

Afz. Kerkstraat 4, 6367 JE Voerendaal

College van burgemeester en wethouders van Vaals
Postbus 450
6290 AL VAALS

Datum 6 maart 2019
Betreft Principeverzoek Rijksweg 104 te Lemiers
Ons kenmerk M183222.012/ASE

Geacht College,

Namens cliënt, de heer F.M.M. Nijskens, p/a Rijksweg 104-C te (6295 AR) Lemiers, richt ik mij tot u met het volgende verzoek.

De heer F. Nijskens exploiteert ter plekke van de Rijksweg 104 te Lemiers het bedrijf 'Opslagruimte Vaals' waar hij garageboxen en opslagruimte ter beschikking stelt ten behoeve van de opslag van goederen en de stalling van voertuigen. Kadastraal is de locatie bekend als Gemeente Vaals – sectie A – nummers 8650 en 10992.

Zoals bekend heeft cliënt het perceel, kadastraal bekend als gemeente Vaals – sectie A – nummer 10992, van uw gemeente gekocht. Cliënt wenst dit perceel bij zijn huidige bedrijfsexploitatie te betrekken en ter plekke eveneens opslagruimten te realiseren. Concreet wenst cliënt zijn huidige bedrijfsactiviteiten voort te zetten en deze uit te breiden tot het kadastrale perceel 10992.

Voor perceel 10992 is een bestemmingswijziging in voorbereiding. De RUD Zuid-Limburg heeft de conceptstukken bestudeerd en een advies uitgebracht. Het advies van de RUD Zuid-Limburg is op 19 november 2018 aan cliënt bekend gemaakt. Naar aanleiding van het uitgebrachte advies is cliënt zich bewust geworden dat de huidige bedrijfsexploitatie niet geheel in overeenstemming is met het geldende planologisch kader. Gelet op de hedendaagse ontwikkelingen, voortschrijdend inzicht en het feit dat cliënt volledig tegemoet wenst te komen aan de wensen van zijn klanten, beoogt cliënt zijn huidige bedrijfsvoering voort te zetten.



Clïënt acht het niet doelmatig en efficiënt om zijn huidige bedrijfslocatie uit te breiden indien geen duidelijkheid bestaat omtrent de toelaatbaarheid van zijn huidige bedrijfsactiviteiten. Derhalve is in samenspraak met de behandelend ambtenaar van uw gemeente, dhr. Keulders, besloten om een principeverzoek aan uw college te richten waarin de beoogde ontwikkelingen voor de locatie Rijksweg 104 te Lemiers in haar geheel worden toegelicht.

1. Lockers

De RUD Zuid-Limburg heeft in haar advies geconstateerd dat cliënt zich niet alleen heeft gespecialiseerd in verhuur van opslagruimte, maar ook in de verkoop van lockers (metalen opslagboxen). Toen cliënt kennis nam van het advies van de RUD Zuid-Limburg, heeft hij besloten deze activiteiten te staken. Dat heeft tot gevolg dat cliënt op dit moment, ter plekke van onderhavige locatie, geen detailhandelsactiviteiten meer verricht. Het is niet nodig deze activiteiten planologisch te regelen.

2. Bedrijfswoning

De RUD Zuid-Limburg wijst in haar advies op het feit dat niet duidelijk is in hoeverre sprake is van een bedrijfswoning. Uit de inschrijving van de Kamer van Koophandel blijkt immers dat het opslagbedrijf in één inschrijving wordt genoemd met de naastgelegen antiekwinkel. In onderstaande figuur wordt de ligging van deze bedrijfswoning schetsmatig weergegeven.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding bedrijfswoning

Clïënt wijst op het feit dat hij deze bebouwing ruim tien jaar geleden heeft verkocht aan een derde. De bedrijfswoning is niet meer in eigendom van cliënt en valt derhalve niet binnen het plangebied. De bedrijfswoning is dan ook op goede gronden niet in het bestemmingsplan opgenomen.

3. Verhuur aan kleinschalige bedrijven en faciliteren van aanvullende dienstverlening

Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn op de locatie Rijksweg 104-C te Lemiers garageboxen en opslagruimten gesitueerd ten behoeve van tijdelijke of langdurige opslag van goederen en stalling van voertuigen. Zowel particulieren als kleinschalige bedrijven maken gebruik van de mogelijkheid om ter plekke een unit te huren en hun goederen op te slaan. Om tegemoet te komen aan de wensen van zijn klanten heeft cliënt zowel geïsoleerde als ongeïsoleerde boxen in zijn bezit. Daarnaast hebben klanten de mogelijkheid om een box met een rolpoort of een garagepoort te huren. Voorts biedt cliënt op kleinschalig niveau kantoorfaciliteiten aan waar huurders van een box de mogelijkheid hebben om in een verwarmd deel van de loods hun voorraadbeheer bij te houden of een offerte maken,

telefonisch overleg te voeren of hun post af te handelen. Dit betreft een dienstverlening die ondergeschikt is aan de opslag. Het betreft een service aan de huurders die ook bij veel concurrenten wordt aangeboden.

Vigerend bestemmingsplan

Ter plekke van de locatie Rijksweg 104 te Lemiers zijn zowel het bestemmingsplan 'Rijksweg 104c te Lemiers' als het bestemmingsplan 'Kern Lemiers' van kracht. Voor het perceel, kadastraal bekend als 8650, vigeert het bestemmingsplan 'Rijksweg 104c te Lemiers', vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals op 9 juli 2012. Op basis van dit bestemmingsplan is dit perceel bestemd voor 'Opslag', inclusief een daarbinnen opgenomen bouwvlak.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met betrekking tot het kadastrale perceel 8650 met aanduiding 'Opslag'

Ter plekke van het perceel, kadastraal bekend als 10992, is het bestemmingsplan 'Kern Lemiers' van toepassing, vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals op 17 juni 2008. Op basis van dit bestemmingsplan is dit perceel bestemd voor 'Groen g'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met betrekking tot het kadastrale perceel 10992 met aanduiding 'Groen g'

Afwijkingen ten opzichte van het planologisch kader

Verhuur aan kleinschalige bedrijven

Momenteel zijn op de locatie Rijksweg 104 te Lemiers garageboxen en opslagruimten gesitueerd ten behoeve van tijdelijke of langdurige opslag van goederen. Cliënt verhuurt deze units niet alleen aan particulieren, maar ook aan kleinschalige bedrijven. De RUD Zuid-Limburg heeft geconstateerd dat een aantal bedrijven ter plekke een opslagruimte hebben gehuurd en dat de situatie ter plaatse moet worden aangemerkt als een 'bedrijfsverzamelgebouw'. De RUD Zuid-Limburg heeft opgemerkt dat het verhuren van opslagruimte aan kleinschalige bedrijven niet is toegestaan op gronden met de bestemming 'Opslag'. De voor 'Opslag' aangewezen gronden zijn namelijk bestemd voor opslag ten behoeve van particulieren.

Cliënt is bekend met het feit dat ter plekke van onderhavige locatie de bestemming 'Opslag' van toepassing is en dat deze gronden enkel ten dienste mogen staan van particulieren. Dit was ook aanvankelijk beoogd. De markt voor het verhuren van opslagruimtes is echter de afgelopen jaren sterk veranderd. Een aantal jaren geleden bestond de vraag naar opslagruimten voornamelijk uit particulieren, maar tegenwoordig hebben ook steeds meer kleine bedrijven behoefte aan opslagruimten waar zij hun materialen op kunnen slaan.

Naar aanleiding van deze veranderende marktbehoefte heeft cliënt zich eveneens toegelegd op het verhuren van opslagruimten aan kleinschalige bedrijven. Momenteel bestaat het klantenbestand voor circa 50% uit particulieren en voor circa 50% uit kleinschalige bedrijven. Voor cliënt is het gunstig dat bedrijven vaak voor een langere periode huren, waardoor de opslagcapaciteit optimaal kan worden benut (weinig frictieleegstand). Voorts dient te worden gewezen op het feit dat cliënt ervoor waakt dat zich ter plekke brievenbusfirma's vestigen. De term brievenbusfirma wordt gebruikt voor bedrijven die een postadres aanmaken in een land met een voor hun gunstiger bedrijfsklimaat. Cliënt waakt ervoor dat zich aan de Rijksweg 104-c brievenbusfirma's gaan vestigen door klanten vooraf te screenen. Alle bedrijven die zich inschrijven op onderhavige locatie zijn traceerbaar en bekend bij de Belastingdienst en bij lokale boekhoudkantoren. Onderhavig principeverzoek is als concept voorgelegd aan het administratiekantoor van cliënt, Bormans Java administratie- en belastingadviseurs. De reactie van het administratiekantoor is volledigheidshalve bijgevoegd als **bijlage 1**.

Aan uw college wordt verzocht om in te stemmen met het verhuren van opslagruimte aan kleinschalige bedrijven, zodat dit correct planologisch kan worden geregeld.

Faciliteren van aanvullende dienstverlening

Ter plekke van onderhavige locatie is een loods gesitueerd welke eveneens wordt gebruikt ten behoeve van opslagdoeleinden. In de onderstaande figuur is de ligging van deze loods schetsmatig weergegeven.



Luchtfoto met aanduiding loods (rood omlijnd)

In de loods heeft cliënt een kleinschalige kantoorfaciliteit gerealiseerd. In deze ruimte hebben huurders van een opslagunit de mogelijkheid om in een verwarmde ruimte hun werkzaamheden op het gebied van voorraadbeheer te verrichten. Dit betreft een dienstverlening die cliënt aanvullend aanbiedt en waar zijn klanten graag gebruik van maken. Denk bijvoorbeeld aan een schilder, welke overdag aan het werk is bij klanten en bij terugkomst werkzaamheden dient te verrichten waaronder het voorraadbeheer, het opstellen van een offerte of het inzien van post. Cliënt heeft geconstateerd dat het aanbieden van deze aanvullende dienstverlening in de huidige markt als standaard wordt ervaren en dat concurrenten zich eveneens hebben toegespitst op het aanbieden van deze extra gebruiksmogelijkheden. Aan uw college wordt verzocht in te stemmen met deze vorm van aanvullende dienstverlening en de aanwezige kantoorfaciliteiten correct planologisch te regelen.

Resumerend

Cliënt verzoekt uw college om zijn huidige bedrijfsexploitatie voort te zetten op het kadastrale perceel 8650, uit te breiden tot het kadastrale perceel 10992 en zijn aanwezige opslagcapaciteit niet alleen te verhuren aan particulieren, maar ook aan bedrijven. Voorts is hij voornemens om het ter beschikking stellen van kantoorfaciliteiten als aanvullende dienstverlening aan huurders, ondergeschikt aan de opslag van goederen, te continueren. Uw college wordt verzocht in te stemmen met het planologisch regelen van deze activiteiten.

Deze ontwikkelingen zijn op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. Middels voorliggend schrijven verzoek ik namens cliënt uw College kenbaar te maken of u bereid bent in te stemmen met het planologisch-juridisch regelen van de activiteiten ter plekke van Rijksweg 104-C te Lemiers.

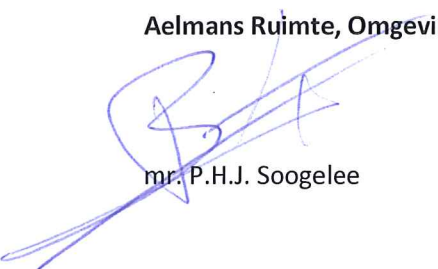
Bij een positief standpunt uwerzijds zal cliënt de benodigde gegevens voor het doorlopen van de ruimtelijke procedure overleggen.

Mocht u nog inhoudelijke vragen hebben en/of aanvullende informatie wensen omtrent onderhavig verzoek, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer: 045-5753255.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijft,

Hoogachtend,

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV



mr. P.H.J. Soogele

c.c: de heer F.M.M. Nijskens

INGEKOMEN - 2 MRT 2019

Rijksweg 30
6271 AE Gulpen
T 043 450 22 05
F 043 450 33 79
info@bormansjava.nl

Tentstraat 86
6291 BJ Vaals
T 043 306 30 54
F 043 306 47 61
www.bormansjava.nl

BORMANS
JAVA **B**
administratie- en belastingadviseurs

Aelmans Ruimte, Omgeving &
Milieu B.V.
t.a.v. de heer mr. P.H.J. Soogeleer
Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal

Vaals, 1 maart 2019
2110/TJ/IL

Uw kenmerk M183222.012./ASE
Uw brief van 28 februari 2019 aan college van B&W te Vaals

Geachte heer Soogeleer,

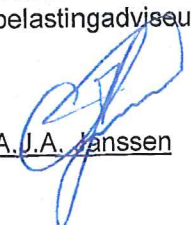
Namens en met machtiging van de heer F.M.M. Nijskens, Rijksweg 104-C te 6291 AR Lemiers, willen wij onze zienswijze geven m.b.t. kleinschalige bedrijven.

Wij kunnen akkoord gaan met dit schrijven voor wat betreft de kleinschalige bedrijven. Voor de meeste, daar gevestigde firma's, verwerken wij als administratiekantoor, de boekhouding. De bedrijven zijn door de belastingdienst geaccepteerd als Vaste Inrichting in Nederland en wij willen u er uitdrukkelijk op attenderen dat het hier dus geen postbusfirma's betreft. De bedrijven die hier gevestigd zijn, gebruiken de ruimte voor opslag en het verzorgen van hun administratie in de meest ruime zin.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend

BormansJaVa Administratie- en
belastingadviseurs


A.J.A. Janssen