

bestemmingsplan
'Einsteinstraat 3, 5 en 7 Landgraaf'
gemeente Landgraaf

status: vastgesteld
datum: 25 april 2013
projectnummer: 100830R.2004
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

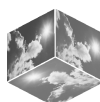


Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Reparatie Einsteinstraat 3 en 5	1
1.2	Lagere milieucategorie Einsteinstraat 7	1
1.3	Huidig en toekomstig gebruik	2
2	Aanpassingen	3
2.1	Benodigde aanpassingen	3
2.2	Reparatie	4
2.3	Functieaanduidingen	5
3	Sectorale aspecten	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Einsteinstraat 3 en 5	7
3.3	Einsteinstraat 7	10
4	Haalbaarheid	11
4.1	Economische haalbaarheid	11
4.2	Maatschappelijke haalbaarheid	11
4.3	Conclusie	12
5	Procedure	13
5.1	Procedure	13
5.2	Vooroverleg	13
5.3	Vaststelling	13

Bijlage

- Bijlage 1: Advies brandweer Zuid-Limburg
Bijlage 2: Verslag overleg 15 juni 2012 met bijbehorende tekeningen





1 Inleiding

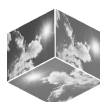
1.1 Reparatie Einsteinstraat 3 en 5

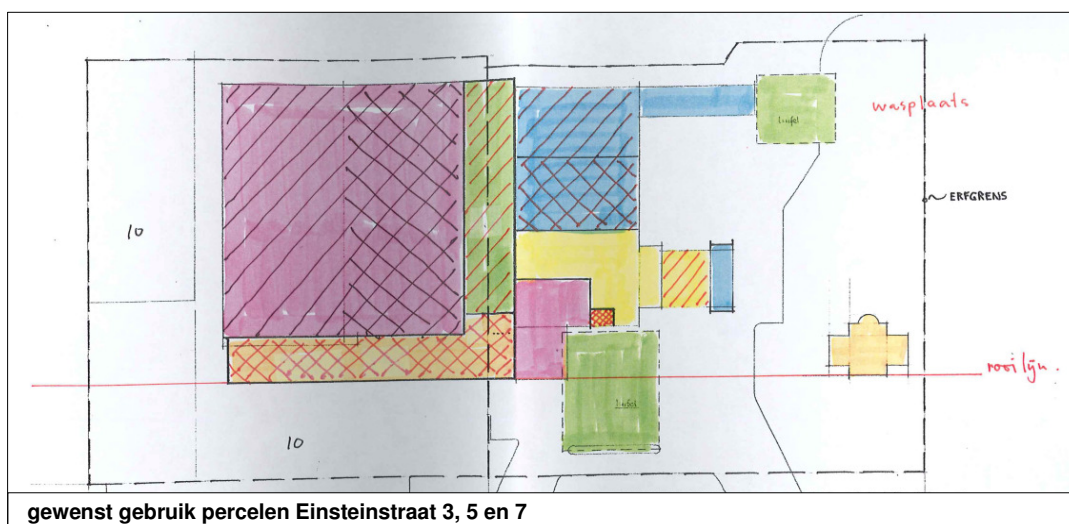
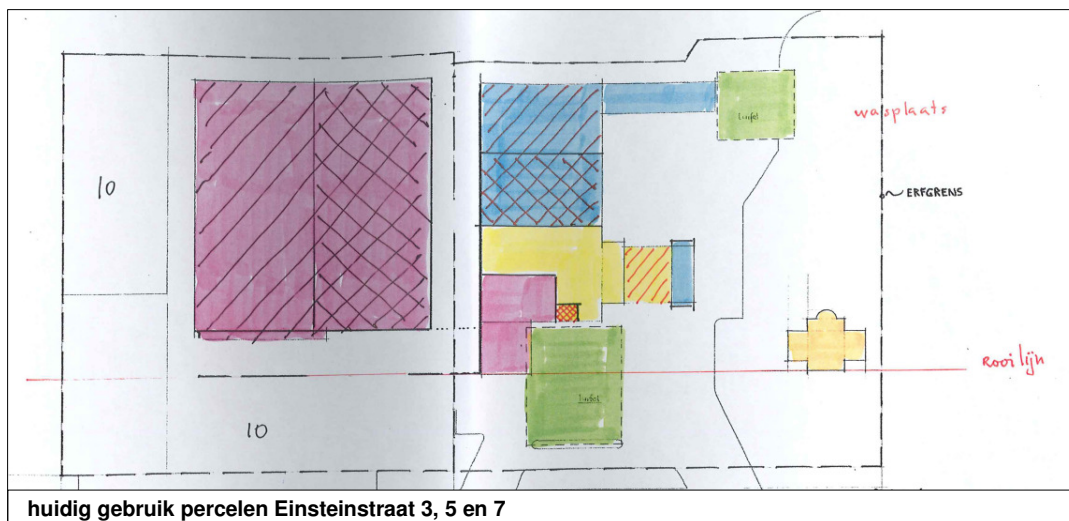
Voor het bedrijventerrein Strijthagen te Landgraaf is ter actualisatie een nieuw conserverend bestemmingsplan gemaakt, te weten het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Strijthagen”. Door de eigenaar van de percelen Einsteinstraat 3 en 5 is een zienswijze ingediend tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan. De zienswijze heeft betrekking op de voornoemde twee percelen. Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 27 mei 2010. De eigenaar van de percelen heeft tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling). Dit beroep is op 6 oktober 2010 ontvangen door de Afdeling. De gemeenteraad heeft voorts in haar vergadering van 26 mei 2011 besloten om voor de percelen Einsteinstraat 3 en 5 een postzegelplan op te laten stellen waarin de, naar aanleiding van het beroep, geconstateerde gebreken worden gerepareerd. Bij brief van 8 juni 2011 heeft de gemeenteraad aan de Afdeling medegedeeld dat het plan ten aanzien van de voornoemde percelen een aantal gebreken bevat en dat de procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor deze percelen wordt gestart. De Afdeling heeft op 28 september 2011 het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Strijthagen” vernietigd, voor zover het betreft het plandeel “Bedrijventerrein” voor de percelen Einsteinstraat 3 en 5 (Ab 28 september 2011, LJN: BT2836). Het onderhavige bestemmingsplan dient derhalve ter reparatie van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Strijthagen” zodat voor deze percelen een adequate regeling tot stand komt.

Namens de eigenaar van de percelen is op 17 juni 2011 een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders waarin nieuwe wensen van de initiatiefnemer zijn opgenomen ten aanzien van de percelen Einsteinstraat 3 en 5. Bij brief van 27 juli 2011 heeft het college een uitspraak gedaan over dit principeverzoek. In de hoofdstukken 2 en 3 komt tot uiting in hoeverre de nieuwe wensen worden ingewilligd door middel van het onderhavige bestemmingsplan.

1.2 Lagere milieucategorie Einsteinstraat 7

Het principeverzoek van 17 juni 2011 ziet tevens op het perceel Einsteinstraat 7. De initiatiefnemer wil een lagere milieucategorie dan mogelijk is op grond van het voor dit perceel geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Strijthagen”, zodat wasboxen op het achterperceel mogen worden gerealiseerd. Het college van burgemeester en wethouders heeft bij brief van 27 juli 2011 kenbaar gemaakt, naast het corrigeren van de gebreken ten aanzien van de percelen Einsteinstraat 3 en 5, medewerking te willen verlenen aan het meenemen van Einsteinstraat 7 in het onderhavige bestemmingsplan teneinde mogelijk te maken dat wasboxen gerealiseerd kunnen worden op het achterperceel. In hoofdstuk 4 ‘sectorale aspecten’ wordt hierop in paragraaf 4.3 nader ingegaan ten aanzien van het toestaan van een lagere milieucategorie.





1.3 Huidig en toekomstig gebruik

Op 15 juni 2012 heeft een gesprek plaats gevonden tussen de gemeente Landgraaf en de eigenaar van de percelen Einsteinstraat 3, 5 en 7. Tijdens dit overleg is op basis van bovenstaande situatietekeningen het huidige gebruik alsmede het gewenste toekomstige gebruik besproken. De resultaten en conclusies van dit overleg zijn als onderdeel van deze reparatie meegenomen. Daarbij is daar waar mogelijk rekening gehouden met de wensen van de eigenaar van de percelen.

Het verslag van het overleg d.d. 15 juni 2012 met bijbehorende tekeningen is als bijlage opgenomen in onderhavige toelichting.





Einsteinstraat 3 (loods)



Einsteinstraat 5 (tankstation)

2 Aanpassingen

2.1 Benodigde aanpassingen

2.1.1 Einsteinstraat 3

Ten aanzien van het perceel Einsteinstraat 3 dienen een tweetal aanpassingen te worden doorgevoerd in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Strijthagen”:

1. Het begrip ‘hotel’ is omschreven als: bedrijvigheid gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Het is echter niet wenselijk dit begrip te beperken tot het uitsluitend bieden van nachtverblijf;
2. Een seksinrichting is positief bestemd en dat is niet wenselijk omdat dit niet correspondeert met hetgeen in het ‘Facet bestemmingsplan uitvoering prostitutiebeleid’ (d.d. 21 september 2000) is bepaald. Het perceel is, onder meer, bestemd voor ‘specifieke vorm van recreatie-hotel’. Ter plaatse van deze aanduiding is gebruik van opstallen voor ‘aan horeca verwante bedrijvigheid’ toegestaan. Blijkens het bestemmingsplan wordt hieronder verstaan: het exploiteren van een gebouw als amusementshal, bingozaal, seksclub, feestzaal of discotheek. Hieruit volgt dat een seksinrichting is toegestaan. Echter tevens staat in het bestemmingsplan dat onder verboden gebruik van opstallen in elk geval wordt verstaan het gebruik van opstallen voor een seksinrichting. Dit levert een inhoudelijke tegenstrijdigheid op.

2.1.2 Einsteinstraat 5

In het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Strijthagen” is ten onrechte niet opgenomen dat delen van het perceel Einsteinstraat 5 mogen worden gebruikt voor detailhandel en horeca gekoppeld aan het tankstation. Er is namelijk een tankshop en een cafetaria behorende bij het tankstation aanwezig.





Einsteinstraat 3 (lood)



Einsteinstraat 5 (cafetaria)

2.2 Reparatie

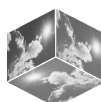
2.2.1 Einsteinstraat 3

In de regels van het onderhavige bestemmingsplan zijn een aantal wijzigingen aangebracht ten opzichte van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Strijthagen” zodat de gebreken ten aanzien van het perceel Einsteinstraat 3 een correcte en volledige regeling geldt. Ten eerste is het begrip ‘hotel’ aangepast zodat dit niet alleen betrekking heeft op het verstrekken van nachtverblijf, maar op het nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodaties. Daarnaast is bepaald dat een automatenhal/speelhal, discotheek en seksinrichting niet onder het begrip ‘hotel’ vallen. Het begrip ‘zaalaccommodatie’ is ter verduidelijking ook in de regels opgenomen. Tevens is de zaalaccommodatie, restaurant en portierwoning gekoppeld aan het hotel, zodat deze niet afzonderlijk gerealiseerd kunnen worden maar onderdeel uitmaakt van het hotel.

Voorts is het begrip ‘aan horeca verwante bedrijvigheid’ verwijderd uit de regels omdat uit het aangepaste begrip ‘hotel’ reeds volgt wat wel en niet wordt verstaan onder een hotel in combinatie met een zaalaccommodatie, restaurant en portierwoning. Overigens is het hotel ter plaatse van het perceel Einsteinstraat 3 nog niet gerealiseerd. Gezien de grote diversiteit aan toegestane functies, de gewenste en toegestane bebouwingsdichtheid in relatie tot de parkeerbehoefte wordt het hotel met zaalaccommodatie, restaurant en portierwoning vooralsnog mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid kan gebruikt worden zodra meer duidelijkheid bestaat omtrent het concrete planvoornemen met betrekking tot het hotel met zaalaccommodatie, restaurant en portierwoning, alsmede een afzonderlijke wijzigingsbevoegdheid om de bedrijfswoning aan de Einsteinstraat 5 te laten vervallen ten behoeve van de portierwoning.

Daarnaast is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat horeca onderschikt aan en ten dienste van de schaatsbaan is toegestaan. Voor de duidelijkheid is hier een begrip voor opgenomen in de regels. Tevens wordt horeca (exclusief logies) in zijn algemeenheid toegestaan voor de percelen Einsteinstraat 3 en 5 ten behoeve van de activiteiten tijdens Pinkpop.

Verder is in de specifieke gebruiksregels van de opstallen opgenomen dat ‘een seksinrichting’ niet is toegestaan. In het begrip ‘seksinrichting’ is expliciet vermeld dat daaronder tevens een seksclub valt.



Tevens zijn, los van de reparatie van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Strijthagen" een tweetal wijzigingen aangebracht in de regels die ervoor zorgen dat de regeling ten aanzien van het perceel Einsteinstraat 3 volledig is. Ten eerste is in de specifieke gebruiksregels van de gronden en de opstallen expliciet bepaald dat 'detailhandel' niet is toegestaan, behoudens detailhandel in volumineuze goederen. Ten tweede is ter verduidelijking het begrip 'horeca ondergeschikt aan en ten dienste van de schaatsbaan' opgenomen zodat duidelijk is in welke vorm en mate horeca is toegestaan in relatie tot de functie schaatsbaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – schaatsbaan'.

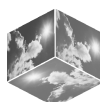
2.2.2 Einsteinstraat 5

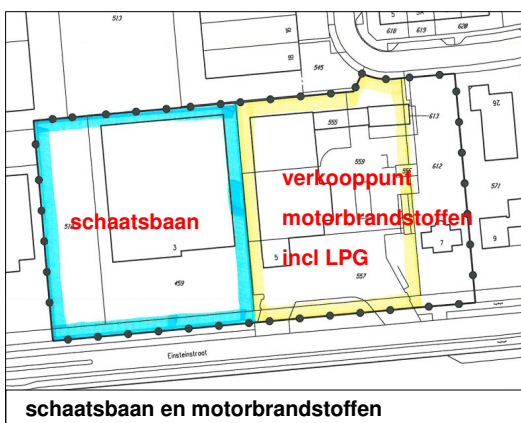
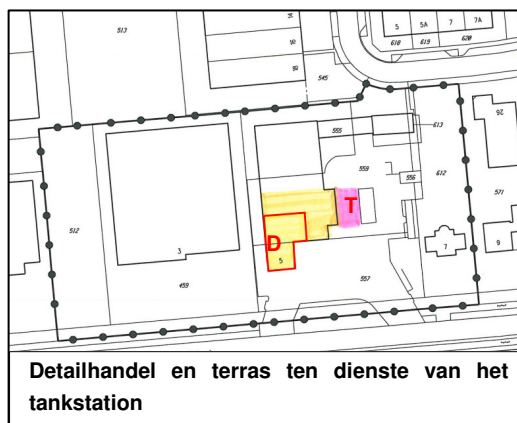
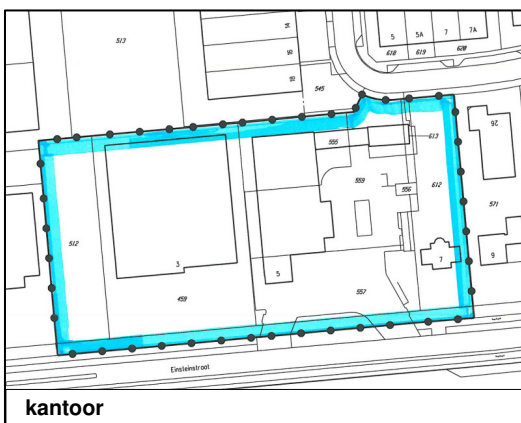
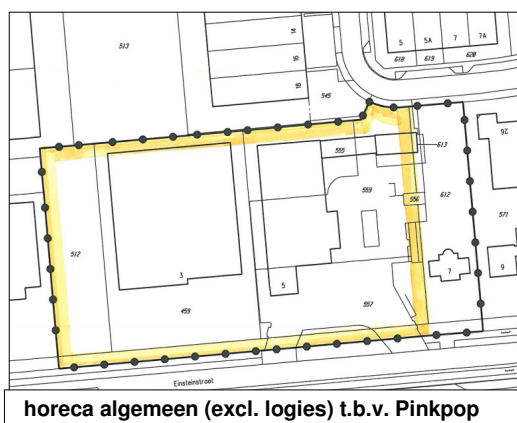
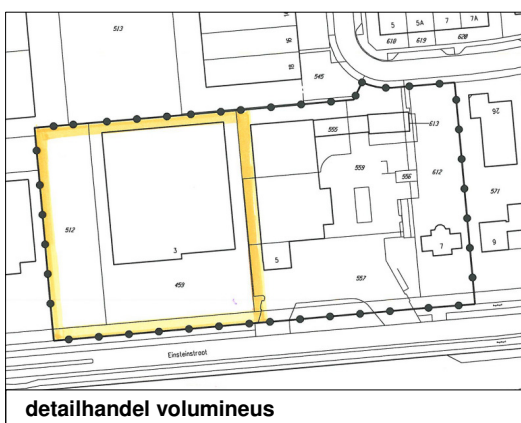
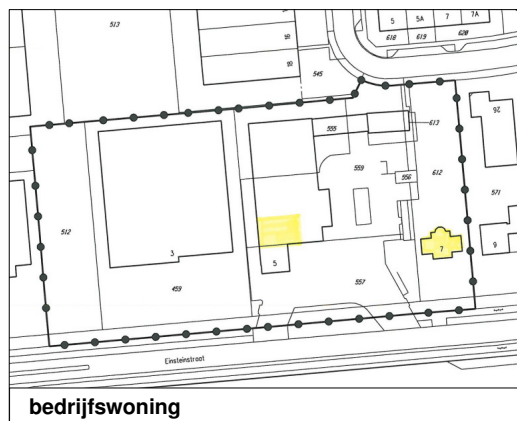
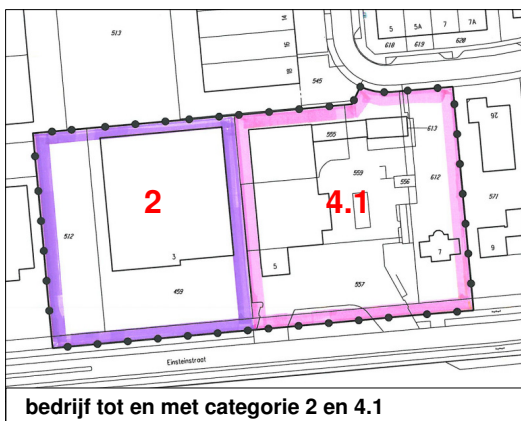
Teneinde de gebreken ten aanzien van het perceel Einsteinstraat 5 te repareren is de bestemmingsomschrijving opgenomen dat de voor 'Bedrijventerrein' bestemde gronden zijn bestemd voor detailhandel en horeca gerelateerd aan de verkoop van motorbrandstoffen inclusief lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tankstation (sdh-ts)' en de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - tankstation (sh-ts)'. Daarnaast is ter verduidelijking het begrip 'detailhandel gerelateerd aan de verkoop van motorbrandstoffen' opgenomen zodat duidelijk is in welke vorm en mate detailhandel is toegestaan in relatie tot de functie tankstation. In de specifieke gebruiksregels van de opstallen is verder bepaald dat 'detailhandel' niet is toegestaan, behoudens detailhandel gerelateerd aan het tankstation. In de specifieke gebruiksregels van de gronden is tevens bepaald dat 'detailhandel' niet is toegestaan, behoudens detailhandel gerelateerd aan het tankstation. Daarnaast wordt horeca (exclusief logies) in zijn algemeenheid toegestaan voor de percelen Einsteinstraat 3 en 5 ten behoeve van de activiteiten tijdens Pinkpop.

2.3 Functieaanduidingen

Als gevolg van de reparatie worden de diverse toegestane functies door middel van verschillende functieaanduidingen nader aangeduid. Het betreft de aanduidingen:

- bedrijf tot en met categorie 2;
- bedrijf tot en met categorie 4.1;
- bedrijfswoning;
- detailhandel volumineus;
- horeca;
- kantoor;
- specifieke vorm van detailhandel – tankstation;
- specifieke vorm van recreatie – schaatsbaan;
- terras;
- verkooppunt motorbrandstoffen met lpg.





Doordat de verschillende functieaanduidingen, overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen (SVBP) over elkaar heen zijn geprojecteerd komt dit de leesbaarheid van de verbeelding niet ten goede. Derhalve is op deze pagina met overzichtskaartjes de begrenzing van de verschillende functieaanduidingen weergegeven ter verduidelijking van de verbeelding.





Einsteinstraat 7 (bedrijfswoning)

3 Sectorale aspecten

3.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

3.2 Einsteinstraat 3 en 5

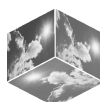
3.2.1 Algemeen

Op de percelen Einsteinstraat 3 en 5 worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, enkel de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden worden vastgelegd in het onderhavige bestemmingsplan. Derhalve zijn onderzoeken naar sectorale aspecten, zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie niet noodzakelijk.

3.2.2 Parkeren Einsteinstraat 3

Wel dient verantwoord te worden dat er voldoende parkeerplaatsen op het perceel Einsteinstraat 3 kunnen worden gerealiseerd ten behoeve van de op dat perceel aanwezige functies. De navolgende parkeerbalans geldt voor dit perceel, waarbij de functies en parkeernormen zijn gebaseerd op de Parkeernota Landgraaf 2008:

- Volumineuze detailhandel in de vorm van caravanverkoop (Parkeernota: volumineuze detailhandel): 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte;
- Schaatsbaan (Parkeernota: sporthal): 2,3 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte;
- Kantoor (Parkeernota: kantoor zonder baliefunctie): 1,5 parkeerplaatsen, per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte;



Bestaande situatie

Om de specifieke parkeerbehoefte in de bestaande situatie op het perceel Einsteinstraat 3 te kunnen bepalen, worden de volgende aannames gehanteerd. De loods op het voornoemde perceel is in totaal 2.210 m². De verschillende aanwezige functies hebben momenteel een omvang van:

- Caravanverkoop (incl. magazijn): 1.210 m²
- Schaatsbaan : 750 m²
- Kantoor : 250 m²

Op basis van deze aannames kan de volgende parkeerbehoefteberekening worden gemaakt:

- Caravanverkoop (incl. magazijn): $12,1 \times 2,5 = 30,25$
- Schaatsbaan : $7,5 \times 2,3 = 17,25$
- Kantoor : $2,5 \times 1,5 = 3,75$

In totaal zijn in de bestaande situatie 51 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Conclusie

In de huidige situatie zijn aan de voorzijde van het terrein circa 60 parkeerplaatsen aanwezig. Ten behoeve van de bestaande situatie wordt derhalve voorzien in de noodzakelijke parkeerplaatsen in relatie tot de parkeerbehoefte.

3.2.3 Externe veiligheid Einsteinstraat 5

Verder is ten aanzien van het feit dat er op het perceel Einsteinstraat 5 een LPG vulpunt aanwezig is onderzoek vereist naar de externe veiligheid, omdat op het perceel Einsteinstraat 3, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, een hotel mag worden gerealiseerd. Het hotel bevat circa 37 kamers, een zalencomplex, restaurant en portierwoning. Derhalve dient op voorhand de realiseerbaarheid aan getoond te worden en getoetst te worden aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Indien verwacht wordt dat nabij een 'toekomstige' bestemming/functie gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, verwerkt, bewerkt, gebruikt of getransporteerd, dan is een onderzoek naar de risico's noodzakelijk. Dit geldt voor het bestemmen en realiseren van een activiteit nabij een voor externe veiligheid (beperkt) kwetsbaar object.

Voor het PR geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag in geen geval worden overschreden. Een hotel met bijbehorende voorzieningen moet redelijkerwijs worden aangemerkt als 'kwetsbaar' object omdat daarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig kunnen zijn. De consequentie is derhalve dat er een grenswaarde (i.p.v. een richtwaarde) geldt voor het PR. Uit de risicokaart van de provincie Limburg volgt dat de grenswaarde in dit geval PR 10^{-6} bedraagt, hetgeen inhoudt dat de kwetsbare objecten minimaal op 25 meter afstand van het LPG vulpunt moeten zijn gelegen. Aan deze afstandseis dient te worden voldaan.



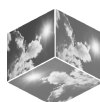
Bij het GR zal, bij beoordeling van nieuwe ontwikkelingen, rekening moeten worden gehouden met een oriënterende waarde. Voor de oriënterende waarde geldt dat afwijken alleen mogelijk is met een degelijke motivering. Verder geldt de eis dat bij ontwikkelingen binnen de invloedssfeer van het GR aandacht moet zijn voor de zelfredzaamheid van de mensen en de bereikbaarheid van hulpdiensten bij een eventuele calamiteit met gevaarlijke stoffen. In het onderhavige geval blijkt uit de risicokaart van de provincie Limburg dat het GR 150 meter bedraagt. Het beoogde hotel met zaalaccommodatie, restaurant en portierwoning op het perceel Einsteinstraat 3 valt derhalve binnen het invloedsgedebiet van het LPG vulpunt op het perceel Einsteinstraat 5.

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen de invloedssfeer van een risicovolle activiteit, dan dient in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, art. 12) de betreffende regionale brandweer om advies te worden gevraagd door het gemeentebestuur. Het advies dient in ieder geval te zien op de eisen van bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit. Dit kan betrekking hebben op de inrichting en faciliteiten rondom de het hotel met bijbehorende voorzieningen alsmede op de schaatsbaan als ook de brandveiligheid binnen het hotel en de schaatsbaan.

Verantwoording

Het beoogde hotel met zaalaccommodatie, restaurant en portierwoning ligt binnen het invloedsgedebiet van het LPG tankstation. Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen de invloedssfeer van een risicovolle activiteit, dan dient in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, art. 12) de betreffende regionale brandweer om advies te worden gevraagd door het gemeentebestuur. Het advies dient in ieder geval te zien op de eisen van bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit. Dit kan betrekking hebben op de inrichting en faciliteiten rondom de het beoogde hotel met zaalaccommodatie, restaurant en portierwoning als ook de brandveiligheid binnen het beoogde hotel met bijbehorende voorzieningen.

Op basis van de bevindingen van de brandweer Zuid-Limburg d.d. 7 februari 2012 wordt het aspect externe veiligheid in het navolgende nader verantwoord. Het advies van de brandweer is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Uit het advies volgt dat, op basis van de ingeleverde gegevens, het beoogde hotel met zaalaccommodatie, restaurant en portierwoning geen ideale situatie vertegenwoordigt binnen het plangebied. Het plan maakt het immers mogelijk dat er door middel van een wijzigingsbevoegdheid activiteiten worden ontwikkeld, die het verblijven van verminderd zelfredzame personen binnen het effectgebied van een LPG tankstation mogelijk maakt. Ook het voorkomen van slachtoffers, oftewel de bestrijdbaarheid is niet gebaad bij het mogelijk maken van een activiteit als het beoogde hotel met bijbehorende voorzieningen. De brandweer adviseert dan ook om de bestaande situatie zoveel mogelijk te handhaven en geen verdere toename van de persoonlijkheid in het plangebied toe te laten.



Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het hotel met zaalaccommodatie, restaurant en portierwoning, dan raadt de brandweer aan om de volgende maatregelen in overweging te nemen:

- het realiseren van voldoende bluswater in en rondom het plangebied;
- het opstellen en beoefenen van een ontruimingsplan voor de inrichtingen in het plangebied;
- het optuigen van maatwerk BHV organisatie.

Deze maatregelen zijn echter ruimtelijk niet relevant, maar kunnen echter wel het uitgangspunt vormen voor de verantwoording van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit.

Dit kan betrekking hebben op de inrichting en faciliteiten rondom de nieuwe bebouwing alsmede de brandveiligheid binnen de nieuwe bebouwing van het toekomstige hotel met zaalaccommodatie, restaurant en portierwoning. Het terrein zelf is voldoende groot om bij eventuele calamiteiten weg te kunnen. Het beoogde hotel met bijbehorende voorzieningen maar ook de andere voorzieningen/funcities worden voorzien van voldoende nooduitgangen, zodat voldoende vrije doorgangsroutes worden gewaarborgd. In overleg met de brandweer zullen de blusfaciliteiten, in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, nader bepaald worden. Tevens is het terrein in voldoende mate ontsloten door middel van twee toegangen tot het terrein.

3.3 Einsteinstraat 7

Op grond van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Strijthagen” zijn op het perceel Einsteinstraat 7 uitsluitend bedrijven in milieucategorie 3.1 tot en met 4.1 (of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven) toegestaan, zoals opgenomen in de toegesneden lijst van bedrijfstypen die als bijlage 1 bij de regels is gevoegd. De initiatiefnemer wil wasboxen kunnen realiseren op het achterperceel. Aangesloten kan worden bij SBI-code 5020.5 ‘Autowasserijen’ die onder milieucategorie 2 vallen.

Doordat wasboxen in een lagere milieucategorie vallen dan de bedrijven die reeds zijn toegestaan op grond van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Strijthagen” (namelijk milieucategorie 3.1 tot en met 4.1), zullen de effecten op de omgeving niet worden verzwaaard, maar eerder worden verlicht. Derhalve is een onderzoek naar sectorale aspecten niet noodzakelijk. Teneinde de wasboxen op het achterperceel te mogen realiseren is op de verbeelding een functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie (b ≤ 4.1)’ opgenomen en is in de regels aangegeven dat dit inhoudt dat bedrijven in categorie 1 tot en met 4.1 zijn toegestaan.



4 Haalbaarheid

4.1 Economische haalbaarheid

4.1.1 *Initiatief gemeente*

Het initiatief tot de vervaardiging van dit bestemmingsplan ligt bij de gemeente Landgraaf, zodat de gemeente de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan op zich neemt. Voor de eigenaar zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het planvoornemen met uitzondering van de kosten die gepaard gaan met de realisatie van het toekomstig hotel met zaalaccommodatie, restaurant en portierwoning. Deze kosten zijn voor rekening van de eigenaar. Voor het overige betreft het planvoornemen overwegend de bestaande situatie.

4.1.2 *Exploitatieplan*

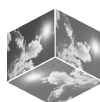
De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan maakt een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro echter niet mogelijk. Op de percelen Einsteinstraat 3 en 5 worden uitsluitend de vigerende rechten hersteld en op het perceel Einsteinstraat 7 wordt alleen het realiseren van wasboxen mogelijk gemaakt en dat is geen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

4.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft het repareren van de gebreken in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Strijthagen” ten aanzien van de percelen Einsteinstraat 3 en 5. Uitsluitend de reeds bestaande rechten worden opnieuw vastgelegd in het onderhavige bestemmingsplan en wordt een hotel met zaalaccommodatie, restaurant en portierwoning door middel van wijziging mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt op het achterperceel van het perceel Einsteinstraat 7 het realiseren van wasboxen mogelijk gemaakt.

Aangenomen mag worden dat tegen het planvoornemen betreffende Einsteinstraat 3 en 5 geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan omdat slechts reeds vigerende rechten opnieuw worden vastgelegd. Er worden geen nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden gecreëerd met het onderhavige bestemmingsplan. Ook ten aanzien van de wasboxen op het perceel Einsteinstraat 7 zullen naar verwachting geen overwegende maatschappelijke bezwaren bestaan, omdat op dit perceel reeds bedrijven zijn toegestaan op grond van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Strijthagen” die in een hogere milieucategorie vallen (categorie 3.1 tot en met 4.1) dan wasboxen (categorie 2). De reeds toegestane bedrijven zullen derhalve meer overlast veroorzaken voor omliggende percelen, dan de wasboxen.



Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

4.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande naar verwachting niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. In het onderhavige bestemmingsplan worden voornamelijk de gebreken in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Strijthagen” gerepareerd ten aanzien van de percelen Einsteinstraat 3 en 5. Daarnaast worden in dit bestemmingsplan de wasboxen mogelijk gemaakt op het achterterrein van het perceel Einsteinstraat 7, deze is minder milieubelastend dan de bedrijven die op dat perceel reeds zijn toegestaan op grond van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Strijthagen”.

Voor het toekomstige hotel met zaalaccommodatie, restaurant en portierwoning dient te zijner tijd een afzonderlijke procedure doorlopen te worden.



5 Procedure

5.1 Procedure

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

- a. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- b. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- c. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- d. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

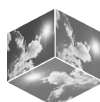
In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.
orden.

5.2 Vooroverleg

De fase van voorontwerp en vooroverleg met overheidsinstanties (rijk, provincie en waterschap) wordt overgeslagen. Er zijn geen rijks- of provinciale belangen in het geding omdat slechts vigerende rechten worden vastgelegd in dit bestemmingsplan ten aanzien van de percelen Einsteinstaat 3 en 5 en op het perceel Einsteinstraat 7 bedrijfsactiviteiten mogelijk worden gemaakt die minder belastend zijn dan de activiteiten die reeds zijn toegestaan op grond van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Strijthagen". Tevens hoeft het plan niet aan het waterschap Roer en Overmaas te worden voorgelegd in het kader van de watertoets omdat het verhard oppervlak niet toeneemt op de percelen Einsteinstaat 3, 5 en 7, aangezien er geen nieuwe bouwmogelijkheden worden gecreëerd in het onderhavige bestemmingsplan.

5.3 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 8 november 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Op deze zienswijze is een gemeentelijk standpunt geformuleerd in de vorm van een zienswijzeverslag. Dit standpunt is met de indiener van de zienswijze be-



sproken op 4 maart 2013. Op basis van het zienswijzeverslag is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door de raad in de raadsvergadering van 25 april 2013.



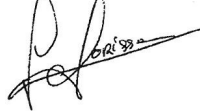
Bijlage 1: advies brandweer Zuid-Limburg

Zuid-Limburg		
BRANDWEER		
Gemeente Landgraaf t.a.v. Dhr. Leon Hennus Postbus 31000 6370 AA Landgraaf	GEDEPONEERD - 8 FEB. 2012 53	Postbus 35 6269 ZG Margraten Tel: (088) 4507205, Fax: (088) 4507202
Datum: 07-02-2012 Kenmerk: 2012.1000.1480 Bijlagen: 1 Onderwerp: EV Advies bestemmingsplan Einsteinstraat 3, 5 en 7	Behandeld door: Maurice Weelen Doorkiesnummer: 06-50203641 Uw kenmerk: -	
Geachte heer Hennus, De brandweer is gevraagd om een advies te geven inzake bestemmingsplan 'Einsteinstraat 3, 5 en 7 Landgraaf'. Het betreft hier een eerste concept bestemmingsplan. Er wordt de brandweer dus in een vroeg stadium om advies gevraagd. De brandweer vindt dit een goede zaak, zo is immers al in een vroeg stadium de veiligheidsinbreng van de brandweer bekend bij de gemeente. De in deze adviestekst weergegeven adviezen zijn geformuleerd vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid vertegenwoordigd het plangebied geen ideale situatie. Het plan maakt het immers mogelijk dat er activiteiten worden ontwikkeld, die het verblijven van verminderd zelfredzame personen binnen het effectgebied van een lpg tankstation mogelijk maakt. Ook het voorkomen van slachtoffers, oftewel de bestrijdbaarheid is niet gebaad bij het mogelijk maken van een activiteit als bijvoorbeeld een hotel binnen het plan. De brandweer stelt dan ook voor om de bestaande situatie zo veel mogelijk te handhaven en geen verdere toename van de personendichtheid in het plangebied toe te laten. In het geval dat het plan toch zijn doorgang vindt, dan raadt de brandweer aan om de volgende maatregelen in overweging te nemen: - Het realiseren van voldoende bluswater in en rondom het plangebied. - Het opstellen en beoefenen van een ontruimingsplan voor de inrichtingen in het plangebied. - Het optulgen van een maatwerk BHV organisatie. De brandweer realiseert zich dat deze maatregelen niet ruimtelijk relevant zijn. Zij kunnen echter wel het uitgangspunt vormen voor veiligheidsbesprekingen met de ondernemers binnen het plangebied of andere disciplines binnen de ambtelijke organisatie. Voor een uitgebreidere toelichting op de maatregelen wordt verwezen naar de uitgebreide adviestekst vermeld in de bijlage. Ten aanzien van het risico kan worden opgemerkt dat dit door het nemen van de voorgestelde maatregelen niet substantieel afneemt. De kans blijft aanwezig dat er ten gevolge van een calamiteit op een van de risicobronnen slachtoffers zullen vallen binnen het plangebied.		
1		



Indien u nog vragen of opmerkingen heeft, kunt u contact opnemen met Maurice Weelen van de Brandweer Zuid Limburg op telefoonnummer 06 - 50203641 of per e-mail m.weelen@brwzl.nl.

Hoogachtend,



Ir. F.J.A. Gorissen MCDm
Teamleider Risicobeheersing district Parkstad
Brandweer Zuid-Limburg



Bijlage 2: Verslag overleg 15 juni 2012 met bijbehorende tekeningen

Reactie op situatietekeningen (huidig en toekomstig gebruik) aangeleverd door dhr. Minten n.a.v. gesprek d.d. 15 juni 2012 waarbij aanwezig wethouder Dritty, dhr. Claessen, mevr. Ringhs, dhr. Minten en dhr. Mulders:

1) Tankshop: blijft gelijk;

2) Horeca akkoord, op hele perceel ook op nr. 3.

De slijterij zal onderdeel zijn van tankshop, wordt niet apart bestemd.

Uit horecavergunning blijkt niet dat hiervoor een aparte vergunning aanwezig is;

3) Bestaand terras, akkoord;

4) Wasstraat/boxen bestaand, akkoord, wasboxen op nr. 7 staan niet op "Nieuw begane grond"? dit is echter een ommissie;

5) Werkplaats garage bestaand, akkoord;

6) Bedrijfshal bestaand, milieucat 1 t/m 4.1, akkoord;

7) Luifel/pompen bestaand, akkoord;

8) Overkapping: overkapping ligt over 2 bestemmingen, indien gebruik t.b.v. plaatsing caravans, dan aanduiding hiervoor op perceel nr. 5 omdat hier detailhandel volumineuze goederen niet is toegestaan. Verder dient overkapping ook voor het droog bereikbaar maken van de 2 bedrijfsgebouwen en kan voor gebruik tijdens de Pinkpop-activiteiten.

De vraag is hoe e.e.a. zich verhoudt inzake bouwen tot in de perceelgrens vs brandveiligheid. *Uit navraag bij de afdeling Vergunningen is gebleken dat dit bestemmingsplantechnisch geen problemen hoeft op te leveren, maar dat er wel rekening moet worden gehouden dat er bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de overkapping extra onderzoeken/kosten gemaakt moeten worden om de brandveiligheid te kunnen waarborgen.*

9) Bedrijfswoning bestaand: akkoord.

10) Hotel:

Hotel zou 37 kamers en een zalencomplex van 200 m2 hebben.

Echter uit tekeningen blijkt dat hotel op begane grond ca 250m2 en op de verdieping ca 320 m2 incl. bedrijfswoning (zie hier onder over opmerkingen nieuwe bedrijfswoning). Totaal ca. 570 m2. Standaard hotelkamer is 15 m2 ($15 \times 37 = 555\text{m}^2$), met deze m2 kan dus geen hotel van 37 kamers met gangen/lift/receptie enz. worden gerealiseerd.

Daarnaast wordt het pand aan de voorkant uitgebreid (overschrijding bouwpercentage perceel?), waardoor er nog minder ruimte is voor parkeren. Het hotel zou toch op een tussenverdieping worden gerealiseerd? Volgens de voorliggende tekening kunnen er nu 59 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Waar is het zalencomplex gebleven?

Hotel zelf is akkoord, maar plan is onduidelijk, haalbaarheid qua m2 is onduidelijk.

Bedrijfswoning nieuw:

Niet akkoord, strijd gemeentelijk beleid geen bedrijfswoningen meer toevoegen op bedrijventerreinen: dit was ook opgenomen in het bp Bedrijventerrein Strijthagen, dit mag dus nergens meer op het bedrijventerrein.

Afgesproken wordt dat er een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen in het bp om een hotel met zalencentrum, restaurant en portierswoning met inpandige koppeling naar het hotel te realiseren.

De portierswoning kan alleen worden gerealiseerd als de woning op het tankstation komt te vervallen (blijkbaar zit de voormalige woning van dhr. Minten, die nu woonachtig is op nr. 7, boven op het tankstation).

11) Hotel/restaurant: zie voorgaande inzake hotel, blijkbaar wordt in de ca. 570 m2 ook nog een restaurant gerealiseerd?

12) Schaatsbaan/tafelvoetbalparadijs/horeca: akkoord, alleen tafelvoetbalparadijs is niet vergund, maar kan wel in het bestemmingsplan worden ingepast.

13) Showroom caravans/multifunctionele ruimte/ kinderkermis/Pinkpop:

Dit zijn heel veel functies op dezelfde m2. Dit levert ook een parkeerprobleem op. Multifunctionele ruimte zolang het past binnen de milieucategorie, hiermee wordt dus niets bepaald.

T.b.v. Pinkpop: 3 dagen per jaar pinkpop gerelateerde activiteiten (voorzet laten doen door Tonnaer), een evenementenvergunning/milieumelding blijft overeind. Opgelost door wijzigingbevoegdheid.

14) Kantoren/vergaderruimten: bestaand, akkoord.

15) Parkeren/stalling caravans:

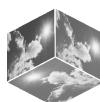
Parkeervoorziening is te weinig nog los van het stallen van caravans. Opgelost door wijzigingmogelijkheid.

16) Gokkasten/rokersruimten wordt niet bestemd in een bestemmingsplan. Rokersruimte is onderdeel van horeca en voor gokkasten is een aparte vergunning nodig.

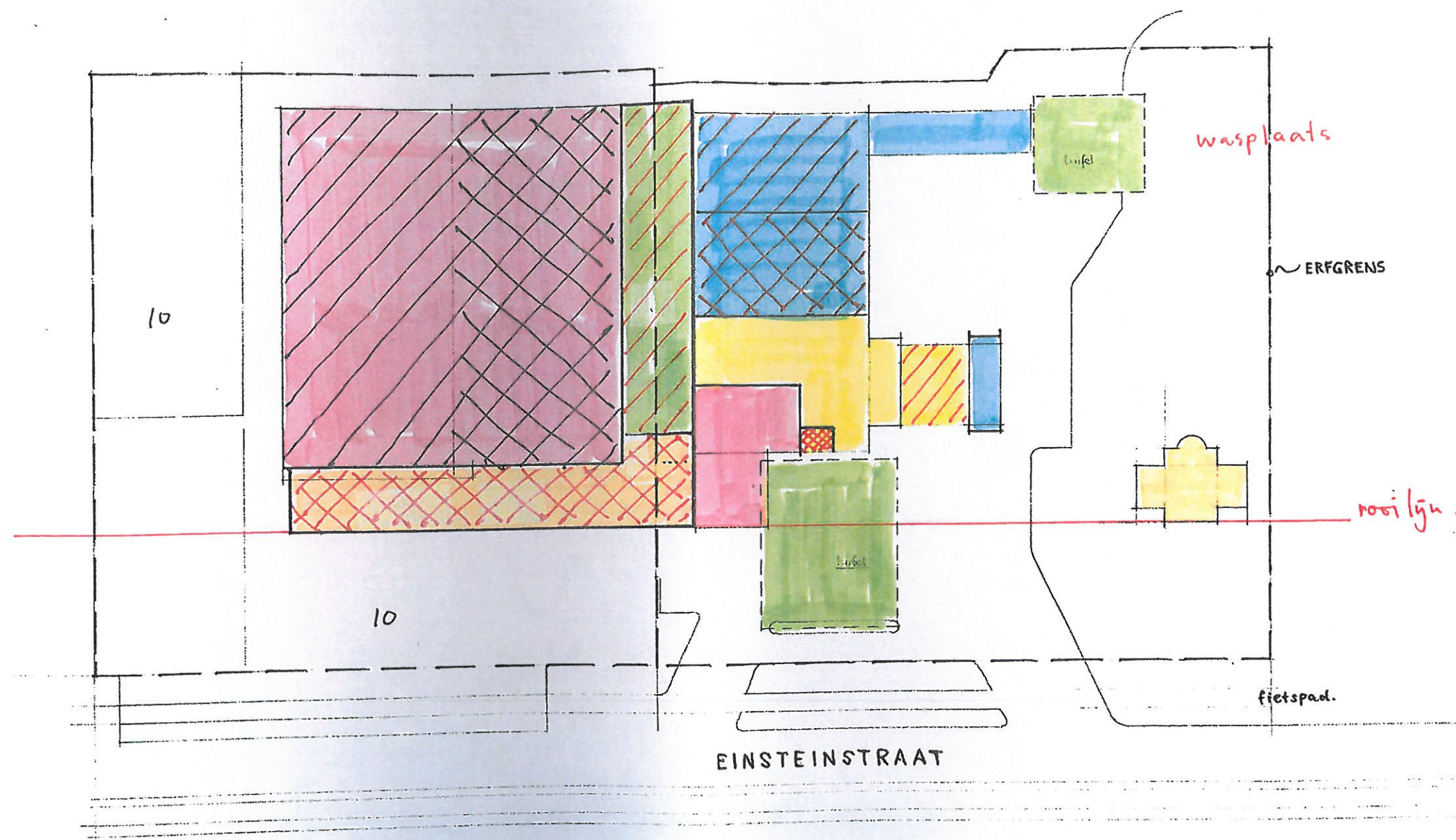


RENVOL situatie C45g + C47g

①	[Pink]	SHOP. T.S. → blijft gelijk
②	[Yellow]	HORECA - SLIJTERIJ → geen slijterij
③	[Orange]	OVERDEKT TERRAS. → bestaand, vergund in horeca-vergunning (2004)
④	[Blue]	wasstraat / wasboxen
⑤	[Blue/White]	werkplaats / garage
⑥	[Red/White]	BEDRIJFS HAL
⑦	[Yellow]	luifel / pompen
⑧	[Orange]	overkapping
⑨	[Yellow]	BEDRIJFS WONING
⑩	[Orange]	HOTEL / BEDRIJFSWONING
⑪	[Red/White]	HOTEL / RESTAURANT
⑫	[Red/White]	SCHAKTS BAAN / TAFELVOETBAMPARADIJS / HORECA
⑬	[Red/White]	{ showroom caravans / multifunctionele ruimte / kindervermis / PINKPOP kantoren / vergader ruimten.
⑭	[Yellow]	
⑮	[White]	10 parkeren / stalling caravans.
⑯	[Orange]	goldkasten (roversruimte) → niet bestemmen







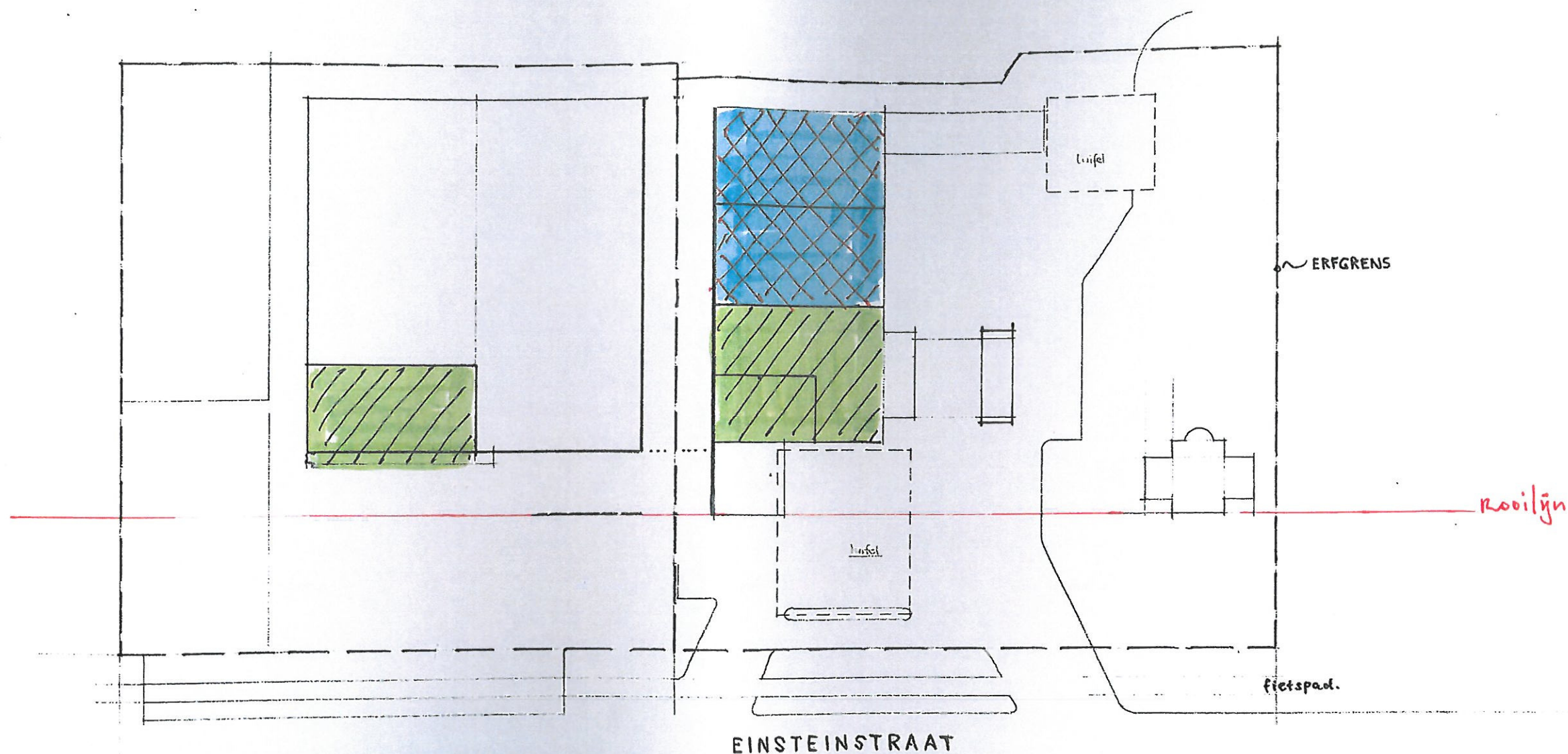
GEMEENTE LANDGRAAF

SECTIE : C
NUMMER: 459

SECTIE : C
NUMMER: 479

SITUATIE 1:500

NIEUW BG



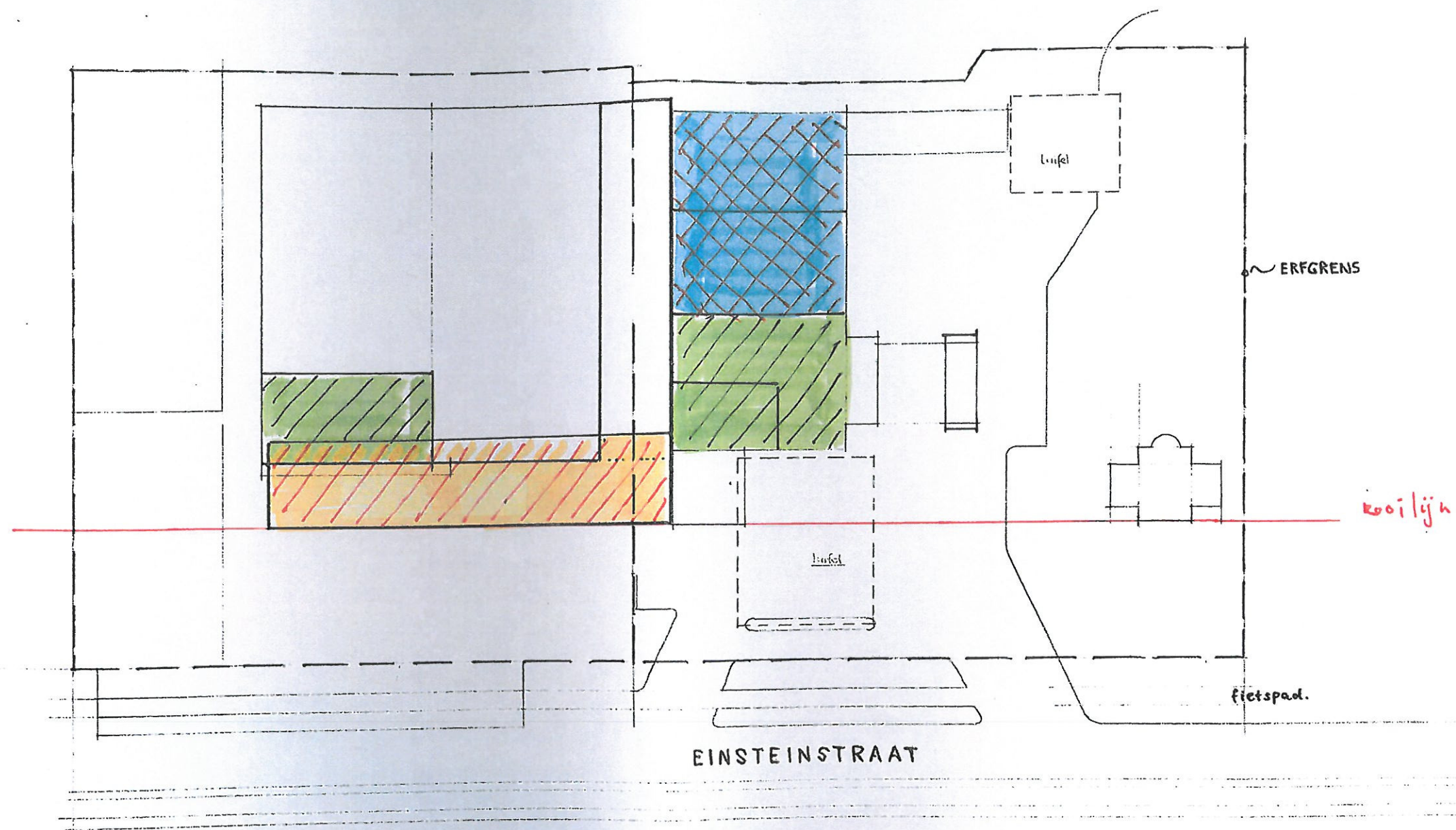
GEMEENTE LANDGRAAF

SECTIE : C
NUMMER: 459

SECTIE : C
NUMMER: 479

SITUATIE 1:500

BESTAAND VERDIEPING



GEMEENTE LANDGAAE

SECTIE : C
NUMMER: 459

SECTIE : C
NUMMER: 479

SITUATIE 1:500

NIEUW VERDIEPINGEN.

