

bestemmingsplan
'Sportcomplex Strijthagen'
gemeente Landgraaf

status: vastgesteld
datum: 7 juli 2011
projectnummer: 425010
adviseur: Bwe



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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



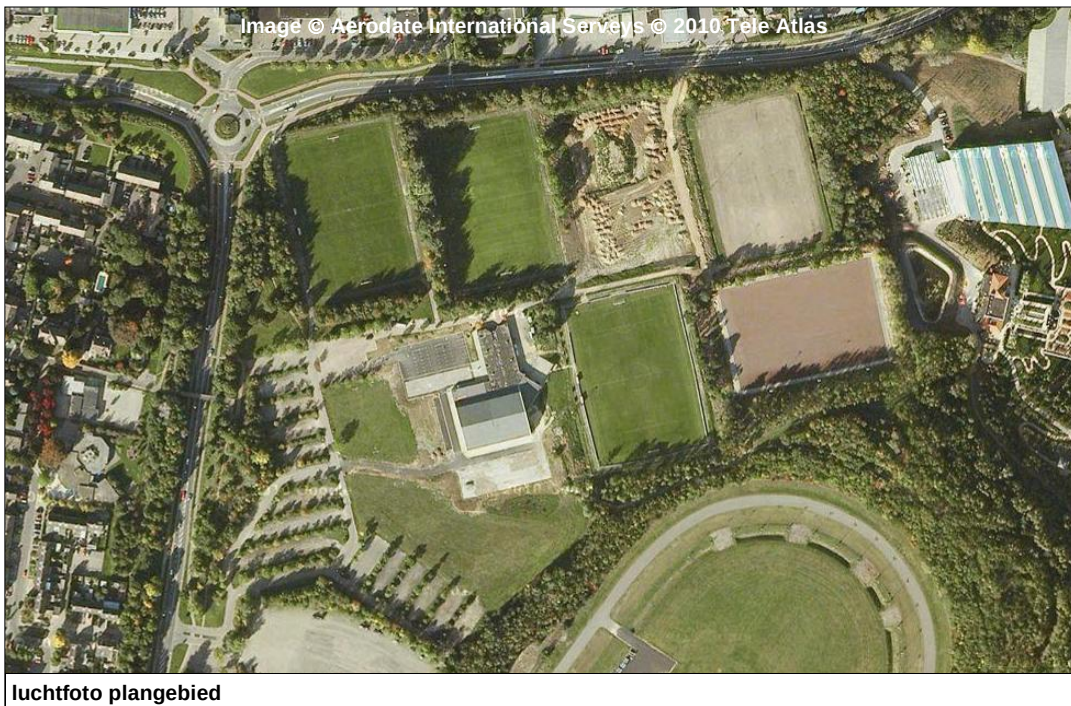
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Gebiedsvisie	3
2	Planbeschrijving en inpassing in de omgeving	4
2.1	Omgeving	4
2.2	Plangebied	5
2.3	Het planvoornemen	7
2.4	Ontsluiting	8
2.5	Parkeren	9
2.6	Parkeerbalans	10
2.7	Landschappelijke inpassing	11
3	Beleidskaders	12
3.1	Planologische kaders	12
3.2	Rijksbeleid en Europees beleid	12
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	22
4	Milieuparagraaf	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Geluid	25
4.3	Bodem	26
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Externe veiligheid	29
4.6	Bedrijven en milieuzonering	31
4.7	Overige zoneringen	31
4.8	Flora en Fauna	31
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	34
5	Waterparagraaf	36
5.1	Inleiding	36
5.2	Beleid ten aanzien van waterhuishouding	36
5.3	Waterhuishouding en riolering	38
5.4	Waterhuishouding in de gemeente Landgraaf	39
5.5	Open water en waterhuishouding	39
5.6	Grondwater	40
5.7	Riolering	40
5.8	Uitbreiding gebruiks- en bouwmogelijkheden	40



5.9	Wateradvies	40
6	Juridische aspecten	41
6.1	Uitgangspunten	41
7	Haalbaarheid	44
7.1	Economische haalbaarheid	44
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	44
7.3	Conclusie	44
8	De procedure	45
8.1	Te volgen procedure	45
8.2	Vooroverleg	45
8.3	Uitkomsten vooroverleg	46
8.4	Vaststelling	46
	Bijlage 1: wateradvies Waterschap Roer en Overmaas	47
	Bijlage 2: reactie VROM inspectie	49
	Bijlage 3: zienswijzenverslag 'Bestemmingsplan Sportcomplex Strijthagen' d.d. 24 mei 2011	50





1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het Sport & Leisure Park aan de Hofstaat 5 te Landgraaf is voornemens de bestaande centrale bebouwing uit te breiden ten behoeve van onder andere een peuterspeelzaal c.q. kinderopvang. Daarnaast zijn op het sportpark zelf een aantal gebouwen wenselijk om de diverse sporttakken op het sportpark te kunnen faciliteren. Het betreft concreet:

- een opslagruimte/berging (beachvolleybal);
- een opslagloods (algemeen);
- overkapping/rennerskwartier (BMX parcours)
- berging/werkplaats/schuilgelegenheid met een tweede schuttersboom (schutterij);
- schietbaan (handboogvereniging);
- panakooi inclusief fundering alsmede speeltoestellen ten behoeve van de peuterspeelzaal c.q. kinderopvang.

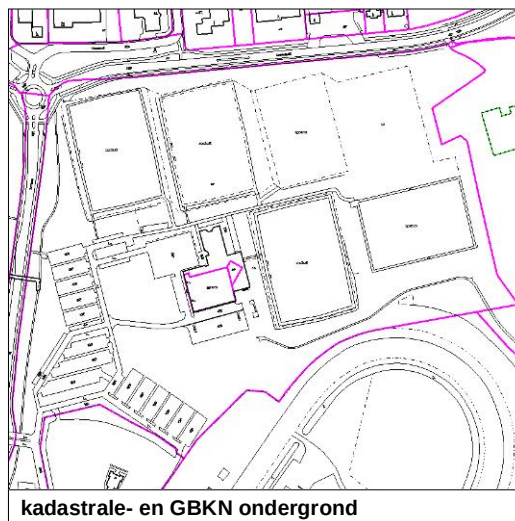
Het is de bedoeling dat deze gebouwen c.q. voorzieningen nabij de desbetreffende sportvoorzieningen c.q. velden gesitueerd worden. Verder is de verwachting dat als gevolg van de uitbreiding van de activiteiten op het sportpark in de toekomst aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn. Tevens is in de toekomst de mogelijke verplaatsing van de entree van het sportcomplex voorzien.

Het thans geldende bestemmingsplan laat voor een beperkt gedeelte, binnen het aangegeven bouwvlak met matrix, bebouwing op het sportpark toe. Dit is het deel met de reeds aanwezige centrale bebouwing. Gezien de bovenstaande wensen en eventuele uitbreiding van de activiteiten in de toekomst dient het bestemmingsplan herzien te worden.





topografische kaart plangebied



kadastrale- en GBKN ondergrond

In onderhavig bestemmingsplan wordt een goede ruimtelijke afweging gemaakt waarin de uitbreiding van de toekomstige gebruiks- en bouw mogelijkheden voor het sportpark verantwoord worden. Dit is doorvertaald in bijbehorende regels, waarin de nodige flexibiliteit geboden wordt.

1.2 Ligging van het plangebied

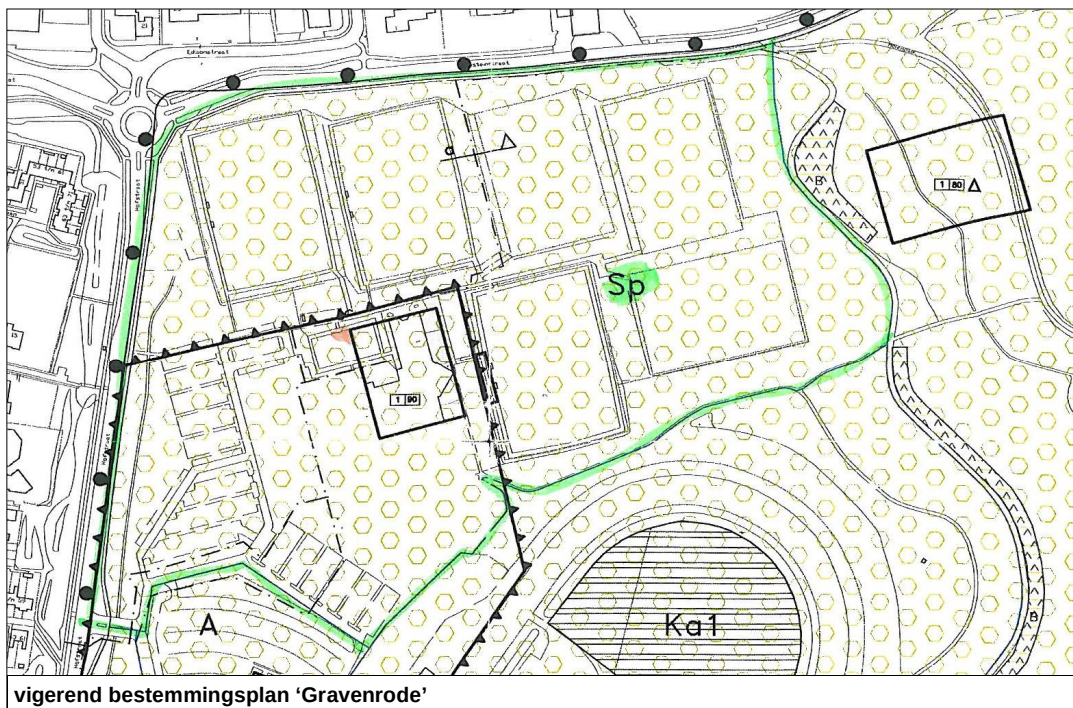
Het sportcomplex Strijthagen is gelegen in de zone ten oosten van de Hofstraat. Het sportpark maakt hier onderdeel uit van een recreatieve zone waar naast het Sport & Leisurpark ook Mondo Verde, Megaland (voormalige autokino en draf-/renbaan) en Snowwold onderdeel uitmaken. Het sportpark is in het noordelijk deel van deze zone gelegen op de hoek Hofstraat/Einsteinstraat en kadastraal bekend als sectie D, nummer 852. Het gehele sportpark vormt het plangebied voor dit bestemmingsplan

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het sportcomplex Strijthagen is gelegen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Gravenrode'. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Landgraaf vastgesteld d.d 14 december 2000 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd d.d. 31 juli 2001. De gronden hebben momenteel de bestemming 'Recreatieve doeleinden' met de subbestemming 'Sportdoeleinden'. Binnen deze bestemming zijn sportdoeleinden met bijbehorende voorzieningen, alsmede kampeermiddelen (maximaal 5 dagen per jaar), rommel- en snuffelmarkten toegestaan.

Op de plankaart van dit bestemmingsplan is binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak/matrix aangegeven wat voor 90% bebouwd mag worden en waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht tot maximaal 1 bouwlaag. Waar op de plankaart geen bouwvlak/matrix is opgenomen zijn op de betreffende gronden geen gebouwen toegestaan. Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan tot een maximale hoogte van 10 meter. Een uitzondering hierop vormen volières (hoogte maximaal 15 meter) en erfafscheidingen (hoogte maximaal 3 meter).





Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het bouwen van een peuterspeelzaal c.q. kinderopvang en de overige gebouwen c.q. voorzieningen voor de diverse sporttakken niet mogelijk. De geldende regels laten een peuterspeelzaal c.q. kinderopvang ter plaatse niet toe en biedt onvoldoende bouw mogelijkheden voor de beoogde toekomstige situatie.

In samenwerking met de gemeente Landgraaf wil Sport & Leisure Park de gebruiks- en bouw mogelijkheden van het sportpark verruimen om zodoende te kunnen voldoen aan de toekomstige gewenste situatie. Hiervoor dient het bestemmingsplan dan ook te worden herzien.

1.4 Gebiedsvisie

Als voorbereiding op dit bestemmingsplan heeft Sport & Leisure Park een gebiedsvisie laten opstellen. Deze gebiedsvisie geeft inzicht in de gewenste toekomstige situatie en dient als uitgangspunt en basis voor de ruimtelijke onderbouwing in dit bestemmingsplan.





zicht op snowworld



park Mondo Verde



impressie bedrijventerrein Strijthagen



zicht op Megaland vanaf snowworld

2 Planbeschrijving en inpassing in de omgeving

2.1 Omgeving

Het sportcomplex Strijthagen is gelegen ten oosten van Schaesberg Zuid en ten zuiden van het bedrijventerrein Strijthagen, op de hoek Hofstaat/Einsteinstraat. Aan de noordzijde grenst het sportpark aan het bedrijventerrein Strijthagen. Direct grenzend aan het sportpark zijn hier diverse bedrijven gevestigd. Deze bedrijven bestaan overwegend uit een loods met in enkele gevallen een bedrijfswoning. Deze loodsen zijn gevarieerd van hoogte en zijn plat afgedekt. Tevens is hier een benzinestation met lpg gevestigd.

Aan de oostzijde is het park Mondo Verde gevestigd. Dit park bestaat uit ingerichte tuinen van de diverse werelddelen en culturen. Verder is er een tentoonstelling over dinosaurussen, een dierenpark en diverse attracties. Het park is opgebouwd uit diverse compartimenten waar dit te bezichtigen is. Ten zuiden van het plangebied ligt Megaland. Dit is het voormalige autokino/draf- en renbaan. Dit terrein wordt jaarlijks gebruikt voor het organiseren van Pinkpop/Pinkpop classics.





impressie woonwijk Schaesberg Zuid



voetbalveld en tribune



BMX parcours



multi beachveld

Aan dit terrein grenst Snowworld (indoor skibaan) met bijbehorende voorzieningen. Deze recreatieve zone grenst verder aan de oostzijde aan het buitengebied, bestaande uit het Strijthagerbeekdal.

De westzijde wordt gevormd door de woonwijk Schaesberg Zuid. Deze woonwijk dateert uit de jaren '70. In deze woonwijk staan overwegend geschakelde woningen en halfvrijstaande woningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Verder zijn enkele voorzieningen in deze woonwijk gelegen.

2.2 Plangebied

Het plangebied zelf bestaat volledig uit het sportcomplex Strijthagen, inclusief infrastructuurele voorzieningen. Op dit park zijn de faciliteiten voor diverse sporttakken aanwezig, namelijk:

- beach golf/handbal/hockey/volley/voetbal;
- BMX;
- discgolf;





sportthal/turnhal met kantine en tribune

- GPS activiteiten;
- mountainbiking;
- nordic walking;
- skiken;
- sportief wandelen;
- tandemfietsen;
- ultimate frisbee;
- voetbal;
- wandelen
- cyclocross.

De hiervoor genoemde sporten zijn ter plaatse mogelijk dan wel worden vanuit deze locatie georganiseerd.

Op het sportcomplex zijn momenteel aanwezig 5 voetbalvelden (waaronder 1 kunstgrasveld), multibeachveld, BMX parcours, cyclocross parcours, schietboom (schutterij) en een sportthal/turnhal met een multifunctioneel gebouw (inclusief kantoorruimten, fitnessruimte, kleedruimten en kantine). Nabij de sportthal/turnhal met het multifunctionele gebouw zijn de noodzakelijke parkeervoorzieningen gelegen. Grenzend aan het BMX parcours maakt een waterbuffer onderdeel uit van het sportcomplex. Het geheel is omkaderd door een afrastering en is landschappelijk ingepast door middel van een groensingel.

De sportthal/turnhal heeft een hoogte van ongeveer 10 meter en is met een kap (ronddak) afgedekt. Het aangrenzende multifunctionele gebouw is 1 bouwlaag hoog met een hoogte van ongeveer 3 á 3,5 meter. Dit gebouw is eveneens plat afgedekt. Verder zijn er op het terrein diverse bouwwerken geen gebouw zijnde aanwezig ten behoeve van het faciliteren van de diverse sportvoorzieningen. Deze bestaan uit tribunes, afrasteringen, dug-outs, bal-lenvangers enzovoort.





locatie nieuwe peuterspeelzaal c.q. kinderopvang

De ingang van het sportcomplex wordt gekenmerkt door een grote open ruimte waar overwegend de parkeervoorzieningen zijn gesitueerd. Het geheel wordt ontsloten vanuit de Hofstraat.

Naast de uitoefening van de diverse sporten worden eveneens andere activiteiten op het sportcomplex georganiseerd. Hierbij moet gedacht worden aan kamperen tijdens bijvoorbeeld Pinkpop, Strijthagencup en fietsvierdaagse (maximaal 5 dagen per jaar is toegestaan) alsmede het organiseren van evenementen (ook in de sporthal), rommel- en snuffelmarkten. Daarnaast vinden horeca-activiteiten plaats inherent aan de diverse activiteiten/toernooien die ter plaatse worden georganiseerd.

2.3 Het planvoornemen

Het planvoornemen is om het multifunctionele gebouw uit te breiden ten behoeve van een peuterspeelzaal c.q. kinderopvang. Voor de diverse sporttakken zijn een aantal aanvullende voorzieningen noodzakelijk ten behoeve van het kunnen functioneren als sportcomplex en de daarvoor noodzakelijke faciliteiten. Op de korte termijn gaat het om:

- een opslagruimte/berging (beachvolleybal);
- een opslagloods (algemeen);
- overkapping/rennerskwartier (BMX parcours)
- berging/werkplaats/schuilgelegenheid met een tweede schuttersboom (schutterij);
- schietbaan (handboogvereniging);
- panakooi inclusief fundering alsmede speeltoestellen ten behoeve van de peuterspeelzaal c.q. kinderopvang.

Tevens is in de toekomst de mogelijke verplaatsing van de entree van het sportcomplex voorzien. Door de mogelijke verplaatsing van de entree wordt de ontsluiting van het sportcomplex gescheiden van het autokino. Daarnaast is het voornemen om over de mogelijke nieuwe entree een brug te realiseren om het cyclocross parcours te completeren.





Hofstraat



entree plangebied vanuit Hofstraat

Voor de langere termijn is de kans aanwezig dat meer voorzieningen noodzakelijk zijn. Een en ander is verder afhankelijk hoe het Sport & Leisure Park zich in de toekomst zal ontwikkelen. Derhalve dienen de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de toekomst dan ook de noodzakelijke flexibiliteit te bieden om in de toekomst in te kunnen spelen op eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Op het terrein mogen ook sportgerelateerde evenementen worden gehouden. Hierbij wordt de regelgeving van de Algemene Plaatselijke Verordening en de nota 'Evenementenbeleid 2010' in acht genomen. Daarnaast mag er op het terrein maximaal 20 dagen per jaar kamperen ten behoeve van sportgerelateerde evenementen plaatsvinden. Ook mag er gekampeerd worden ten behoeve van het evenement Pinkpop.

2.4 Ontsluiting

De totale recreatieve zone, bestaande uit Mondo Verde, sportcomplex Strijthagen, Megaland en Snowwold wordt via de Einsteinstraat/Hofstraat rechtstreeks aangesloten op de binnenring van Parkstad. Door middel van de Einsteinstraat en de Hofstraat worden de genoemde recreatieve voorzieningen afzonderlijk ontsloten.

Het sportcomplex Strijthagen wordt samen met Megaland (voormalig autokino, draf- en renbaan) door middel van een toegang vanuit de Hofstraat ontsloten. Vanaf deze toegang lopen ontsluitingswegen het terrein op, enerzijds naar de in- en uitgangen van het voormalige autokino en anderzijds naar het sportcomplex Strijthagen. De voorruimte van het sportcomplex Strijthagen wordt gekenmerkt door de daar aanwezige parkeerterreinen. Vanuit deze terreinen wordt het sportcomplex Strijthagen zelf ontsloten door twee insteeken, die uitkomen op de ter plaatse aanwezige parkeerplaatsen nabij de sporthal/turnhal met het multifunctionele gebouw.





huidige parkeervoorzieningen

Het sportcomplex Strijthagen zelf wordt verder ontsloten door de diverse aanwezige voetpaden die de verschillende sportvoorzieningen met elkaar verbinden. Een houten brug over de Hofstraat zorgt verder voor een veilige toegang voor met name de jeugd uit de Schaesbergse wijken 't Eikske en Aan de Baan.

In de toekomst wordt de entree van het sportcomplex Strijthagen mogelijk verplaatst. Dit heeft verder geen consequenties voor ontsluiting en de ontsluitingsstructuur ter plaatse. De beoogde brug om het cyclocross parcours te completeren is voorzien op het terrein van het sportcomplex en eveneens niet van invloed op de ontsluitingsstructuur.

Verder is het wenselijk dat een tweede ingang mogelijk wordt gemaakt bij het BMX parcours. Deze ingang is niet bedoeld voor de ontsluiting van het sportcomplex maar voor de aanlevering van materialen bij evenementen (laden/lossen) en als calamiteitenweg.

2.5 Parkeren

Op de aanwezige parkeerterreinen (voorterrein en nabij de centrale bebouwing) is een capaciteit van 272 parkeerplaatsen aanwezig binnen het 'eigen' terrein. Het aangeven van de noodzakelijke parkeercapaciteit is door de veelheid aan te onderscheiden sport- en recreatieve activiteiten niet mogelijk. Activiteiten overdag en binnen schoolverband, alsmede in de avonden hebben nauwelijks parkeervoorzieningen nodig. Het betreft hier overwegend het komen en gaan van sporters. Deze komen deels met eigen vervoer of worden afgezet door anderen.

Dit in tegenstelling tot grote evenementen met veel bezoekers. Dan is de maximale parkeercapaciteit van het sportcomplex Strijthagen snel bereikt. Dan zullen net als bij Megaland-activiteiten, zoals Pinkpop, tijdelijke parkeerplaatsen in de buurt moeten worden opgezocht, al dan niet in combinatie met pendelvervoer. In de buurt is voldoende ruimte voor deze tijdelijke parkeerplaatsen.





landschappelijke inpassing sportcomplex met links het BMX parcours

2.6 Parkeerbalans

Voor het bepalen van de parkeerbalans zijn de normen uit de parkeernota van de gemeente Landgraaf gehanteerd. De volgende normen zijn van toepassing:

- sportveld: 25 parkeerplaatsen per ha. netto terrein;
- sporthal: 23 parkeerplaatsen per 100m² bvo;
0,2 parkeerplaats extra per bezoekersplaats bij wedstrijdfunctie;
- kinderopvang: 0,7 parkeerplaats per arbeidsplaats (exclusief kiss en ride).

Het totale gebied met sportvelden is 7,5 ha. netto. De sporthal/turnhal heeft een bvo van ongeveer 4.875 m² en 160 bezoekersplaatsen. Voor de kinderopvang, inclusief buitenschoolse opvang, is uitgegaan van 10 arbeidsplaatsen bij maximale gelijktijdige aanwezigheid. Vooralsnog zijn er 7 arbeidsplaatsen voorzien. Op basis van deze gegevens kan de volgende parkeerbalans worden gemaakt.

	oppervlakte		parkeerplaatsen
sportvelden	7,50 ha	7,50 x 25	187,50 pp's
sporthal	4.875 m ²	4.875/100 x 2,3	112,13 pp's
	160 bez. plaatsen	160 x 0,2	32,00 pp's
kinderopvang	10 arbeidsplaatsen	10 x 0,7	7,00 pp's
totaal			338,62 pp's

Het totaal beschikbare aantal parkeerplaatsen binnen het 'eigen' terrein bedraagt 666 parkeerplaatsen (inclusief voorterrein). Geconcludeerd kan worden dat afgezien van onvoorzienbaar dubbelgebruik en evenementen het aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie ruimschoots voldoet aan de norm. Hierbij is op te merken dat een onevenredig aantal leden ten opzichte van de norm en piekmomenten bij dubbelgebruik niet zijn verdisconteerd.



2.7 Landschappelijke inpassing

Het sportcomplex Strijthagen is in zijn huidige situatie reeds volledig ingepast in het landschap door de aanwezige groensingel rondom het sportpark en de aanwezige hoogteverschillen in het landschap. Daarnaast wordt het sportcomplex begrenst door andere recreatieve voorzieningen die eveneens ingekaderd zijn door het groen. Hierdoor vormt de samenhangende recreatieve zone met de diverse voorzieningen een geleidelijke 'groene' overgang tussen de woonbebouwing van Schaesberg zuid en het aangrenzende Strijthagerbeekdal in het buitengebied van de gemeente Landgraaf.



3 Beleidskaders

3.1 Planologische kaders

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan zullen zijn.

3.2 Rijksbeleid en Europees beleid

Op rijksniveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Nota Ruimte;
- Nota mobiliteit;
- Nota Belvedere;
- Verdrag van Malta (Europees beleid);
- Natura 2000-richtlijnen;
- Nationaal Waterplan;
- Beleidslijn grote rivieren (niet van toepassing op het sportcomplex Strijthagen).

3.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.



Sinds de herziening van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 hebben veel nationale beleidskaders geen bindende status meer voor lagere overheden. Om toch nationale belangen door te laten werken in het beleid van provincies en gemeenten, heeft het rijk de AMvB Ruimte opgesteld. Dit besluit omvat bepalingen ten aanzien van bestemmingsplannen en provincies, inzake onderwerpen als groene ruimte (Rijksbufferzones, EHS en nationale landschappen), water (kust en grote rivieren), militaire objecten, bundeling en locatiebeleid. De nota Ruimte dient als bron van beleidskaders welke in het besluit terugkomen.

Het sportcomplex Strijthagen maakt onderdeel uit van de verstedelijking en economische activiteiten. Door de ligging van het sportcomplex in een recreatieve zone direct grenzend aan het woongebied Schaesberg Zuid en het bedrijventerrein Strijthagen, als overgang naar het aangrenzende buitengebied, worden met name de economische activiteiten ter plaatse gebundeld.

Door het uitbreiden van de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de gewenste flexibiliteit in het bestemmingsplan wordt dit versterkt en past het binnen het rijksbeleid bundeling van verstedelijking en economische activiteiten.

3.2.2 *Nota Mobiliteit*

De Nota Mobiliteit (V&W, 2004) is het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer. Het is een uitwerking van de Nota Ruimte en geldt dan ook voor de periode tot 2020. In de nota worden hoofdlijnen gegeven met betrekking tot het nationale verkeers- en vervoersbeleid, waarbij centraal staat dat mobiliteit noodzakelijk is om zowel op economisch als sociaal gebied ontwikkelingen door te kunnen maken. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Daarbij dient de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd te worden. In Europees verband zijn hier afspraken over gemaakt. In 2010 dienen voor bestaande situaties de normen ten aanzien van de luchtkwaliteit gehaald te worden.

De Nota Mobiliteit legt de nadruk op het belang van verkeersafwikkeling en distributie. Indien gemeenten regels stellen ten aanzien van tijdsvensters en voertuigeisen, zijn zij verplicht deze in regionaal overleg af te stemmen met buurgemeenten, verladers, vervoerders en detailhandel. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de fiets. Er dient een netwerk van veilige routes en parkeervoorzieningen voor fietsers verzorgd te worden.

Gezien vanuit het oogpunt van veiligheid is de gemeente in samenwerking met rijk, provincie en waterschap verantwoordelijk voor de uitvoering van het verkeersveiligheidsbeleid en de sociale veiligheid. Bij verkeersveiligheid gaat het om een reductie van het aantal verkeerdoden en ziekenhuisgewonden. Bij sociale veiligheid gaat het om de integrale keten van opvang, toezicht, handhaving en vervolging.



Het bestemmingsplan is hiervoor het juridische product dat aangeeft welke gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied aanwezig zijn. De basis hiervoor is geregeld in afzonderlijk beleidsdocumenten: het Mobiliteitsplan Landgraaf en de Parkeernota. Het bestemmingsplan biedt voor de verwezenlijking van het Mobiliteitsplan Landgraaf en de Parkeernota de noodzakelijke fysieke ruimte. De hoofdlijnen uit de Nota Mobiliteit zijn leidend geweest bij de opstelling van het Mobiliteitsplan Landgraaf en de Parkeernota.

Voor het sportcomplex Strijthagen is dit met name van belang om te voorzien in een goede ontsluiting en de noodzakelijke parkeercapaciteit. Via de Hofstraat wordt het sportcomplex nu en in de toekomst direct aangesloten op de binnenring. Langs deze weg zijn ook fiets-suggestiestroken en een fietsverbinding (houtenbrug) met de aangrenzende woonwijk aanwezig. Voor de sociale veiligheid zullen nog masten met camera's geplaatst worden. Op basis van de parkeerbalans kan geconcludeerd worden dat in voldoende mate hierin wordt voorzien. Hiermee is de mobiliteit van het sportcomplex gewaarborgd.

3.2.3 *Nota Belvedere*

In 1999 is de Nota Belvedere uitgebracht. Deze nota gaat in op de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting en is ondertekend door de ministeries van VROM, LNV, OC&W en V&W. De doelstelling van de nota is om bij landschappelijke inrichting meer prioriteit te leggen bij de cultuurhistorische identiteit. Cultuurhistorische waarden kunnen namelijk als inspiratiebron dienen voor het ruimtelijk ontwerp, waardoor het cultuurhistorische erfgoed behouden blijft en zelfs sterker tot uitdrukking komt.

Behoud en ontwikkeling dienen echter wel evenwichtig plaats te vinden. Tussen het behouden en zorgen voor cultuurhistorisch erfgoed en de dynamiek van nieuwe ontwikkelingen heerst nu eenmaal enige spanning. Nieuwe ontwikkelingen vormen dan ook de grootste bedreiging voor hetgeen in het verleden is ontwikkeld. Daarom is het van belang dat er bij nieuwe ontwikkelingen meer oog komt voor cultuurhistorische waarden. Het toekennen van nieuwe gebruiksmogelijkheden aan cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken en landschappen is een voorbeeld van een compromis dat gesloten zou kunnen worden. Een vitaal behoud van deze cultuurhistorische elementen is immers nodig, omdat ze anders alsnog verloren dreigen te gaan.

Het plangebied ligt niet in de Belvederegebieden die op nationaal niveau zijn aangewezen. Het Belvedere-gebied Heuvelland is in de nabijheid gelegen en beslaat een groot gedeelte van Zuid-Limburg. In het sportcomplex Strijthagen zelf is echter geen sprake van cultuurhistorische waarden. Het betreft een in de jaren '70 aangelegd sportcomplex wat geen cultuurhistorische elementen bevat.

3.2.4 *Verdrag van Malta*

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvel-



den en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden

Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.

Behoud in situ

Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tast- en goed zichtbaar blijven.

Verstoorder betaalt

Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

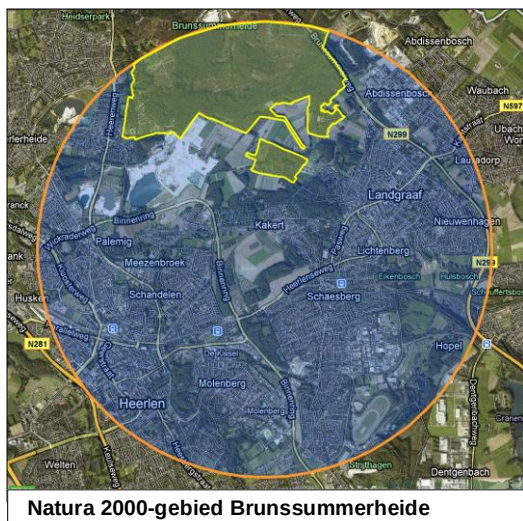
Het verdrag is ook vertaald in de Nederlandse wetgeving, namelijk de Monumentenwet. Daarnaast komt het verdrag ook terug in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkelingen in het plangebied conform het verdrag zijn, en daarmee dan ook conform de wet

Parkstad, waartoe de gemeente Landgraaf behoort, beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart. Volgens deze kaart zijn binnen het plangebied gronden gelegen met een middelhoge en lage archeologische verwachting. Eveneens is het sportcomplex aangegeven als industrieterrein (inclusief mijnbouw) en zijn archeologische vindplaatsen in de directe omgeving bekend (zie paragraaf 4.9).

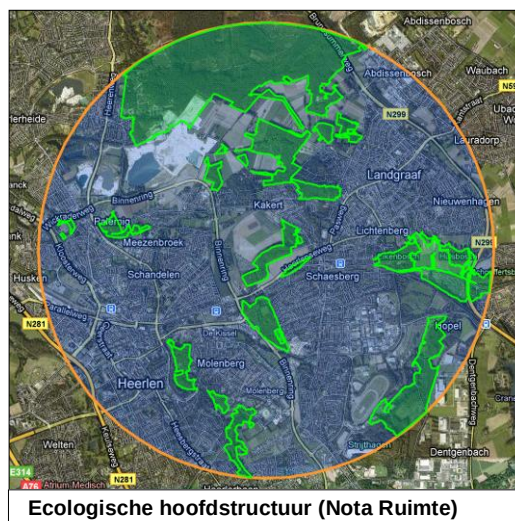
3.2.5 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, vogels en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.





Natura 2000-gebied Brunssummerheide



Ecologische hoofdstructuur (Nota Ruimte)

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen.

Beleven houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden.

Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn.

Beschermen wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna.

Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Het ministerie van Landbouw Natuur en Visserij neemt hierin in het voortouw, door Natura 2000-gebieden aan te wijzen. Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden.

Voor ieder definitief aangewezen natuurgebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Natura 2000 komt terug op bepalingen in de Natuurbeschermingswet. Gemeenten zijn derhalve verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt.

Het sportcomplex Strijthagen maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen gebied is de Brunssummerheide.



3.2.6 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding.

Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veilig gesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

De gemeente Landgraaf is niet gelegen in een ruimtelijke hoofdstructuur, zoals bedoeld in de AMvB ruimte.¹ In gebieden buiten de ruimtelijke hoofdstructuur heeft het rijk geen primaire ruimtelijke verantwoordelijkheid. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen.

Bij de inrichting van het sportcomplex Strijthagen dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer. In de waterparagraaf (hoofdstuk 5) is dit nader uitgewerkt.

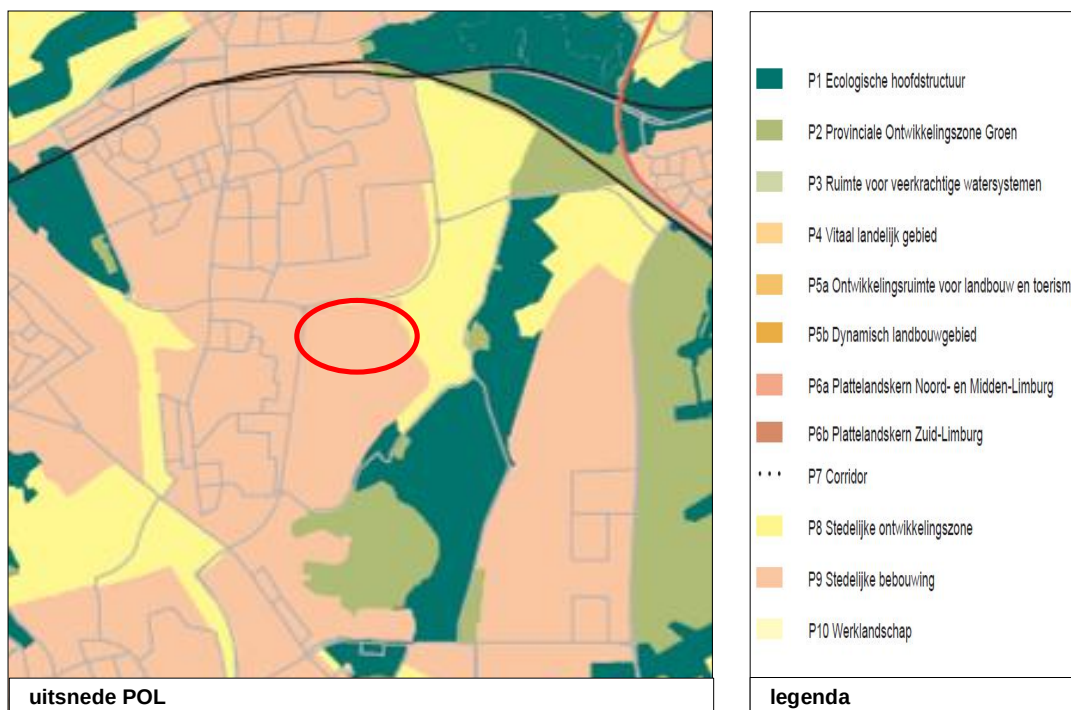
3.3 Provinciaal beleid

Naast beleidsdocumenten op nationaal niveau dienen ook beleidsdocumenten op provinciaal niveau in acht genomen te worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Voor de provincie Limburg zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)
- POL-herzieningen en aanvullingen:
 - POL-Herziening op onderdelen EHS (2005)
 - POL-aanvulling Verstedelijking en Limburgs kwaliteitsmenu
 - Provinciaal Verkeers- en vervoersplan (2007)
 - Provinciaal Waterplan Limburg 2010-2015

¹ Momenteel is het ontwerp- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, dat strekt ter vervanging van de AMvB Ruimte, aanhangig bij de Tweede Kamer.





3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan 2006 (POL2006)

Het POL2006 (actualisatie 2010) is een integraal plan. Het heeft wat weg van een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling.

Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Perspectieven

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied.

Het sportcomplex Strijthagen valt binnen het perspectief P9 en de grens stedelijke dynamiek. Het aangrenzende Strijthagerbeekdal maakt onderdeel uit van perspectief P1, zijnde de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

P1 : Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De ecologische hoofdstructuur is gericht op het beschermen en realiseren van een groene structuur van bos- en natuurgebieden, met tussenliggende verbindingen en waterpartijen met ecologische waarden. De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals bepaald in de Nota Ruimte.



Het beleid van de provincie ten aanzien van de EHS bestaat voornamelijk uit het realiseren en beschermen van deze groene robuuste structuur. Derhalve is het in principe niet mogelijk om ontwikkelingen plaats te laten vinden die de kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of belemmeren. Hierbij geldt het 'nee, tenzij'-principe. Tegenstrijdige activiteiten mogen niet plaatsvinden, tenzij de noodzaak hiervan goed onderbouwd kan worden en er compensatie plaats vindt van de aantasting of belemmering.

Gezien het bovenstaande is het maar in beperkte mate mogelijk om activiteiten te ontplooiën binnen de EHS. Om gehoor te geven aan het nationale en provinciale beleid ten aanzien van de EHS, dienen deze beperkte mogelijkheden opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Het betreft hier het aangrenzende Strijthagerbeekdal waar de aanwezige bestaande bos- en natuurgebieden een belangrijke natuurlijke waarde hebben. De recreatieve zone met aanwezige voorzieningen, waaronder het sportcomplex Strijthagen, vormen de overgangszone naar het aangrenzende stedelijke gebied. Derhalve fungeert het sportcomplex hier als buffer. Het Strijthagerbeekdal maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan voor het sportcomplex Strijthagen.

P9 : Stedelijke bebouwing

Het perspectief stedelijke bebouwing omvat de bestaande stedelijke bebouwing binnen de grens stedelijke dynamiek. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk binnen dit perspectief opgelost te worden. Hierbij moet wel gelet worden op het watersysteem van het stedelijke gebied. Verder dient er met speciale aandacht gekeken te worden naar centrumgebieden en levendige gebieden met een sterke menging van functies. Dit vanwege de grote variatie in leef- en werkmilieus, maar ook vanwege de milieukwaliteit, die afgestemd dient te worden op de aard en functie van het deelgebied.

Het feit dat deelgebieden verschillen qua aard en functie en dat daardoor ook de milieukwaliteit verschilt, geeft aan hoe belangrijk het is om een gedegen bestemmingsplan op te stellen. Binnen het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en normen gesteld worden met betrekking tot de milieukwaliteit. In verband met eventuele hinder, externe veiligheid en de volksgezondheid is het noodzakelijk dat dit duidelijk vastgelegd is. Het sportcomplex Strijthagen wordt zodanig bestemd dat het voor de toekomst de nodige gebruiks- en bouw mogelijkheden biedt passend binnen de stedelijke bebouwing en dynamiek.

Groene, blauwe en kristallen waarden

Naast de perspectieven wordt binnen het POL2006 onderscheid gemaakt tussen kristallen, groene en blauwe waarden, ook wel de omgevingswaarden. Kristallen waarden zijn te beschermen kwaliteiten van lucht, bodem en water. Binnen het sportcomplex Strijthagen komen deze waarden niet voor. Groene waarden betreffen te beschermen kwaliteiten van flora en fauna. Dit betreft de gronden die eveneens zijn aangeduid als P1 ecologische hoofdstructuur. Deze komen alleen voor in het aangrenzende Strijthagerbeekdal en maken geen onderdeel uit van het plangebied. Blauwe waarden tenslotte omvatten te beschermen specifieke kwaliteiten van het waterhuishoudingssysteem. Ook hiervoor geldt dat deze op het sportcomplex Strijthagen niet voorkomen.





3.3.2 POL-aanvullingen

POL-aanvullingen zijn beleidsdocumenten met een POL-status, welke zich specifiek richten op bepaalde thema's of gebieden. In deze aanvullingen wordt het algemene beleid zoals voorgeschreven in de POL2006 uitgewerkt in concrete projecten van provinciaal of regionaal belang. Een voorbeeld hiervan is het aanleggen van een wegtraject. Deze POL-aanvullingen zijn niet van toepassing op het sportcomplex Strijthagen met uitzondering van het Provinciaal Waterplan 2010-2015.

3.3.3 (POL-aanvulling) Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is een aanvulling op het POL2006, met als doel een herijking en uitwerking van het waterbeleid uit het POL2006, op basis van de vernieuwde Europese en nationale kaders (de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de integrale Waterwet). Het waterplan heeft een looptijd van zes jaar, parallel aan de looptijd van het Stroomgebiedbeheerplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan kan worden gezien als een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet en een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Het provinciale waterbeleid bevat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking;
het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden.
- herstel van de natte natuur;
het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur.
- schoon water;
het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment.
- een duurzame watervoorziening;
het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is.



- een veilige Maas;
het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

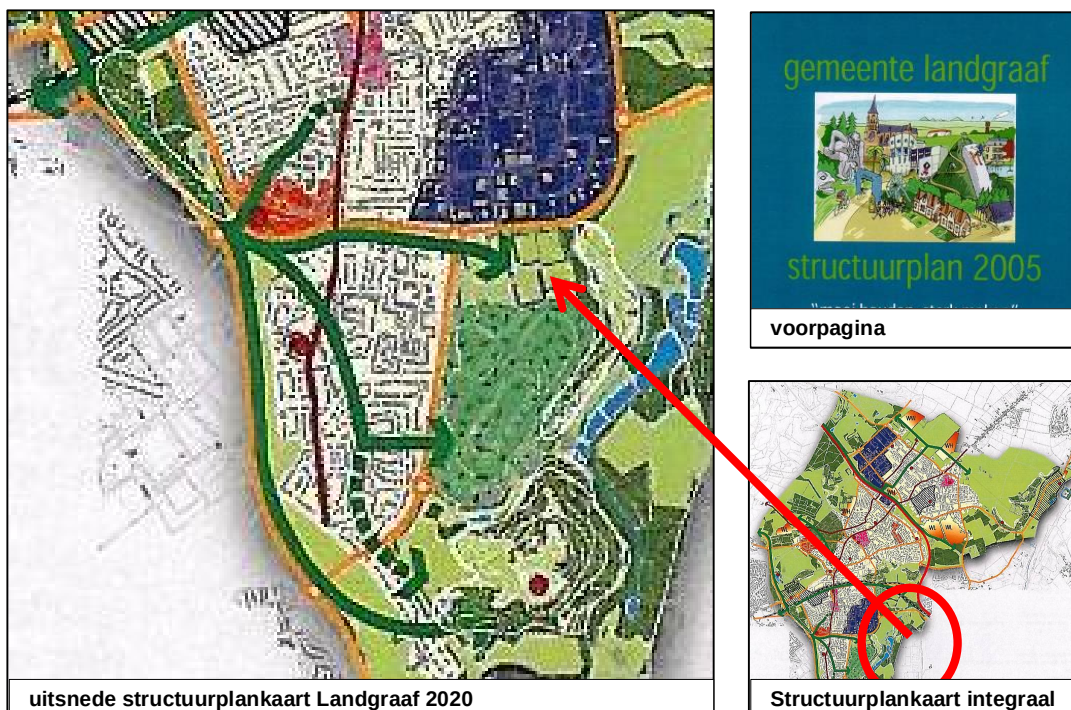
In de loop der tijd zijn de watersystemen in Limburg, net als elders in West-Europa, steeds verder gereguleerd ten behoeve van economische ontwikkelingen en bebouwing. Daardoor is de natuurlijke veerkracht van het watersysteem, het vermogen om piekbelasting op te vangen en periodes van droogte te doorstaan, grotendeels verdwenen. Dit heeft onder meer geleid tot een groter overstromingsrisico van de Maas en de beekdalen, regelmatig terugkerende wateroverlast en erosie, watertekort, gebrekkig ecologisch functioneren en hardnekkige milieuproblemen (zoals emissies en verdroging), met negatieve gevolgen voor mens, natuur en economie. Naar verwachting zal de druk op de watersystemen in de toekomst toenemen door verdere verstedelijking en intensiever ruimtegebruik. Bovendien zal de klimaatverandering tot meer extreme neerslagpatronen leiden, waardoor ook de piekbelasting van onze watersystemen zal toenemen.

Het huidige watersysteem heeft onvoldoende ruimte en veerkracht om extreme omstandigheden op te kunnen vangen, hetgeen door de geschetste toekomstige ontwikkelingen steeds problematischer wordt. Door middel van het Provinciaal Waterplan wordt gewerkt aan een belangrijke verbetering van het Limburgse vestigingsklimaat waarbij tegelijkertijd de regionale identiteit wordt versterkt. Tot die identiteit behoren de verschillende karakteristieke beken, beekdalen en (grond)waterafhankelijke natuurgebieden die Limburg rijk is en die een belangrijke drager zijn van het Limburgs landschap, de biodiversiteit en toeristisch-recreatieve waarden. Schoon, aantrekkelijk en natuurlijk water waarin veilig gezwommen en gerecreëerd kan worden, is bevorderlijk voor de ontwikkeling van natuur en biodiversiteit (Natura 2000), voor welzijn en volksgezondheid, en een belangrijke economische randvoorwaarde en stimulans voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

Er wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen, die tevens functioneren als natuurlijke klimaatbuffers: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wordt bereikt door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Verder wordt deze vernieuwing in het waterbeheer gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een integrale en brongerichte aanpak, het meer ruimte geven aan natuurlijke processen in de watersystemen, het in acht nemen van het solidariteitsprincipe (niet-afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

In de waterparagraaf wordt hier verder nader op ingegaan hoe met het hemelwater binnen het sportcomplex Strijthagen wordt omgegaan.





3.4 Gemeentelijk beleid

Vanuit het gemeentelijk beleid zijn de volgende documenten van belang voor dit bestemmingsplan:

- Structuurplan 2005, Landgraaf;
- Mobiliteitsplan Landgraaf;
- Parkeernota;
- Duurzaam en energiezuinig bouwen.

3.4.1 Structuurplan 2005, Landgraaf

Het structuurplan 2005 van de gemeente Landgraaf is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 juli 2005.

Het sportcomplex Strijthagen is aangewezen als één van de drie multifunctionele sportcomplexen binnen de gemeente Landgraaf, bestaande uit een hoogwaardig voetbalcomplex en sporthal, waarbij sprake is van efficiënt gebruik van de faciliteiten. Dit vormt de basisstructuur met primaire voorzieningen voor sportbeoefening. Dit houdt in dat per wijk (Schaesberg, Nieuwenhagen, Ubach over Worms) één accommodatie in stand wordt gehouden voor binnen- en buitensporten.





3.4.2 Mobiliteitsplan Landgraaf

In het Mobiliteitsplan (vastgesteld d.d. 5 december 2009) is het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende jaren vastgelegd. Het doel is te komen tot een eenduidige aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer, om op deze wijze een bijdrage te leveren aan het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en (verkeers)leefbaarheid in de gemeente Landgraaf. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar de thema's bereikbaarheid, verkeersveiligheid en –circulatie, langzaam verkeer en openbaar vervoer. Het Mobiliteitsplan fungeert enerzijds als toetsingskader voor nieuwe plannen, anderzijds bevat het een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen voor de komende jaren.

Voor de ontsluiting van de totale recreatieve zone zijn in het Mobiliteitsplan geen infrastructurele maatregelen opgenomen. Het bestemmingsplan biedt voor het sportcomplex Strijthagen wel de nodige ruimte hiervoor binnen de bestemmingsomschrijving (mogelijke verplaatsing ingang en 2^e entree).

3.4.3 Parkeernota

In de Parkeernota (vastgesteld d.d. 14 februari 2008) zijn de uitgangspunten voor het parkeerbeleid van de gemeente Landgraaf opgenomen. Het betreft drie hoofdzaken:

- parkeeraspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- parkeerproblematiek buiten de centra;
- parkeerproblematiek binnen de centra.

Het bestemmingsplan is het toetsingskader bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Derhalve is met name het eerste aspect van belang. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. De berekening van het minimaal aantal noodzakelijke parkeerplaatsen is gebaseerd op de richtlijnen zoals die zijn opgenomen in de CROW/ASVV 2004. In bijlage 1 van de Parkeernota zijn deze richtlijnen vertaald naar de parkeernorm voor de gemeente Landgraaf. Nieuwe ontwikkelingen worden hieraan getoetst.

Op basis van deze parkeernormen is de parkeerbalans (paragraaf 2.5) opgesteld ten behoeve van het sportcomplex Strijthagen.



3.4.4 Duurzaam en energiebewust bouwen

De gemeente Landgraaf streeft nadrukkelijk naar duurzame (nieuw)bouw waarbij ook het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Bij nieuwbouwwontwikkelingen dient minimaal voldoen te worden aan de eisen op grond van het Bouwbesluit. Bij afgifte van de bouwvergunning zal hieraan worden getoetst.





Hofstraat

4 Milieuparagraaf

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op het plan. Specifiek wordt ingegaan op geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en overige zoneringen. Verder komen flora/fauna, archeologie en cultuurhistorie in deze paragraaf aan bod.

4.2 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.2.1 Wegverkeerslawaaï

De aangrenzende wegen (Hofstraat en Einsteinstraat) zijn zoneplichtige wegen in het kader van de Wet geluidhinder. Het sportcomplex Strijthagen is echter geen geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is dan ook geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd.



4.2.2 Railverkeerslawaaï

De spoorlijn aan de noordzijde van het sportcomplex Strijthagen is op ruime afstand gelegen en niet van invloed op het plangebied. Daarnaast is deze spoorlijn beperkt in gebruik.

4.2.3 Industrielawaaï

Het bedrijventerrein Strijthagen wat aan de noordzijde grenst aan het sportcomplex Strijthagen is een lokaal bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein is niet gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder en derhalve niet van invloed op het plangebied.

4.3 Bodem

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de vastgestelde milieukwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Dit betreft ondermeer de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor woningen gelden namelijk andere normen dan voor bijvoorbeeld bedrijven of een sportcomplex.

Het sportcomplex Strijthagen waarvoor het bestemmingsplan gaat gelden maakt onderdeel uit van een groter gebied ook wel bekend onder de voormalige mijnterreinen vande Oranje Nassau II en Wilhelmina te Kerkrade en Landgraaf. Een deel van dit gebied (de woonbuurten Eikske, aan de Baan en mijnbuurt) zijn in het verleden al onderzocht en gesaneerd. Dit traject is afgerond met een nazorgplan. Het overige gebied wordt begrensd door de Hofstraat, Parallelstraat, Tunnelweg, Strijthagerbeek, Overstehofweg, voorheen de (verlengde) Strijthagerweg/strijthagermolenweg (nu Mondo Verde), Einsteinstraat. Deze gebieden zijn na beëindigen van de mijnbouwactiviteiten heringericht. ("Van Zwart naar Groen"). Met het doel om dit nauwelijks onderzochte gebied beter te beschrijven ten aanzien van de te verwachten bodemkwaliteit is een Historisch Vooronderzoek in 2007 door CSO opgesteld:

Dit betreffende vooronderzoek is uitgevoerd conform NVN 5725. Het gebied van de voormalige mijnterreinen Oranje-Nassau II en Wilhelmina kan op basis van de informatie uit het historisch vooronderzoek worden ingedeeld in 6 deelgebieden (zie bijlage 9 van het Historische Vooronderzoek):

1. klaringsbassins en slikvijvers Wilhelmina, inclusief draf- en renbaan;
2. klaringsbassins en slikvijvers Oranje-Nassau II;
3. brikettenfabriek, synteracietfabriek en PEK-opslag;
4. spoor- en rangeerterreinen en kolenverkoopplaats;
5. gesaneerd gebied (woongebieden; tuinen en openbaar groen tot 1,0 m-mv);
6. overige gebieden voormalige mijnterreinen.

Voor alle deelgebieden geldt dat deze verdacht zijn op het voorkomen van een diffuse heterogene verontreinigingen met PAK, minerale olie (als gevolg van PAK) en zware metalen, waarvan de bodemkwaliteit overeenkomt met de kwaliteit zoals weergegeven in de pa-



ragrafen 6.2.1 t/m 6.2.3. van het Historisch Vooronderzoek. Binnen de deelgebieden kan gelden dat, ter plaatse van de verdachte hoofd- en nevenactiviteiten (zie tabel 6.2 en bijlagen 3 en 4), een plaatselijke bodembelasting opgetreden is die tot een potentieel ernstige of spoedeisende bodemverontreiniging heeft geleid.

Deze weergave is dan ook bepalend voor de te verwachten bodemkwaliteit binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Onderzoeken, die tot dusver in het bestemmingsplan-gebied zijn uitgevoerd, laten vooralsnog een lichte bodemverontreiniging, zien die de Sport & Leisure activiteiten niet belemmeren. Een deel van het plangebied (Voetbalvelden) is met schone en licht-verontreinigde grond opgehoogd binnen de kaders van het "oude" Bouwstoffenbesluit. De diffuus en heterogeen aanwezige verontreiniging maakt het noodzakelijk dat er bij nieuwe ontwikkelingen een bodemonderzoek nodig is.

Op basis van het historisch onderzoek en de reeds verrichte onderzoeken kunnen de volgende uitgangspunten aangehouden worden:

- indien bodemonderzoek is uitgevoerd dat niet ouder is dan 1 à 2 jaar en waaruit blijkt dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen dan zijn er geen verdere belemmeringen om te bouwen;
- indien bodemonderzoek is uitgevoerd dat 2 à 3 jaar oud is en waaruit blijkt dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen dan kan volstaan worden met een veldinspectie voordat er gebouwd wordt;
- indien bodemonderzoek is uitgevoerd dat 5 jaar of ouder is dan dient dit geactualiseerd te worden voordat er gebouwd wordt;
- Indien geen bodemonderzoek is uitgevoerd dan moet dit als nog gebeuren voordat er gebouwd wordt.

Het historische onderzoek is als losse bijlage beschikbaar.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt — al dan niet per saldo — niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;



- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM is een AMvB die vastlegt, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0.4 microgram/ m^3 . De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is voor en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald:

- 3% criterium: ≥ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≥ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het sportcomplex Strijthagen is momenteel reeds in gebruik als sportcomplex. Met onderhavig bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden uitgebreid. Aangenomen mag worden dat hierdoor de verkeersaantrekkende werking als gevolg hiervan zal toenemen. Het sportcomplex zal meer verkeer aantrekken. Aangenomen mag worden dat het hier zal gaan om een beperkte toename die kleiner is dan de verkeersaantrekkende werking van een woningbouwlocatie groter dan 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat als gevolg van de uitbreiding van de gebruiks- en bouw mogelijkheden op het sportcomplex de 3% grens van PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden.



4.5 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet.

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico. Hiermee is het vergelijkbaar met het Bevi.

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd.

Zoals hierboven al aangegeven wordt, is er sprake van een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid. De normen gelden bij het verlenen van milieuvergunningen en het vaststellen van ruimtelijke plannen.





tankstation met LPG, gelegen aan de Einsteinstraat

Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.

Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun (woon)omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.

In de directe omgeving van het sportcomplex Strijthagen zijn met uitzondering van een tankstation met LPG verder geen risicovolle objecten gelegen op het gebied van externe veiligheid. Om het LPG-tankstation is een groepsrisicocontour gelegen. Deze contour geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron. Binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner. Voor het LPG-tankstation geldt in het kader van de externe veiligheid een zone/invloedsgebied van 150 meter. Deze is deels over het sportcomplex c.q. de voetbalvelden gelegen. Binnen deze zone/invloedsgebied is geen nieuwe bebouwing voorzien dan wel bebouwing waar zich langdurig personen verblijven. Op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan is deze zone/invloedsgebied opgenomen. Naar verwachting zal het groepsrisico voor het voornoemde LPG-tankstation kleiner zijn dan de oriëntatiewaarde.

Verder vindt over de wegen Hofstraat en Einsteinstraat geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Tevens zijn er geen leidingen die planologische bescherming behoeven in de directe omgeving aanwezig.



4.6 Bedrijven en milieuzonering

Aan de overzijde van de Einsteinstraat is het bedrijventerrein Strijthagen gelegen. Op dit bedrijventerrein zijn op basis van het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Strijthagen' bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 4.1. De bij deze categorie behorende grootste afstand bedraagt 200 meter. Dit houdt in dat bedrijven van invloed zijn op het sportcomplex Strijthagen. Echter een sportcomplex is geen milieugevoelig object in het kader van de Wet milieubeheer. Ook omgekeerd vormt het sportcomplex ook geen beperking voor dit bedrijventerrein.

Verder zijn er in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig die van invloed zijn op het plangebied.

Op het sportcomplex zijn wel functies toegestaan die aangemerkt worden als een bedrijfsactiviteit met een aan te houden indicatieve afstand. Het betreffen:

- kinderopvang (m.c. 2, 30 m);
- sporthal (m.c. 3.1, 50 m);
- (veld)sportcomplex met verlichting (m.c. 3.1, 50 m).

Door de centrale ligging van de kinderopvang en de sporthal binnen het aangegeven bouwvlak en de afstand (50 m of meer) tot de perceelsgrens van het sportcomplex zijn deze functies niet van invloed op de omgeving.

De sportvelden zelf met eventuele verlichting zijn over het gehele sportcomplex toegestaan. De afstand van de perceelsgrens van het sportcomplex tot de achtergevel van de dichtstbijzijnde woning aan overzijde van de Hofstraat bedraagt minimaal 50 m. Tevens worden deze woningen ter hoogte van het sportcomplex afgeschermd door een groensingel. Ook het sportcomplex is gezien de afstand en de afscherpende werking van het aanwezige groen geen belemmering voor de nabijgelegen woningen.

4.7 Overige zoneringen

In het kader van de Wet Milieubeheer kunnen provincies gebieden aanwijzen waarvan de kwaliteit van een of meerdere milieuaspecten bijzondere bescherming behoeft, de zogenaamde milieubeschermingsgebieden. Dit kan bijvoorbeeld een grondwaterbeschermingsgebied of een stiltegebied zijn. Wanneer de locatie zich in een milieubeschermingsgebied bevindt kan deze gevolgen hebben voor eventueel nieuwe ontwikkelingen in dit gebied.

Het sportcomplex Strijthagen is niet gelegen in bodembeschermingsgebieden, grondwaterbeschermingsgebieden waterwingebieden of stiltegebieden en betreft derhalve geen milieubeschermingsgebied. Er zijn dan ook geen beperkingen in dit kader voor sportcomplex van toepassing.

4.8 Flora en Fauna

Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Europeesrechtelijk zijn de vogel- en habitatrichtlijn van belang. Deze richtlijnen zijn door middel van bepalingen in de Natuurbescher-



mingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en Faunawet (Ffw) omgezet in nationale regelgeving. Naast deze wettelijke regelgeving is er ook beleid. Dit beleid is te vinden in de Nota Ruimte, Spelregels EHS en provinciale structuurvisies.

Het doel van deze regelgeving en beleid is het waarborgen van de biologische diversiteit. Inhoudelijk kan onderscheid worden gemaakt tussen bescherming van gebieden en soorten.

De wettelijke bescherming van gebieden is geregeld in de Nbw 1998. De belangrijkste beschermde gebieden zijn de Natura 2000-gebieden. Dit zijn de gebieden die op grond van Europees recht moeten worden beschermd. Als een ingreep in of in de nabijheid van deze gebieden plaatsvindt, dan kan sprake zijn van een vergunningplicht. Toetsing vindt plaats op basis van de habitattoets. Op de vergunningplicht zijn overigens een aantal belangrijke uitzonderingen. Het voert te ver om deze hier te bespreken. Ook zijn er gebieden die enkel op grond van nationaal recht worden beschermd. Dit zijn de beschermde natuurmonumenten. Vaak is echter sprake van samenloop met Natura 2000-gebieden. In dat geval geldt een samenloopregeling.

De bescherming van soorten is geregeld in de Ffw. Niet alle soorten zijn in gelijke mate beschermd. Voor de soorten die het strengst beschermd zijn (kort gezegd: de soorten op bijlage IV van de habitatrichtlijn), moet onder omstandigheden een ontheffing worden aangevraagd bij de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor andere soorten kan het mogelijk zijn dat op basis van een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt.

Ten behoeve van de aanleg van het cyclocross parcours is een quickscan flora en fauna herontwikkeling Sportpark Strijthagen (Bureau Meervelt, d.d. 9 december 2009) verricht. In deze quickscan is inzichtelijk gemaakt of beschermende natuurwaarden op het sportcomplex Strijthagen aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering. Ook is inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermende gebieden. In het onderzoek is gekomen tot de volgende conclusies.

Conclusies gebiedsbescherming:

- Het sportcomplex Strijthagen is gelegen op ruime afstand (3,9 kilometer) van Natura 2000 gebied Brunssummerheide. Gezien de afstand tot het richtlijngebied is een (significant) negatief effect op de Brunssummerheide uit te sluiten. Een verslechterings- en verstoringstoets of passende beoordeling is niet nodig; een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.
- Het sportcomplex maakt geen deel uit van een Beschermend Natuurmonument. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument is de Brunssummerheide op een afstand van 3,9 kilometer. Aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van dit gebied is, op basis van de afstand en het tussenliggende stedelijke en agrarische gebied, uit te



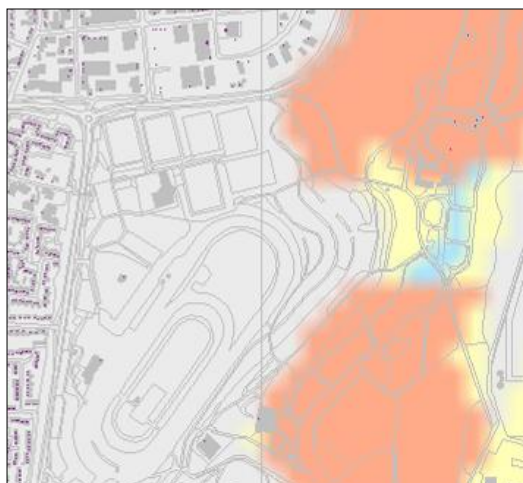
sluiten. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.

- Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of het Provinciale Ontwikkelingsgebied Groene waarden (POG). Binnen het bestemmingsplan is de aanwezige groenstrook bestemd tot 'Sport'. Het afwegingskader van de Nota Ruimte is niet van toepassing. Compensatie of mitigatie van natuurwaarden is niet aan de orde.

Conclusies soortbescherming:

- Op basis van het veldonderzoek, de beschikbare gegevens (Natuurbank, Provincie Limburg en Waarneming.nl) en het huidige gebruik van het sportcomplex wordt nader veldonderzoek niet noodzakelijk geacht.
- Het sportcomplex Strijthagen maakt deel uit van het leefgebied van algemeen en wijd verspreid voorkomende zoogdieren en amfibieën, die zijn vermeld in categorie 1 van de Flora- en faunawet. Ook komen er algemene soorten planten voor. Het plangebied vormt een uiterst marginaal leefgebied voor algemeen voorkomende amfibieën en insecten. Voor de algemene soorten en soorten beschermd door middel van AMvB art 75, categorie 1 geldt een algemene vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen.
- Beschermde plantensoorten (categorie 2 en 3 Flora- en faunawet) komen niet voor op het sportcomplex. Een ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet of het opstellen van een ecologisch protocol is niet noodzakelijk. Voor deze soorten geldt wel de zorgplicht.
- Beschermde diersoorten (categorie 2 en 3 Flora- en faunawet) komen (mogelijk met uitzondering van vleermuizen, zie volgend punt) niet voor in het plangebied. Een ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet of het opstellen van een ecologisch protocol is niet noodzakelijk. Voor deze soorten geldt wel de zorgplicht.
- Het sportcomplex is van betekenis als foerageergebied voor vleermuizen (bekend uit de verzamelde gegevensset) door de aanwezigheid van bosranden langs vrijwel het hele sportcomplex. Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat de aanwezige bomen rond de sportvelden ongeschikt zijn als vaste rust- en/of verblijfplaatsen (jonge leeftijd, ontbreken van geschikte natuurlijke holtes). Na de aanleg van het cyclocross parcours blijft het plangebied als foerageer- en migratiegebied van betekenis, de randen van de groenstrook blijven bestaan. Van een wezenlijke invloed op de populaties van de in de omgeving bekende soorten is geen sprake. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.
- In het plangebied komen geen nesten van broedvogels voor, die jaarrond bescherming genieten of behoeven. Alle (in functie zijnde) nesten zijn wel tijdens de broedperiode beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. Het verdient aanbeveling struweel buiten deze periode te verwijderen en regelmatig grondbewerking uit te voeren in de periode 15 maart tot en met 15 augustus om het vestigen van broedvogels te voorkomen.





cultuurhistorische waardekaart



archeologie regio Parkstad

Op basis van bovenstaande conclusies is een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. Wel blijft de zorgplicht van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht voor dieren betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, met zo min mogelijk lijden gepaard gaat.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologisch onderzoek is tegenwoordig een vanzelfsprekendheid. De Archeologische Monumentenkaart Limburg (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geven het bestaan ervan, respectievelijk de trefkans aan.

Het sportcomplex Strijthagen is gelegen in een gebied dat volgens de cultuurhistorische kaart van de provincie voor het westelijk gedeelte een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en voor het oostelijk gedeelte een lage archeologische verwachtingswaarde heeft.

Daarnaast beschikt de regio Parkstad over een eigen archeologische verwachtingswaarde- en advieskaart. Op deze kaart is het sportcomplex Strijthagen eveneens als zodanig aangeduid.

Voor het gebied met een middelhoge archeologische verwachting is het uitgangspunt om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Binnen dit gebied dient dan ook met het oog op een zorgvuldige belangenafweging bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 2500 m² een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden. Tijdens dit vooronderzoek zal de vereiste informatie verzameld worden op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.



In de directe omgeving van het sportcomplex Strijthagen zijn volgens de advieskaart een aantal archeologische vindplaatsen gelegen. Hiervoor gelden dezelfde uitgangspunten als voor gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.



5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding: 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Sinds de vaststelling van de Vierde Nota Waterhuishouding vindt er een kentering plaats in het accent dat op deze uitgangspunten wordt gelegd. De gevolgen van de klimaatverandering nemen een steeds prominenter rol in bij het concretiseren van de uitgangspunten. In 1999 werd in de beleidsstukken aandacht gevraagd voor het "ordenend karakter" van water bij de ruimtelijke inrichting; in het beleidsprogramma van het kabinet Balkenende IV staat dat het klimaatbestendig maken van Nederland één van de grootste ruimtelijke opgaven en de grootste opgave voor het waterbeheer voor de komende eeuw is.

Naast eerder genoemde stukken waarin beleid is geformuleerd, zijn er ook diverse wetten die verantwoordelijkheden en bevoegdheden over water regelen. Deze verschillende wetten zijn samengebracht in één wet, de Waterwet.

Een bestemmingsplan legt ruimteclaims en functies vast en bevat bijbehorende gebruiksbepalingen. Dat geldt ook voor het onderdeel water. Op de planverbeelding en in de bijbehorende planregels wordt zo nodig een nadere typering van water aangegeven. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd hoe tot de ligging en typering van het water is gekomen. Zo ontstaat de vereiste waterparagraaf. Daarbij moet altijd de ruimtelijke relevantie in het oog gehouden worden. Aspecten als inrichting, beheer en waterkwaliteit worden doorgaans niet in een bestemmingsplan vastgelegd, maar daar moet wel rekening mee worden gehouden.

5.2 Beleid ten aanzien van waterhuishouding

5.2.1 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater. Het doel is dat al de wateren binnen de Europese Unie in 2015 in een 'goede toestand' verkeren. Bij het bepalen van een 'goede toestand' onderscheidt de KRW drie soorten water: natuurlijk; sterk veranderd; kunstmatig. De plannen voor de verbetering van de waterkwaliteit moeten van Brussel breed worden gedragen. De KRW verplicht de lidstaten tot de opstelling van (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen.

5.2.2 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk ge-



volg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

5.2.3 Waterbeheer in de 21e eeuw

Na het hoge water van 1993, 1995 en de wateroverlast van de jaren daarna, was duidelijk, dat we anders met water om moeten gaan. Ons klimaat verandert en dit heeft gevolgen voor onze waterhuishouding. Het weer wordt extremer met korte maar hevige regenbuien, meer smeltwater dat via de rivieren ons land binnenkomt en stijging van de zeespiegel. Om te voorkomen dat dit ook tot meer wateroverlast leidt hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het Waterbeleid 21ste Eeuw ontwikkeld. De kern van het Waterbeleid 21ste eeuw is: water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het landschap en in de stad moet ruimte gemaakt worden om water op te slaan, bijvoorbeeld door het aanleggen van vijvers in woonwijken.

5.2.4 Provinciaal waterplan 2010-2015

Het provinciaal waterplan 2010-2015 is een structuurvisie van de provincie Limburg waarin het nationale waterbeleid verder doorvertaald wordt. Het plan bevat enkele specifieke doelen om het watersysteem met het oog op de toekomst te verbeteren, te weten het herstel van de sponswerking, het herstel van natte natuur, schoon water, duurzame watervoorziening en een veilige Maas.

Met deze doelen wordt ingezet op nieuw waterbeheer waarbij functies gebonden aan waterkwaliteit in balans moeten zijn met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Hierbij wordt ingezet op een grensoverschrijdende stroomgebiedbenadering middels een integrale brongerichte aanpak. Daarnaast moet er meer ruimte gecreëerd worden voor natuurlijke processen in het watersysteem, moet het solidariteitsprincipe in acht genomen worden en dient water vooraf betrokken te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

5.2.5 Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas

Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving. Het algemeen bestuur van het waterschap vertaalt dit globale beleid in één document dat in principe zes jaar geldig is. Dit is het zogenoemde waterbeheersplan.

Het waterbeheersplan bevat concrete zaken die het waterschap in een periode van vier jaar gaat aanpakken. Hiertoe behoren investeringen, de visie van het waterschap op het waterbeheer in Zuid- en Midden-Limburg en beslissingen over de uitvoering van nieuwe projecten. Hieronder een overzicht van de voornaamste beleidslijnen, van Europees naar regionaal niveau.



5.2.6 Stroomgebied Maas

Het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas hoort uiteraard bij het stroomgebied van de Maas. De informatie voor de beheerplannen wordt ontleend aan de plannen van het Rijk (nota waterhuishouding), provincie (waterhuishoudingsplannen), gemeenten en waterschappen (waterbeheersplannen). In stroomgebiedbeheersplannen komen straks alle milieudoelstellingen voor het grond- en oppervlaktewater en de beschermde gebieden te staan. Belangrijker is nog dat ook de maatregelen erin komen te staan om deze doelstellingen te bereiken. Hierbij moet gedacht worden aan herstel- en inrichtingsmaatregelen voor oppervlaktewateren, het schoonmaken van waterbodems en het weer laten slingeren van beken, het verbeteren van het zuiveringsvermogen van rioolwaterzuiveringsinstallaties en het verminderen van het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

De normen voor de ecologische, chemische en kwantitatieve doelstellingen komen vast te liggen in een algemene maatregel van bestuur (AmvB) op basis van de Wet milieubeheer. In 2009 moeten de lidstaten van de EU voor ieder stroomgebieddistrict een eerste stroomgebiedbeheersplan klaar hebben. Dit plan wordt elke zes jaar herzien.

5.2.7 Keur oppervlaktewater

De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering die in beheer van het waterschap zijn. Onderscheid wordt gemaakt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeur vormt een aanvulling op de provinciale regeling.

5.3. Waterhuishouding en riolering

Het waterschap hanteert bij ver- en nieuwbouwplannen de volgende beleidsuitgangspunten in het kader van duurzaam omgaan met water:

1. gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van schoon hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet is om het vuile en schone water gescheiden aan te bieden op het gemengde (reeds aanwezige) rioolstelsel;
2. doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer": in aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" doorlopen;
3. hydrologisch neutraal bouwen: nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke gemiddelde hoogste grondwaterstand niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk



- naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
4. water als kans: water kan een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water (een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door veel mensen gewaardeerd);
 5. meervoudig ruimtegebruik: er moet ruimte voor water gecreëerd worden. Door ruimte voor 2 of meer doeleinden te gebruiken is het “verlies” aan m² als gevolg van toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo kan een flauw talud dat ruimte geeft voor buffering van water, gebruikt worden als onderhoudsstrook of voor recreatieve doeleinden;
 6. materiaalgebruik: bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilde stoffen toegevoegd worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor materiaalgebruik. Het gebruik van uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen wordt afgeraden.

5.4 Waterhuishouding in de gemeente Landgraaf

Het Integraal Stedelijk Waterplan (ISW) vormt de gemeenschappelijke visie van gemeente, waterschap, provincie Limburg en andere actoren en belanghebbenden, over het integraal omgang met afval- en hemelwater binnen en buiten de gemeentegrenzen.

5.5 Open water en waterhuishouding

Binnen het plangebied liggen nabij het BMX parcours een tweetal regenwaterbuffers. Deze regenwaterbuffers zijn bedoeld voor opvang van het hemelwater van het gehele sportcomplex Strijthagen. Het hemelwater wat op de velden valt wordt via het aanwezige drainagestelsel afgevoerd naar deze regenwaterbuffers. De grote regenwaterbuffer (540 m³) wordt als eerste gevuld. Bij overcapaciteit zal de grote regenwaterbuffer in de kleine regenwaterbuffer (90 m³) overlopen. Indien de kleine regenwaterbuffer ook geheel gevuld is, dan vindt er een overstort op het gemeentelijk riool plaats. Het regenwater zal door middel van infiltratie in de ondergrond verdwijnen. Er zijn geen gegevens bekend van de bodemgesteldheid en dus ook niet de infiltratiesnelheid. Uit ervaring blijkt dat de regenwaterbuffers na 24 uur weer leeg zijn.

De capaciteit van de regenwaterbuffers is berekend door het totale afvloeiend oppervlak van het sportcomplex Strijthagen te vermenigvuldigen met een maatgevende bui met een herhalingsdure van gemiddeld 25 jaar (35 mm in 45 minuten) en een doorkijk naar 100 jaar (45 mm in 30 minuten). Verder dienen na de 25-jaars bui de regenwaterbuffers binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een eventuele volgende bui.

Het afvloeiend oppervlak van het sportcomplex Strijthagen bestaat uit 3 grasvelden (circa 25000 m²), een BMX-terrein (circa 5000 m²), een kunstgrasveld (circa 7700 m²), een kantine met kleedruimtes, tribune en toegangspaden (circa 4000 m²). Uitgaande dat maar 20 % van het regenwater dat op de grasvelden en BMX-terrein valt via het drainage stelsel wordt afgevoerd, is het totale afvloeiend oppervlak 17500 m².



De capaciteit van de regenwaterbuffers moet dan minimaal circa 613 m³ bedragen (17500 m² x 35 mm). De bestaande regenwaterbuffers voldoen hiermee aan de gestelde eisen. Ander open water en watergangen zijn er binnen het plangebied niet.

5.6 Grondwater

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied en heeft dus geen functie voor grondwater.

5.7 Riolering

Binnen het plangebied ligt vanouds een gemengd rioolstelsel dat aangesloten is op het rioolemaal. Waterinlaat- of riooloverstortpunten zijn binnen het plangebied niet aanwezig.

5.8 Uitbreiding gebruiks- en bouw mogelijkheden

Bij toekomstige nieuwbouw of herstructurering van het sportcomplex Strijthagen zullen de beleidsuitgangspunten volgens het principe van hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer worden gevolgd. Afkoppeling van schoonwatersystemen en berging (en waar mogelijk infiltratie) zal in het plangebied de afvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering en de snelheid van waterafvoer via het oppervlaktewater beperken.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de aansluitingen via een gescheiden systeem te worden uitgevoerd. In de toekomst kan dit dan eenvoudig worden aangesloten op eventueel aan te leggen gescheiden rioleringsystemen.

5.9 Wateradvies

Het concept voorontwerp bestemmingsplan is voor wateradvies toegestuurd aan het Waternuotoetsloket Roer en Overmaas. Door het waterschap is d.d. 11 november 2010 een wateradvies afgegeven.

In dit wateradvies is door het waterschap aangegeven dat er op het sportcomplex Strijthagen geen primaire wateren of zuiveringstechnische werken gelegen zijn. Voor onderhavig bestemmingsplan is met name het hemelwaterbeheer van belang. Ten aanzien hiervan worden door het waterschap een tweetal opmerkingen gemaakt. Voor het overige wordt een positief wateradvies gegeven. Naar aanleiding van deze opmerkingen is onder paragraaf 5.5 een en ander nader verduidelijkt.

Met het verduidelijken van de genoemde opmerkingen wordt er van uitgegaan dat ook voor deze punten een positief wateradvies geldt.

Een kopie van het wateradvies is in bijlage 1 opgenomen.



6 Juridische aspecten

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.1 Uitgangspunten

6.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan sportcomplex Strijthagen bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan sportcomplex Strijthagen zijn opgebouwd conform de door het SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.1.3 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte



van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

6.1.4 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Nadere eisen
- 4 Afwijken van de bouwregels
- 5 Specifieke gebruiksregels
- 6 Afwijken van de gebruiksregels
- 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden
- 8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 9 Wijzigingsbevoegdheid
- 10 Specifieke procedureregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.



Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd doordat mogelijkheden worden geboden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder de afwijking wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3.

Specifieke gebruiksregels

In de Wet ruimtelijke ordening is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik of toegelaten gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van gebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via een omgevingsvergunning geen "nieuwe" functies kunnen worden toegestaan. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen of een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

De gemeente Landgraaf heeft toegezegd medewerking te verlenen aan de verruiming van de gebruiks- en bouw mogelijkheden op het sportcomplex Strijthagen. De hiermee samenhangende exploitatie wordt gedragen door het Sport & Leisure Park. De uitbreiding van de gebruiks- en bouw mogelijkheden en de daarbij komende kosten komen ten laste van het Sport & Leisure Park. Dit is in een overeenkomst tussen de gemeente Landgraaf en het Sport & Leisure Park vastgelegd. Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de aanleg van infrastructurele voorzieningen (mogelijke nieuwe entree, brug, 2^e uitgang) alsmede parkeervoorzieningen worden eveneens gedragen door het Sport & Leisure Park.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het sportcomplex Strijthagen is reeds als sportcomplex sinds lange tijd gelegen op deze locatie. Als gevolg van het accommodatiebeleid is het sportcomplex Strijthagen aangewezen als 1 van de 3 sportcomplexen in de gemeente Landgraaf. Concentratie van de diverse sporttakken moet hier plaats vinden. Om dit accommodatiebeleid en de diverse sporttakken in de toekomst te kunnen blijven faciliteren moeten de gebruiks- en bouw mogelijkheden uitgebreid worden. Gezien de ligging van het sportcomplex in een recreatieve zone is dit maatschappelijk aanvaardbaar en zullen er geen overwegende bezwaren zijn tegen deze verruiming. Desalniettemin is het voor een ieder mogelijk gedurende de periode van ter inzage legging een zienswijze in te dienen tegen het plan

7.3 Conclusie

Het uitbreiden van de gebruiks- en bouw mogelijkheden op het sportcomplex Strijthagen leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Het mogelijk maken hiervan betekent, na afweging van de verschillende belangen en het stellen van duidelijke regels, een aanvaardbare uitbreiding van het sportcomplex.



8 De procedure

8.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure:

a. Voorbereiding:

vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.

inspraak (N.B.: afhankelijk van gemeentelijke inspraakverordening / keuze gemeente).

b. Ontwerp:

publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro

een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

c. Vaststelling:

vaststelling door de raad

mogelijkheid reactieve aanwijzing

publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

d. Inwerkingtreding:

na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

e. Beroep:

Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Reactieve aanwijzing

Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is een inspraakprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar inspraakreactie (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk (in hoogste instantie), de ABRS over het bestemmingsplan.

8.2 Vooroverleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van het Rijk (waaronder de Inspectie VROM) en provincie. Instanties die blijkens hun werkerrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken bij het overleg conform artikel 3.1.1. Bro. Het plan is op 29 oktober 2010 per mail aan de betrokken overheidsinstanties gestuurd met het verzoek om advies.



8.3 Uitkomsten vooroverleg

Uit het vooroverleg dat is gevoerd met de verschillende instanties is gebleken dat:

- de VROM-inspectie geen opmerkingen heeft (zie bijlage 2);
- de provincie Limburg geen reactie heeft gegeven;
- het Waterschap Roer en Overmaas een positief wateradvies afgeeft behoudens 2 opmerkingen, welke om een nadere verduidelijking vragen. Deze verduidelijking is in paragraaf 5.5. gegeven. Hiermee wordt er van uitgegaan dat ook voor deze punten een positief wateradvies geldt.

8.4 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 17 februari 2011 tot en met 31 maart 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad in de raadsvergadering van 7 juli 2011.



Kopie



Het College van burgemeester en
wethouders van de gemeente Landgraaf
Postbus 31000
6370 AA LANDGRAAF

INGEKOMEN 1 2 NOV. 2010 /169

Sittard, 11 NOV 2010

uw kenmerk : -
uw brief van : 6 oktober 2010
ons kenmerk : 201007768

behandeld door : E.H.H. Verheijen
doorkiesnummer : 046-4205847
e-mail : e.verheijen@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
wateradvies

onderwerp:
voorontwerpbestemmingsplan
Sport en Leisure Park Landgraaf

Geacht College,

Op 6 oktober 2010 heeft Tonnaer, namens Sport & Leisure Park, een verzoek ingediend bij het *Watertoetsloket Roer en Overmaas** voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd plan. Het plan betreft de uitbreiding van het sportpark met gebouw ten behoeve van een peuterspeelzaal en kinderopvang, enkele opslagloodsen en een overkapping.

In het plangebied zijn geen primaire wateren of zuiveringstechnische werken gelegen. Voor dit plan is vooral het hemelwaterbeheer van belang. In het plan wordt het hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing afgekoppeld en opgevangen in de reeds aanwezige regenwaterbuffer. Het plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

- In de waterparagraaf in de toelichting van het plan is beschreven dat het hemelwater zal worden opgevangen in de waterhuishoudkundige voorziening bij het BMX-parcours. Uit deze beschrijving wordt echter niet duidelijk hoe het hemelwatersysteem functioneert en of het een bergings- danwel infiltratievoorziening betreft. Wij adviseren u het systeem nader te beschrijven.
- Wij adviseren u na te gaan of capaciteit van de bestaande regenwaterbuffer voldoende is om het hemelwater afkomstig van de nieuwbouw te verwerken en daarbij uit te gaan van onze richtlijn voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen.

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658
btw-nummer NL 8123.61.155.B01

ISO 9001:2008 GECERTIFICEERD

Bijlage 1: wateradvies Waterschap Roer en Overmaas



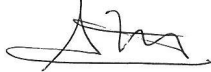
Dit houdt in dat u rekening dient te houden met een maatgevende bui met een herhalingsstijd van gemiddeld 25 jaar (35 mm in 45 minuten) met een doorkijk naar 100 jaar (45 mm in 30 minuten). Na de 25-jaars bui dient de voorziening binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een eventuele volgende bui.

Wij verwachten dat u de bovenstaande opmerkingen in het plan verwerkt. Behoudens de voornoemde punten geven wij een positief wateradvies. Bij eventuele vragen over dit wateradvies kunt u contact opnemen met mevrouw E. Verheijen.

Een afschrift van deze brief is gestuurd aan Tonnaer te Eindhoven.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,



ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.

201007768

Bijlage 1: wateradvies Waterschap Roer en Overmaas (vervolg)



Bjorn Weekers

Van: Fia Ringhs [Fia.Ringhs@Landgraaf.nl]

Verzonden: donderdag 18 november 2010 16:34

Aan: Bjorn Weekers

CC: Chris Goffin; Jolanda van der Luer

Onderwerp: Doorgest.: reactie vooroverleg concept bp-Sport & Leisure park Landgraaf

Ter info, nu nog de provincie.

>>> Postbus VI Ruimtelijkeplannen <Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl> 11/18/2010 1:57
>>>

H: 37850

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landgraaf,
Ter attentie van mevrouw F. Ringhs

Op 29 oktober 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het
Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Sport & Leisure park Landgraaf"

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van
VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk
Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk.
Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert
de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van
opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

De directeur-inspecteur regio Zuid,
p.o.
Ir. JJM Henssen
Sen Inspecteur
040 2652 911
viz-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl

kenmerk : **H37850**

Van: Fia Ringhs [mailto:Fia.Ringhs@Landgraaf.nl]

Verzonden: vrijdag 29 oktober 2010 12:18

Aan: Postbus VI Ruimtelijkeplannen

Onderwerp: Vooroverleg inzake concept bp-Sport & Leisure park Landgraaf

In het kader van artikel 3.1.1. Bro bieden wij u het bijgaande concept-bestemmingsplan aan met het
verzoek om voor 22 november a.s. te reageren op het voorliggende plan.

Met vriendelijke groet,

Fia Ringhs
045-5695408.

De informatie in dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. De
inhoud van dit email bericht bereikt u via internet. Het is derhalve niet uitgesloten dat onbevoegden

19-11-2010

Bijlage 2: reactie VROM inspectie



Zienswijzenverslag bestemmingsplan "Sportcomplex Strijthagen":

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 16 februari 2011 in de Landgraaf Aktueel, in de Staatscourant en via de gemeentelijke website bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan "Sportcomplex Strijthagen" ter inzage ligt. Daarbij is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken met ingang van 17 februari 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage liggen en dat een ieder binnen deze termijn (naar eigen keuze) mondelinge of schriftelijke zienswijzen kan indienen. Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken zijn gedurende voornoemde periode ook via de elektronische weg op de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar gesteld aan een ieder.

Binnen de termijn van de terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend door DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij namens dhr. Hunting, Pijler 75, 6372 MJ Landgraaf.

Hieronder volgt de beknopte versie van de zienswijze (welke als bijlage is bijgevoegd), waarna puntsgewijs het gemeentelijk standpunt wordt toegelicht, gevolgd door een conclusie.

Zienswijze:

- 1) Indiener stelt dat in het onderhavige bestemmingsplan het toegestane gebruik van de locatie Megaland toch weer verder wordt uitgebreid door op het hele sportcomplex Strijthagen ook nog het gebruik ten behoeve van evenementen, alsmede kamperen toe te staan. Dit gebruik is op geen enkele wijze gelimiteerd en aan geen enkele voorwaarde verbonden;
- 2) Indiener geeft aan dat in de toelichting niet, althans onvoldoende uiteen wordt gezet wat nu precies de bedoeling is van het gegeven dat dit terrein nu ook als evenemententerrein en kampeerterrein wordt aangewezen;
- 3) Indiener is van mening dat in het bestemmingsplan de hoeveelheid parkeerplaatsen niet is toegesneden op het gebruik als evenemententerrein cq. kampeerterrein;
- 4) Indiener stelt dat in het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de ingang van het sportcomplex in de toekomst verplaatst gaat worden.

Gemeentelijk standpunt:

Ad 1) Indiener stelt terecht dat het gebruik ten behoeve van evenementen en kamperen onvoldoende is gelimiteerd. Daardoor kan inderdaad de indruk ontstaan dat er sprake zou kunnen zijn van een koppeling met Megaland, terwijl dit absoluut niet de bedoeling is. De regels van het bestemmingsplan worden daarom als volgt aangepast:



- in artikel 1.21 wordt het begrip evenementen gewijzigd in "sportgerelateerde evenementen". Dit begrip wordt als volgt gedefinieerd: "Een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak op het gebied van sport."

- onder artikel 3.1.1 sub f, wordt voor het woord evenementen toegevoegd: "sportgerelateerde".

In het voorheen geldende bestemmingsplan "Gravenrode" had het betreffende perceel de bestemming "Recreatieve doeleinden-Sport: voor sportdoeleinden met bijbehorende voorzieningen, alsmede kampeerdoeleinden; rommel- snuffelmarkten zijn toegestaan". Het toestaan van kamperen in het bestemmingsplan "Sportcomplex Strijthagen" is dus geen nieuw gebruik voor het terrein, echter ook hier kunnen wij indiener volgen als hij stelt dat er geen voorwaarden aan verbonden zijn. De regels van het bestemmingsplan worden daarom als volgt aangepast:

- onder artikel 3.1.1 wordt sub e gewijzigd in: "kamperen ten behoeve van sportgerelateerde evenementen tot maximaal 20 dagen per jaar met uitzondering van kamperen ten behoeve van het evenement Pinkpop".

- onder artikel 3.1.1 wordt een nieuw sub f ingevoegd: "kamperen ten behoeve van het evenement Pinkpop".

- lid f t/m n wordt gewijzigd in lid h t/m o.

In het bestemmingsplan "Gravenrode" mocht er in totaal maximaal 5 dagen per jaar gekampeerd worden. Gelet op de diverse activiteiten die op het terrein plaatsvinden door verschillende partijen, alsmede gelet op het gemeentelijke accommodatiebeleid waar concentratie voorop staat, vinden wij het redelijk om het aantal dagen te verhogen.

Daarnaast zijn Sport & Leisure en VV Schaesberg inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer. De inrichtingen vallen niet alleen onder de Wet milieubeheer, maar ook met name onder het Activiteitenbesluit. Hieraan zijn standaardvoorschriften verbonden waar de inrichting zich aan dient te houden. Hierin is o.a ook opgenomen dat men maximaal 12 maal per jaar ontheffing aan kan vragen voor de geluidvoorschriften. Deze ontheffing is alleen van toepassing op de activiteiten die zich binnen afspelen. Indien men activiteiten wil organiseren buiten het gebouw die niet binnen de normale bedrijfsvoering vallen, dan dient er een evenementenvergunning te worden aangevraagd. Het evenementenbeleid van de gemeente Landgraaf is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening (afdeling 2: toezicht op evenementen, zie bijlage) en in de nota "Evenementenbeleid 2010", hoofdstuk 4 (zie bijlage). Hierin worden beperkingen (ook op het gebied van geluid) opgelegd op het houden van evenementen. Het enkele feit dat in een bestemmingsplan is opgenomen dat "sportgerelateerde evenementen" zijn toegestaan levert niet automatisch een evenementenvergunning op. Het bestemmingsplan vormt alleen geen belemmering qua gebruik.

Ad 2) Indiener geeft terecht aan dat er in de toelichting onvoldoende is stilgestaan bij het gebruik van het terrein voor evenementen en kamperen. Aan hoofdstuk 2.3 planvoornemen wordt daarom toegevoegd:

"Op het terrein mogen ook sportgerelateerde evenementen worden gehouden. Hierbij wordt de regelgeving in de Algemene Plaatselijke verordening en de Nota "Evenementenbeleid 2010" in acht genomen. Daarnaast mag er op het terrein maximaal 20 dagen per jaar



kamperen ten behoeve van sportgerelateerde evenementen plaatsvinden. Ook mag er gekampeerd worden ten behoeve van het evenement Pinkpop".

Ad 3) In de toelichting wordt onder 2.5 "Parkeren" en onder 2.6 "Parkeerbalans" ingegaan op de parkeervoorzieningen op het terrein. Gesteld wordt dat afgezien van evenementen het aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie ruimschoots voldoet aan de norm. Bij evenementen zullen tijdelijke parkeerplaatsen in de buurt moeten worden gezocht. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

In de toelichting zal in de paragraaf 2.5 Parkeren aan het einde van alinea 2 de zin worden toegevoegd: "In de buurt is voldoende ruimte voor deze tijdelijke parkeerplaatsen." .

Ad 4) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de ingang in de toekomst verplaatst kan worden. Deze mogelijkheid was ook opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan "Gravenrode". Hier wordt niets nieuws toegevoegd in het bestemmingsplan. In de bestemming "Sport" zijn ontsluitingswegen toegestaan. In het bestemmingsplan "Gravenrode" waren de betreffende gronden met de bestemming "Recreatieve doeleinden" bestemd voor verkeersdoeleinden. Een verplaatsing van de ingang was onder het oude bestemmingsplan ook mogelijk. Overigens is het geen gegeven dat de ingang verplaatst zal worden. Het is enkel een mogelijkheid dat in de toekomst nog bekeken moet worden.

Dit wordt in de paragrafen van de toelichting als volgt aangepast:

- 1.1 Laatste zin 1* alinea wordt gewijzigd in: "Tevens is in de toekomst de mogelijke verplaatsing van de entree van het sportcomplex voorzien."
- 2.2 1* zin, 2* alinea gewijzigd in: "Tevens is in de toekomst de mogelijke verplaatsing van de entree van het sportcomplex voorzien."
2* zin, 2* alinea gewijzigd in "Door de mogelijke verplaatsing"
3* zin, 2* alinea gewijzigd in "Daarnaast is het voornemen om over de mogelijke nieuwe entree"
- 2.4 De 1* zin van de 4* alinea wordt gewijzigd in "In de toekomst wordt de entree van het Sportcomplex Strijthagen mogelijk verplaatst. "
- 3.4.2 Laatste zin, 2* alinea wat tussen haakjes staat wijzigen in "(mogelijke verplaatsing ingang en)"
- 7.1 Laatste zin tussen haakjes wijzigen in "(mogelijke nieuwe entree,)"

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot een aantal kleine tekstuele aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan, maar leidt er niet toe dat het voorliggende bestemmingsplan niet zou kunnen worden vastgesteld. De vrees dat er sprake zou zijn van enige koppeling met Megaland en de evenementen die daar plaatsvinden is onterecht. Enkel tijdens Pinkpop is er een koppeling voor wat betreft het kamperen, dit wordt nu ook expliciet benoemd in het bestemmingsplan.

24 mei 2011

