

\ Raadsvoorstel

zaak 168745

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hoek Valkenburgerweg-Lindelauffer Gewande'

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Thomas

Datum Raad: 22 april 2021

Nummer: 21/03/07

\ Samenvatting

Op de hoek van de Valkenburgerweg en Lindelauffer Gewande te Voerendaal liggen twee gemeentelijke percelen, waar tot eind 2017 twee woonwagens stonden en een autohandel was gevestigd. Na beëindiging van deze functies zijn alle bouwwerken op dit terrein verwijderd. Het voornemen is om beide percelen te herontwikkelen tot één of twee bedrijfskavel(s), waarmee een volwaardige entree tot het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande kan worden bewerkstelligd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade', omdat deels een woonbestemming op deze percelen ligt. Daarom is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied vast te stellen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 19 december 2020 tot en met 29 januari 2021 voor een ieder te inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Wel is er aanleiding om vanwege de reacties van het Waterschap en de Provincie een aantal ambtelijke wijzigingen in relatie tot waterberging en stikstofdepositie in het bestemmingsplan door te voeren.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is als aanvulling op de Welstandsnota de rapportage "Stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsvoorwaarden" opgesteld. Dit van wege de ligging van het plangebied aan de entree tot het bedrijventerrein Lindenlaufer Gewande. Deze rapportage behoort als bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Door deze rapportage door uw als raad te laten vast stellen gaat deze fungeren als een aanvulling op de welstandsnota en kunnen de voorwaarden opgenomen in deze rapportage dienen als aanvullend toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

\ Conceptbesluit

1. Vaststellen het bestemmingsplan 'Hoek Valkenburgerweg – Lindenlaufer gewande' (planidentificatienummer NL.IMRO.0986.BPhoekVwglGew-VG01)
2. De Stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsvoorwaarden van het bestemmingsplan 'Hoek Valenkenburgerweg (bijlage 1 van de toelichiting van het bestemmingsplan) als aanvulling op de welstandsnota vast te stellen.

\ Aanleiding

Na verwerving van het perceel Lindelauffer Gewande 54 is het gehele perceel op de hoek Valkenburgerweg/Lindelauffer Gewande eigendom van de gemeente geworden. Bedoeling is om dit nu braakliggende terrein een passende nieuwe bestemming te geven, zodat het onderdeel gaat uitmaken van het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande. Het perceel op de hoek heeft momenteel nog een woonbestemming. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

\ Grondslag

Bestemmingsplan Voerendaal – Kunrade 2015 en Wet ruimtelijke ordening (Wro)

\ Argumenten

Bestemmingplan, stedenbouw en afstemming

- Met dit bestemmingsplan wordt een passende invulling gegeven van het entreeperceel tot het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande. Het plan biedt flexibiliteit voor de bouw van één bedrijfsgebouw op het gehele perceel, maar ook voor de bouw van twee bedrijfsgebouwen op twee kavels. Toegestaan is lichte bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2, waarbij met een afwijkingsvergunning (dus onder voorwaarden) categorie 3.1 kan worden toegestaan. Deze zwaardere categorie is elders op het bedrijventerrein rechtstreeks toegestaan, maar vanwege de naastgelegen woonbestemming is deze categorie alleen met een afwijkingsvergunning mogelijk.
- Er is aandacht besteed aan de stedenbouwkundige aspecten. De entree wordt benadrukt door voor de bebouwing op de hoek een hogere maximale bouwhoogte toe te staan, van 8 meter. Op de overige percelen van Lindelauffer Gewande geldt een maximale bouwhoogte van 5 of 6 meter. De bebouwing dient de gevellijn van de Valkenburgerweg te volgen.
Een beeldkwaliteitsplan is opgesteld als kader voor de esthetische kwaliteit voor deze beeldbepalende kavel. In het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en aanvullend in de verkoopvoorwaarden wordt de beeldkwaliteit helder vastgelegd. De rapportage 'Stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsvoorwaarden' gaat daarbij fungeren als aanvulling op de welstandsnota. Daartoe wordt de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan gevraagd de rapportage 'Stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsvoorwaarden' als aanvulling op de Welstandsnota vast te stellen. Alleen dan kunnen deze voorwaarden als aanvullend toetsingskader gelden voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. De rapportage maakt als bijlage 1 deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan.
- De functiewijziging van de voorste kavel van circa 1900 m² met nu nog de woonbestemming, is afgestemd met de Bestuurscommissie Economie & Toerisme van Parkstad i.v.m. Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. De bedrijfskavel in het entreegebied wordt, evenals de rest van het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande, een kleinschalige kavel voor bedrijven met een lokale/regionale binding. Detailhandel/showroom is alleen toegestaan als ondergeschikte functie.

Ontwerpbestemmingsplan

Op 8 december 2020 heeft uw college besloten om het ontwerp van het bestemmingsplan in procedure te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 december tot en met 29 januari 2 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Wel is door het waterschap en de provincie een reactie ingediend. Naar aanleiding van deze twee reacties wordt voorgesteld een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren.

Ambtelijke wijziging

Aan artikel 3.2.1. van de regels is lid b toegevoegd:

Bebouwen van gronden binnen deze bestemming (Bedrijf), alsmede de aanleg van verharding is uitsluitend toegestaan, indien is voorzien in voldoende compenserende waterberging. Onder voldoende compenserende waterberging wordt verstaan: infiltratie- en bergingsvoorzieningen dimensioneren op 80 mm per twee uur met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. De compenserende waterberging moet in stand wordt gehouden, tenzij een alternatieve voorziening voorziet in voldoende compenserende waterberging.

Bovenstaande was al in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maar door deze voorwaarde ook in planregels op te nemen wordt gewaarborgd dat aan de voorwaarden inzake compenserende waterberging van het waterschap voldaan wordt. Voor de rest is het waterschap volledig akkoord met het bestemmingsplan.

Artikel 3.5.1 j van de regels te wijzigen (dat onder verboden verbruik wordt verstaan) in het exploiteren van de gronden ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' (verkeersbewegingen en bedrijfsprocessen) waarbij tijdens de gebruiksfase sprake is van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen van meer dan 0,00 mol/ha/jr.' Dit in plaats van een stikstofemissie van 12,7 kg per jaar tijdens de gebruiksfase.

Op deze manier is het juridisch beter geregeld (minder kans op interpretatieverschillen naar aanleiding van onderzoek) aldus de provincie dat in de gebruiksfase geen sprake kan zijn van een stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000 gebieden van meer dan 0,00 mol/ha jr.

Toelichting paragraaf 4.7 Natuur. Deze paragraaf is aangepast. De opmerkingen van de provincie over stikstofdepositie zijn hierin verwerkt. Aan bijlage 5 Stikstofdepositie onderzoek zijn een viertal Aeriusberekening als bijlage toegevoegd

Bijlage 1 Stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsvoorwaarden

In de planregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de weg en enige gevel van het gebouw maximaal 1,00 meter mag bedragen. Dit terwijl in de rapportage Stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsvoorwaarden gesproken wordt over dat het plaatsen van een afrastering hoger dan 1 meter is toegestaan mits deze transparant is en het zicht niet belemmerd. Deze omissie is recht getrokken met de planregel uit het bestemmingsplan dat een afrastering tussen de weg en enige gevel van het gebouw maximaal 1.00 meter hoog mag zijn.

Grondexploitatie

De Wet op de ruimtelijke ordening stelt een verplichting tot kostenverhaal bij particuliere Grondexploitatie. In dit geval is de gemeente de eigenaar van de gronden. Derhalve is kostenverhaal niet aan de orde en hoeft u als raad geen besluit te nemen om geen exploitatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6:12) vast te stellen.

\ Kanttekeningen

N.v.t.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan op de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030. Het plan betreft de transformatie van een vrijgekomen perceel na beëindiging van het woonwagenvak en autohandel. De functie wijzigt van wonen naar bedrijventerrein, aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Lindelauffer Gewande. Bedrijvigheid is daarmee passende functie binnen het plangebied.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

N.v.t.

\ Uitvoering

Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt openbaar bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

De secretaris

De burgemeester

C.J.H.M. Janssen

W. Houben

\ Bijlagen

bestemmingsplan 'Hoek Valkenburgerweg-Lindelauffer Gewande',
bestaande uit:

- de verbeelding,
- regels;
- bijlagen bij de regels;
- toelichting;
- bijlagen bij de toelichting;
- reactie Waterschap
- reactie Provincie