldaan.

20.2.3 Bedrijfsactiviteiten

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

Kicken Technisch Onderhoud B.V. is een installatie- en loodgietersbedrijf. Naast het realiseren van nieuwe technische installaties is het bedrijf gespecialiseerd in het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan kleine en grote industriële installaties. Deze werkzaamheden zijn vergelijkbaar met een aannemer die voor het overgrote deel de werkzaamheden op locatie verricht en ondergeschikte voorbereidingen in de werkplaats verricht. Een aannemer met een werkplaats valt in maximaal categorie 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 50 m. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten.

20.2.4 Detailhandel

Voor detailhandel gelden de volgende bepalingen:

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

Er vindt geen detailhandel plaats.

20.2.5 Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Er zal geen bedrijfswoning worden opgericht.

20.2.6 Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

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

Hieraan zal worden voldaan.

20.2.7 Parkeergelegenheid

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

Het betreft een arbeidsextensief en een bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf) in rest bebouwde kom, weinig stedelijk. De maximale norm hiervoor is 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo op basis van het CROW-ASVV 2012.

Indien het bouwvlak volledig wordt bebouwd, resteert er geen buitenruimte om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De norm is dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigenterrein, afgestemd op het CROW-ASVV 2012. Er zal daarom een goede verhouding moeten zijn tussen de omvang van het gebouw en de buitenruimte op het perceel ten behoeve van parkeergelegenheid. Het bouwplan bedraagt 440 m².

1,3 parkeerplaats (per 100 m²) x 4.40 = 5,7 parkeerplaatsen.

Met 6 parkeerplaatsen wordt hieraan voldaan.

De parkeernorm wordt in de regels opgenomen, waardoor ook in de toekomst, bij een mogelijk andere invulling van het perceel, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

20.3 Bouwregels

Bij de uitwerking worden de volgende bouwregels in acht genomen:

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de in dit voorliggende bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat aan het gebouw gebouwde luifels de bouwgrens mogen overschrijden.*
- b. De situering van de voorgevel van het hoofdgebouw is evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.*
- c. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 10 m, waarbij ondergeschikte bouwdelen hiervan zijn uitgezonderd.*
- d. In afwijking van het bepaalde c bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' niet meer dan met deze aanduiding is aangegeven.*
- e. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt aan minimaal één zijde tenminste 3 m.*

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

Ad b. Voorgevel

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

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Strijdig gebruik

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

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

Hieraan wordt voldaan. Deze gebruiksregels zijn eveneens onderdeel van de regels van het voorliggende uitwerkingsplan. Hiermee wordt geborgd dat het bouwplan en het bijbehorende gebruik aan deze uitwerkingsregels zal voldoen.

20.4.2 Peil

Het terrein mag worden verhoogd tot maximaal de in [Bijlage 5 Peilhoogten Lindelauffer Gewande - Op gen Hek](#) opgenomen peilhoogte als afgewerkte terreinhoogte.

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

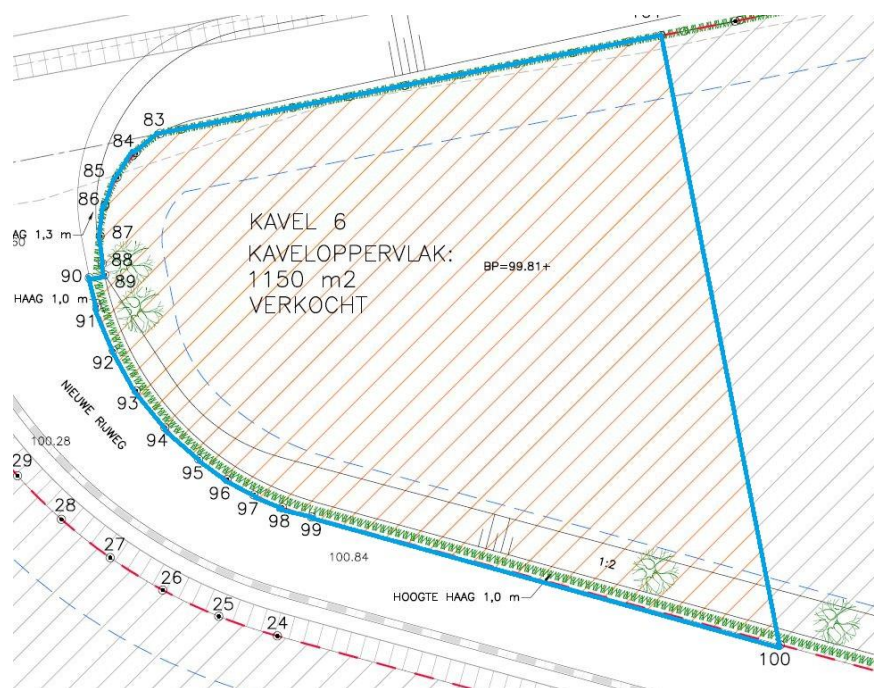
5. TOETSING UITWERKINGSREGELS LÉON HAMERS TIMMERWERKEN BV

5.1. Uitwerking

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

5.2. Beschrijving bedrijfsactiviteiten en bouwplan

Léon Hamers Timmerwerken BV is een timmerbedrijf dat alle voorkomende timmerwerkzaamheden uitvoert. Het maken van hoofdzakelijk kozijnen en trappen vindt plaats in de bedrijfsloods. Veel werkzaamheden worden echter direct op de bouwplaats uitgevoerd. De bedrijfslocatie wordt tevens gebruikt voor de opslag van bouwmaterialen en de bedrijfswagens. Tevens is een onzelfstandige kantoorruimte voorzien.



Figuur 5 Bedrijfsperceel

5.3. Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving is het volgende opgenomen:

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

- d. *niet-zelfstandige kantoren, mits dit maximaal 30% van de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt; nutsvoorzieningen;*
- e. *water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- f. *aanleg en behoud van de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing' conform het in Bijlage 7 Landschappelijke inpassing Lindelauffer Gewande - Op gen Hek opgenomen beplantingsplan.*

Een lokaal bedrijf is als volgt gedefinieerd:

1.59 lokaal bedrijf:

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

Léon Hamers Timmerwerken BV is op dit moment nog gevestigd op bedrijventerrein Lindelauffer Gewande te Voerendaal. Hiermee is sprake van een lokaal bedrijf.

Er is een niet-zelfstandige kantoorfunctie voorzien. De exacte omvang hiervan is nog niet bepaald. De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt 793 m². 30% hiervan is 238 m². Hieraan zal ruimschoots worden voldaan.

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

5.4. Algemeen

In de uitwerkingsregels zijn de volgende algemene bepalingen opgenomen:

20.2.1 Algemeen

- a. *Ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van het uitwerkingsplan dient een concrete behoefte aan gronden op het bedrijventerrein te bestaan.*

Leon Hamers Timmerwerken BV is voornemens het perceel aan te kopen en is bezig met de bouwplanvorming. Hiermee is sprake van een concrete behoefte.

- b. *Er vindt een logische verkaveling plaats waarmee afdoende verzekerd is dat realisatie van het volledige plan niet onmogelijk wordt gemaakt.*
Het bouwperceel betreft het meest westelijke perceel in het gebied tussen de Oude Midweg en de nieuwe ontsluitingslus. Aansluitend blijven percelen van voldoende omvang over.

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

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van 1.000 m².

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

Dit is niet aan de orde.

e. Het hemelwater van de dakverhardingen dient op eigen terrein te worden gebufferd.

Aan deze eis wordt voldaan. Het te realiseren dakoppervlak krijgt een hemelwaterafvoersysteem, waarin een automatische drukopnemer wordt geïnstalleerd. De drukopnemer sluit de hemelwaterafvoer gedeeltelijk, zodra de waterdruk de vooraf ingestelde waarde bereikt. De automatische drukopnemer houdt rekening met de periode van 24 uur waarbinnen vertraagd dient te worden geloosd.

20.2.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

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

Hieraan zal worden voldaan.

20.2.3 Bedrijfsactiviteiten

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

Léon Hamers Timmerwerken BV is een timmerbedrijf dat alle voorkomende timmerwerkzaamheden uitvoert. Het maken van kozijnen en trappen vindt plaats in de bedrijfsloods. Veel werkzaamheden worden echter direct op de bouwplaats uitgevoerd. De bedrijfslocatie wordt tevens gebruikt voor de opslag van bouwmaterialen en de bedrijfswagens. Deze werkzaamheden zijn vergelijkbaar met een aannemer die voor het overgrote deel de werkzaamheden op locatie verricht en ondergeschikte voorbereidingen in de werkplaats verricht. Een aannemer met een werkplaats valt in maximaal categorie 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 50 m. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten.

20.2.4 Detailhandel

Voor detailhandel gelden de volgende bepalingen:

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

Er vindt geen detailhandel plaats.

20.2.5 Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Er zal geen bedrijfswoning worden opgericht.

20.2.6 Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

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

Hieraan zal worden voldaan.

20.2.7 Parkeergelegenheid

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

Het betreft een arbeidsextensief en een bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf) in rest bebouwde kom, weinig stedelijk. De maximale norm hiervoor is 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo op basis van het CROW-ASVV 2012.

Indien het bouwvlak volledig wordt bebouwd, resteert er geen buitenruimte om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De norm is dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigenterrein, afgestemd op het CROW-ASVV 2012. Er zal daarom een goede verhouding moeten zijn tussen de omvang van het gebouw en de buitenruimte op het perceel ten behoeve van parkeergelegenheid. Het bouwplan bedraagt 440 m².

1,3 parkeerplaats (per 100 m²) x 4,40 = 5,7 parkeerplaatsen.

Met 6 parkeerplaatsen wordt hieraan voldaan.

De parkeernorm wordt in de regels opgenomen, waardoor ook in de toekomst, bij een mogelijk andere invulling van het perceel, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

20.3 Bouwregels

Bij de uitwerking worden de volgende bouwregels in acht genomen:

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de in dit voorliggende bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat aan het gebouw gebouwde luifels de bouwgrens mogen overschrijden.*
- b. De situering van de voorgevel van het hoofdgebouw is evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.*
- c. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 10 m, waarbij ondergeschikte bouwdelen hiervan zijn uitgezonderd.*
- d. In afwijking van het bepaalde c bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' niet meer dan met deze aanduiding is aangegeven.*
- e. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt aan minimaal één zijde tenminste 3 m.*

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

Ad b. Voorgevel

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

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Strijdig gebruik

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

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

Hieraan wordt voldaan. Deze gebruiksregels zijn eveneens onderdeel van de regels van het voorliggende uitwerkingsplan. Hiermee wordt geborgd dat het bouwplan en het bijbehorende gebruik aan deze uitwerkingsregels zal voldoen.

20.4.2 Peil

Het terrein mag worden verhoogd tot maximaal de in [Bijlage 5 Peilhoogten Lindelauffer Gewande - Op gen Hek](#) opgenomen peilhoogte als afgewerkte terreinhoogte.

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

6. TOETSING UITWERKINGSREGELS EUSSEN AANHANGWAGENS

6.1. Uitwerking

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

6.2. Beschrijving bedrijfsactiviteiten en bouwplan

Eussen aanhangwagens is gevestigd te Lindelauffer Gewande 5 in Voerendaal. Het bedrijf is dealer van een groot aantal fabrikanten van aanhangers, paardentrailers en boottrailers. De aangeboden merken staan garant voor een compleet aanbod en geven een passend antwoord op elk transportprobleem. Onderhoud en reparatie van aanhangwagens wordt in eigen beheer uitgevoerd, evenals constructiewerk voor specifieke toepassingen. Tevens worden aanhangers verhuurd. De nieuwbouwlocatie te Lindelauffer Gewande – Op gen Hek bestaat uit een bedrijfshal van 600 m² met een groot buitenterrein. Het buitenterrein dient voor de stalling van aanhangers en is zichtbaar vanaf de ontsluitingslus.

In de bedrijfshal is de werkplaats beoogd, evenals het magazijn en kantoren. Magazijn en kantoren worden in twee verdiepingen uitgevoerd, zodat optimaal gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte.



Figuur 6 Bedrijfsperceel

6.3. Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving is het volgende opgenomen:

- a. *lokale bedrijven;*
- b. *groothandel;*
- c. *detailhandel in volumineuze goederen;*
- d. *niet-zelfstandige kantoren, mits dit maximaal 30% van de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt; nutsvoorzieningen;*
- e. *water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- f. *aanleg en behoud van de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing' conform het in Bijlage 7 Landschappelijke inpassing Lindelauffer Gewande - Op gen Hek opgenomen beplantingsplan.*

Een lokaal bedrijf is als volgt gedefinieerd:

1.59 lokaal bedrijf:

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

Eussen Aanhangwagens is op dit moment nog gevestigd op bedrijventerrein Lindelauffer Gewande te Voerendaal. Hiermee is sprake van een lokaal bedrijf.

Er is een niet-zelfstandige kantoorfunctie voorzien. De exacte omvang hiervan is nog niet bepaald, maar zal circa 100 m² bedragen (20 meter bij 5 meter). De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt circa 2.000 m². 30% hiervan is 600 m². Hieraan zal ruimschoots worden voldaan.

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

6.4. Algemeen

In de uitwerkingsregels zijn de volgende algemene bepalingen opgenomen:

20.2.1 Algemeen

- a. *Ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van het uitwerkingsplan dient een concrete behoefte aan gronden op het bedrijventerrein te bestaan.*

Eussen aanhangwagens is voornemens het perceel aan te kopen en is bezig met de bouwplanvorming. Hiermee is sprake van een concrete behoefte.

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

Het bouwperceel betreft het meest oostelijke perceel in het gebied tussen de Oude Midweg en de nieuwe ontsluitingslus. Tussen het te ontwikkelen perceel van Eussen Aanhangwagens en het perceel van Léon Hamers Timmerwerken BV ligt een perceel van circa 1.500 m². De omvang van dit perceel is voldoende om te ontwikkelen tot bedrijfslocatie. De gekozen verkaveling maakt de realisatie van het volledige plan dan ook niet onmogelijk.

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

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van 2.500 m².

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

Dit is niet aan de orde.

e. Het hemelwater van de dakverhardingen dient op eigen terrein te worden gebufferd.

Aan deze eis wordt voldaan. Het te realiseren dakoppervlak krijgt twee hemelwaterafvoeren, waarin een automatische drukopnemer wordt geïnstalleerd. De drukopnemer sluit de hemelwaterafvoer gedeeltelijk, zodra de waterdruk de vooraf ingestelde waarde bereikt. De automatische drukopnemer houdt rekening met de periode van 24 uur waarbinnen vertraagd dient te worden geloosd.

20.2.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

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

Hieraan zal worden voldaan.

20.2.3 Bedrijfsactiviteiten

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

Eussen aanhangwagens is in beginsel een handels- en reparatiebedrijf in aanhangwagens en accessoires. Als ondergeschikte bedrijfsactiviteit wordt constructiewerk verricht voor specifieke toepassingen en worden aanhangwagens verhuurd. Deze werkzaamheden zijn vergelijkbaar met een handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven. Een dergelijk bedrijf valt in milieucategorie 2, met een bijbehorende grootste richtafstand van 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten.

20.2.4 Detailhandel

Voor detailhandel gelden de volgende bepalingen:

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

De verkoop van aanhangers richt zich hoofdzakelijk op de zakelijke markt. Paardentrailers, boottrailers en kleine aanhangwagens worden ook aan particulieren verkocht. Deze vorm van detailhandel valt onder 'detailhandel in volumineuze goederen' en is op basis van de planregels toegestaan.

20.2.5 Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Er zal geen bedrijfswoning worden opgericht.

20.2.6 Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

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

Hieraan zal worden voldaan.

20.2.7 Parkeergelegenheid

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

Indien het bouwvlak volledig wordt bebouwd, resteert er geen buitenruimte om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De norm is dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigenterrein, afgestemd op het CROW-ASVV 2012. Er zal daarom een goede verhouding moeten zijn tussen de omvang van het gebouw en de buitenruimte op het perceel ten behoeve van parkeergelegenheid.

Het betreft een arbeidsextensief en een bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf) in rest bebouwde kom, weinig stedelijk. De maximale norm hiervoor is 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo op basis van het CROW-ASVV 2012.

Het bouwplan bedraagt 600 m².

1,3 parkeerplaats (per 100 m²) x 6 = 7,8 parkeerplaatsen.

Met 8 parkeerplaatsen wordt hieraan voldaan.

De parkeernorm wordt in de regels opgenomen, waardoor ook in de toekomst, bij een mogelijk andere invulling van het perceel, verzekerd is dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

20.3 Bouwregels

Bij de uitwerking worden de volgende bouwregels in acht genomen:

- a. *Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de in dit voorliggende bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'bouwvlak',*

met dien verstande dat aan het gebouw gebouwde luifels de bouwgrens mogen overschrijden.

- b. De situering van de voorgevel van het hoofdgebouw is evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.*
- c. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 10 m, waarbij ondergeschikte bouwdelen hiervan zijn uitgezonderd.*
- d. In afwijking van het bepaalde c bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' niet meer dan met deze aanduiding is aangegeven.*
- e. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt aan minimaal één zijde tenminste 3 m.*

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

Ad b. Voorgevel

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

Ad c. en d. Bouwhoogte

Op voorliggende locatie geldt op grond van een aanduiding een maximale bouwhoogte van 8 m. Hieraan wordt met het bouwplan voldaan.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Strijdig gebruik

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

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

Hieraan wordt voldaan. Deze gebruiksregels zijn eveneens onderdeel van de regels van het voorliggende uitwerkingsplan. Hiermee wordt geborgd dat het bouwplan en het bijbehorende gebruik aan deze uitwerkingsregels zal voldoen.

20.4.2 Peil

Het terrein mag worden verhoogd tot maximaal de in [Bijlage 5 Peilhoogten Lindelauffer Gewande - Op gen Hek](#) opgenomen peilhoogte als afgewerkte terreinhoogte.

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

7. JURIDISCH PLAN

7.1. Inleiding

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

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

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

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

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

7.2. Vormgeving en inhoud juridisch plan

Uitwerkingsregels

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

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

Digitaal plan

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

Bestemmingsplan

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

Het bestemmingsplan kent globaal de volgende opbouw:

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

De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanregels. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie (topografische gegevens die een afspiegeling zijn van het grondgebruik waaronder bebouwing, wegen en paden, percelen, water en de kadastrale (eigendoms)gegevens zoals kadastrale percelen met nummers, huisnummers e.d.)³ hebben alle op de verbeelding aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanregels.

Indeling bestemmingsplanregels

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

³ De ondergrond betreft een momentopname en heeft geen enkele juridisch bindende werking.

het SVBP2012 en zijn deels gebaseerd op de standaarden zoals de gemeente die pleegt te hanteren.

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

Bestemmingsregels

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

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

Artikel 3 Bedrijventerrein

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

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

Dit uitwerkingsplan is getoetst aan de uitwerkingsregels die in het moederplan zijn opgenomen. Teneinde onnodige ruimteclaims te voorkomen is vereist dat er sprake is van een concrete vraag, bijvoorbeeld de aanwezigheid van een voorlopige koopovereenkomst. Door de bouwperceeloppervlakte te maximaliseren op 2.500 m², wordt aangesloten bij de behoefte van lokale bedrijven. Deze uitwerkingsregels zijn zoveel mogelijk vertaald naar rechtstreeks werkende regels in de voorliggende bestemming ‘Bedrijventerrein’.

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

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

Voorts geldt dat buitenopslag is toegestaan, mits wordt voldaan aan de hiervoor in de planregels opgenomen maximale hoogte. Op de zichtlocatie is bepaald dat de hoogte van buitenopslag beperkter is dan op de rest van het terrein. De zichtlocatie valt samen met de aanduiding 'vrijwaringszone – weg 1', zodat deze hoogte aan de genoemde aanduiding is gekoppeld.

Bouwen

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

Gebruiksregels

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

Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

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

Algemene regels

Voor dit plangebied zijn de algemene regels uit bestemmingsplan "Voerendaal-Kunrade" onverkort van toepassing. Hiervoor dient

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.

8. 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.

9. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

9.1. Overleg

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

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

Reactie Provincie

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

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

Beantwoording

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

9.2. Inspraak

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

9.3. Zienswijzen

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

