

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied.....	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	4
1.4 Bij het plan behorende stukken	4
1.5 Leeswijzer.....	5
2 Gebiedsbeschrijving	6
3 Beleid	8
3.1 Europees beleid	8
3.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving	10
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Regionaal beleid.....	15
3.5 Gemeentelijk beleid.....	16
4 Sectorale aspecten	26
4.1 Milieu	26
4.2 Waterhuishouding	33
4.3 Archeologie en cultuurhistorie.....	36
4.4 Overige milieutechnische randvoorwaarden	37
4.5 Kabels en leidingen	38
5 Planbeschrijving	39
6 Planopzet	43
6.1 Algemeen	43
6.2 Opzet van de regels	43
7 Uitvoerbaarheid	45
7.1 Economische uitvoerbaarheid	45
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	45
8 Handhavingsparagraaf	47
Bijlage 1 Wateradvies	48

Separate bijlagen:

1. Diverse (bodem)onderzoeken ten behoeve van de voorgenomen herinrichting ter plaatse van de wijk Lichtenberg te Landgraaf, Geonius Milieu B.V., MA-130275, R01, 23 augustus 2013;
2. Verkennend natuurwaardenonderzoek voor: Kennis-, Informatie- en adviescentrum Landgraaf, Bureau Verbeek, projectnummer LA-401.001, 20 februari 2014.
3. Oriënterend funderingsadvies en onderzoek infiltratiemogelijkheden t.b.v. BP Lichtenberg, Geonius BV, rapportnummer GA-130398.R01, d.d. 23.08.2013;

4. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, Verkennende fase, Wijk Lichtenberg te Landgraaf, Archeodienst BV, rapport 317, onderzoeksmelding 57538, 15.10.2013;
5. Verkeersstudie KIA/Lichtenberg, Deelrapport 1: project KIA-klein, Nordinfra, kenmerk 14-0201-01, versie 4, d.d. mei 2014.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Landgraaf is voornemens de dienstverlening richting haar burgers te verbeteren middels onder andere de realisatie van het KIA. Het KIA (Kennis-, Informatie- en Adviescentrum) wordt voor de burgers van Landgraaf een centrale ontmoetingsplaats voor dienstverlening door de integratie van een aantal maatschappelijke voorzieningen. In het KIA is de huisvesting van het gemeentelijk Klanten Contact Centrum, de Bibliotheek Landgraaf, het seniorweb, het Service Gilde Landgraaf, Omroep Landgraaf, de Vrijwilligerscentrale en het Cliëntenplatform voorzien. Het KIA wordt daarmee de centrale plaats voor (maatschappelijke) vragen van burgers en moet leiden tot een verbeterde kwaliteit van de dienstverlening en informatieverstrekking alsmede het bevorderen van de samenwerking tussen diverse instanties. Tevens moet het gebouwlijke KIA de uitstraling en de levendigheid van het raadhuis en centrum Op de Kamp versterken en voorzien in een goede aansluiting op de omringende groenstructuren. Het plan voorziet in de uitbreiding van de (zuid)westelijke gevel van het raadhuis middels een éénlaagse uitbouw ter grootte van circa 1.500 m².

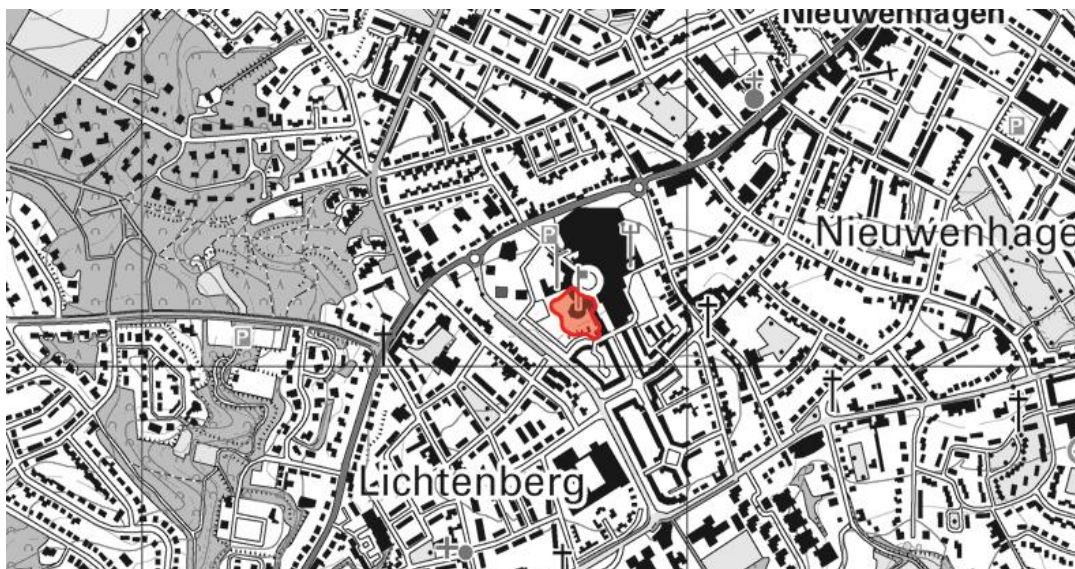
Onderhavig plangebied is gelegen in het tot de Limburgse Wijkenaanpak behorende gebied Nieuwenhagen-Lichtenberg. Het gebied Nieuwenhagen-Lichtenberg is aangewezen als één van de vijf prioritaire gebieden in Parkstad Limburg waar een majeure fysieke en sociale verbeteropgave ligt. Deze verbeteropgave vindt zijn oorsprong in het demografisch krimpvraagstuk, met onder andere een overschot aan woningen op de middellange en lange termijn, en een lage sociale cohesie in sommige delen van het gebied. Een integrale aanpak op sociaal, economisch en fysiek terrein is noodzakelijk om veranderingen te bewerkstelligen om de leefbaarheidssituatie waar mogelijk en nodig te verbeteren. In dit kader hebben de gemeente Landgraaf, HeemWonen, Provincie Limburg en de Stadsregio Parkstad Limburg op 26 november 2010 een intentieovereenkomst gesloten met als doel Nieuwenhagen-Lichtenberg duurzaam te ontwikkelen en te transformeren en wel op een dusdanige wijze dat de leefbaarheid blijvend wordt verbeterd, ingespeeld kan worden op de effecten van de krimp en de waarde van vastgoed zo veel als mogelijk stabiel blijft. Omwille van deze duurzame ontwikkeling, herinrichting en transformatie van Nieuwenhagen-Lichtenberg is een integraal wijkontwikkelingsplan opgesteld: het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Nieuwenhagen-Lichtenberg. Onderhavig plan 'KIA' resulteert niet rechtstreeks onder het WOP maar is wel ondersteunend aan de tot het WOP behorende plannen 'Raadhuisplein' en 'Bartokring en omgeving'.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'KIA' wordt als volgt begrensd:

- aan de noordzijde door de Erik Dekkerpassage,
- aan de oostzijde door de bestaande bebouwing van het raadhuis;
- aan de zuid- en westzijde door de parkeer- en groenvoorzieningen gelegen aan de Bartokring.

Het plangebied heeft een organische vorm met een oppervlakte van circa 1.500 m². De begrenzing van het plangebied is op de navolgende topografische afbeelding in het rood weergegeven:



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is thans geregeld in de beheersverordening 'Nieuwenhagen-Lichtenberg' (vastgesteld door de raad d.d. 27 juni 2013). De gronden binnen het plangebied zijn op basis van deze beheersverordening voorzien van het besluitvlak (de bestemming) 'Centrum' alsmede het besluitvlak 'Waarde -Archeologie'.

Het realiseren van onderhavig woningbouwplan is strijdig met de regels behorende bij het besluitvlak 'Centrum' omdat gebouwen enkel mogen worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. Ter plaatse van het plangebied is geen bouwvlak aangeduid. Ten behoeve van het opheffen van deze strijdigheid is gekozen voor het opstellen van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat het doel van de beheersverordening was om enerzijds te kunnen voldoen aan de wettelijke verplichtingen die de Wet ruimtelijke ordening in dezen stelt en anderzijds het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing. In de beheersverordening is reeds aangekondigd dat, mede als uitvloeisel van het Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen-Lichtenberg, ontwikkelingen worden voorzien en dat deze ontwikkelingen via aparte bestemmingsplannen in procedure worden gebracht zodra de uitwerking van de plannen dit toelaat. Onderhavig plan 'KIA' is één van deze aangekondigde plannen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen.

Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling wordt opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast wordt, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Landgraaf.

De structuur van bestemmingsplan 'KIA' dient conform paragraaf 1.2 en artikel 3.1.7 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0882.BPKIA02001- (met hierachter de code van de fase waarin het plan verkeert);
- de regels: deze zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1000.

De regels bevatten de regelingen inzake het gebruik van de gronden die in het plan zijn begrepen en de daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Landgraaf, aangevuld met een handhavingsparagraaf. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 wordt de voor dit plan relevante beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het planvoornemen. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf.

2 Gebiedsbeschrijving

De gemeente Landgraaf bestaat uit de kernen Schaesberg, Nieuwenhagen en Ubach over Worms. De gemeente grenst in het westen aan het stedelijk gebied van Heerlen, in het zuiden en oosten aan het stedelijk gebied van Kerkrade en aan de noordoostkant aan Duitsland. Onderhavig plangebied is gelegen in de kern Nieuwenhagen. Nieuwenhagen is centraal in Landgraaf gelegen en ligt ingebed tussen de kernen Schaesberg (ten zuidwesten) en Ubach over Worms (ten noordoosten). De kern Nieuwenhagen wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de provinciale weg N299 en aan de zuidzijde door de Schaesbergse buurten Kakert, Lichtenberg en De Dormig. De centrale ligging van Nieuwenhagen vertaalt zich ook in het voorzieningenaanbod. Daar waar Schaesberg en Ubach over Worms over een wijkcentrum beschikken, beschikt Nieuwenhagen met het winkelcentrum Op de Kamp over een winkelcentrum. Nieuwenhagen omvat de buurten Op de Kamp, Oud Nieuwenhagen, Nieuwenhagerheide, Hoefveld, Exdel en Dormigveld. Onderhavig plangebied bevindt zich in de buurt Op de Kamp.

Op de Kamp is in de tachtiger jaren van de vorige eeuw ontstaan, gelijktijdig met de bouw van het gelijknamige winkelcentrum van Nieuwenhagen, en telt circa 430 woningen. Er zijn volop voorzieningen aanwezig met een grote diversiteit aan winkels, een weekmarkt, het gemeentehuis en een politiebureau. De inrichting van de openbare ruimte is vrij eentonig en kenmerkt zich door een stenige en grijze inrichting van pleinen, straten en bebouwing. In de buurt Op de Kamp zijn relatief veel huurwoningen gelegen. De huursector telt veel appartementen (ruim 65 %) en relatief weinig vrijstaande woningen en tweekappers. Ook de koopsector telt veel appartementen (30%) en relatief weinig vrijstaande woningen en tweekappers.

Het daadwerkelijk plangebied is gelegen tussen de Bartokring en de Erik Dekkerpassage en bevindt zich aan de zuid(westelijke) zijde van het raadhuis. Het plangebied bevat in de huidige situatie gronden behorende tot de openbare ruimte rondom het raadhuis in de vorm van (gras)plantsoenen met bijbehorende verhardingen in de vorm van voetpaden. Het plangebied wordt ontsloten via de Bartokring. Op de navolgende afbeelding is het plangebied in zijn huidige vorm in vogelvluchtperspectief weergegeven:



Ten noorden van het plangebied bevindt zich het politiebureau. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het raadhuis. De hoofdingang van zowel het raadhuis alsook het politiebureau bevindt zich aan de zijde van het Raadhuissplein. Aan dit Raadhuissplein bevindt zich eveneens het winkelcentrum Op de Kamp. Het winkelcentrum Op de Kamp telt een winkelvloeroppervlakte van 7.675 m² en vormt het hoofdwinkelcentrum van de gemeente Landgraaf. Het winkelcentrum vervult, met name als het gaat om het niet-dagelijkse aanbod een functie voor de gehele gemeente. Ten westen en ten zuiden van het plangebied bevinden zich diverse parkeer- en groenvoorzieningen gelegen aan en rondom de Bartokring. Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Bartokring, zijn een appartementencomplex alsmede diverse aaneengebouwde grondgebonden eengezinswoningen gelegen. Zowel het appartementencomplex alsook de grondgebonden woningen tellen drie verdiepingen. Ten westen van het plangebied, gelegen tussen de Bartokring en de Beethovensingel, bevinden zich drie 8-10 verdiepingen tellende appartementencomplexen. De bebouwing rondom het plangebied kent relatief weinig afwisseling in materiaalgebruik en kleurstelling en de bebouwing is vrijwel volledig voorzien van platte daken.



Raadhuis (voorzijde)



Raadhuis (achterzijde)



Appartementencomplex overzijde Bartokring



Groen- en parkeervoorzieningen omgeving

3 Beleid

3.1 Europees beleid

Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- gebieden door de Minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000-netwerk bevat derhalve de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Nederland heeft 162 Natura 2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).

Op ruim 1 kilometer afstand ten aanzien van onderhavig plangebied bevindt zich het Natura 2000-gebied 'Brunssummerheide'. Deze afstand wordt, mede met het oog op de tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied gelegen bebouwing, als dusdanig groot beschouwd dat er geen sprake zal zijn van een negatief effect op de kwalificerende soorten of habitats in het Natura 2000-gebied 'Brunssummerheide' als gevolg van dit bestemmingsplan.

Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;

- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009). Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

3.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende Rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Voor Parkstad Limburg geeft het Rijk in de SVIR wel aan dat het aanpakken van de krimpopgave noodzakelijk is om leegstand en verpaupering te voorkomen. Dit beleid is op regionaal niveau verder uitgewerkt. Het SVIR bevat geen concrete uitgangspunten voor onderhavig plangebied.

Duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- *trede 1*: bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- *trede 2*: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- *trede 3*: zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

Trede 1: de regionale behoefte

Het plan KIA is aanvullend en ondersteunend aan het uitvoeringsprogramma behorende tot het Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen–Lichtenberg. Dit wijkontwikkelingsplan is zowel door de provincie als door het Parkstadbestuur geaccordeerd. Middels deze accordering zijn ook de hierin opgenomen plannen geaccordeerd en daarmee regionaal afgestemd.

Trede 2: opvangen in bestaand stedelijk gebied

Tot het bestaand stedelijk gebied wordt het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur gerekend. Onderhavig plangebied dient te worden gerekend tot het bestaand stedelijk gebied. De gronden wordt thans gebruikt als openbare ruimte rondom een bestaande maatschappelijke voorziening (raadhuis). Het voor de locatie ontwikkelde plan richt zich op een algehele herstructurering van de locatie en staat in het teken van het clusteren van stedelijke maatschappelijke voorzieningen in combinatie met een algehele kwalitatieve opwaardering van de locatie waarbij gebruik wordt gemaakt van de potenties die de locatie biedt. Door het optimaal inrichten van het plangebied wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling en geen extra beslag te leggen op gronden buiten dit bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd kan worden dat kan worden voldaan aan de uitgangspunten zoals gesteld in de ladder van duurzame verstedelijking, er derhalve sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling en een verdere motivering gebaseerd op trede 3 niet aan de orde is.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- het kustfundament;
- de grote rivieren;
- de Waddenzee en het Waddengebied;
- defensie;
- ecologische hoofdstructuur;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen nationale belangen in het geding welke, in relatie tot het Barro, nader dienen te worden beschouwd.

Waterwet en waterbesluit

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De nieuwe Waterwet schept een kader voor de noodzakelijke modernisering van het Nederlandse waterbeheer voor de komende decennia. Door het samenvoegen van meerdere vergunningen nemen de bureaucratie en de regeldruk voor burgers en bedrijven af. De Waterwet sluit goed aan op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt. Met één integrale wet is ook het uitvoeren van Europese waterrichtlijnen eenvoudiger geworden. Dat geldt onder meer voor de Kaderrichtlijn Water die uitgaat van internationale stroomgebieden en watersystemen (rivieren, meren en delta's), de richtlijn over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's en de Kaderrichtlijn mariene strategie. De Waterwet voegt acht bestaande waterbeheerwetten samen: de Wet op de waterhuishouding, Wet verontreiniging oppervlaktewateren, Wet verontreiniging zeewater, Grondwaterwet, Wet droogmakerijen en indijkingen, Wet op de waterkering, Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan) en de Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte ervan). Daarnaast is vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet.

Het Waterbesluit bevat in de bijlagen een lijst van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en een lijst van waterkeringen, eveneens in beheer bij het Rijk. Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr). Daarnaast geeft het Waterbesluit twee hoofdregels voor de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen:

- het Rijk beheert zijwateren van hoofdwateren, behoudens de uitzonderingen die in de Waterregeling zijn geregeld;
- als het Rijk beheerder is van een oppervlaktewaterlichaam, beheert het ook de daarin gelegen kunstwerken.

In onderhavig plangebied zijn geen oppervlaktewaterlichamen gelegen in beheer bij het Rijk.

Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In de nota worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédèregebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

Het gebied tussen de gemeenten Sittard-Geleen, Maastricht en Heerlen is aangemerkt als het Belvédèregebied 'Heuvelland'. De cultuurhistorische waarden van dit gebied dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming. Er geldt daarom extra

beleidsmatige aandacht voor het in stand houden en ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor essentiële historische elementen en structuren. Voor dit bestemmingsplan bevat de Nota Belvédère geen specifieke uitgangspunten.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), actualisatie 2011

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. Medio 2008, 2009, 2010 en voor het laatst in 2011 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, met POL-aanvullingen.

Op 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL is het plangebied aangeduid als 'Stedelijke bebouwing' en valt daarmee onder perspectief P9 (zie navolgende afbeelding). Het plangebied is tevens gelegen binnen de 'grens dynamisch stedelijk gebied'. De navolgende afbeelding toont de plangrens weergegeven op de POL-kaart:



De *Stedelijke bebouwing (Perspectief 9)* omvat de aanwezige of als zodanig als bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken en de kwaliteit van werklocaties geborgd dan wel verbeterd. De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht. Dit zijn levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van centrumgebieden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

De stedelijke bebouwing is tevens gelegen binnen de aan de stadsregio's gekoppelde '*grens dynamisch stedelijk gebied*'. De stadsregio's vormen de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteerde in de Nota Ruimte en welk beleid is gecontinueerd in de SVIR. Het zo compact mogelijk houden van de steden is daarbij het uitgangspunt. Iedere stadsregio is voorzien van een grens stedelijke dynamiek (paarse contour, zie kaartbeeld op deze pagina). Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Binnen de stadsregio's dienen nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing.

Het POL bevat geen andere kwaliteitsomschrijvingen en uitgangspunten volgend uit de bij het POL behorende themakaarten met betrekking tot Kristallen-, Groene- en Blauwe waarden.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig bestemmingsplan geen ontwikkelingen en situaties bevat welke niet zouden passen binnen de uitgangspunten van het POL. Het plan voorziet in een herinrichting en uitbouw van de locatie, gericht op de versterking van de vitaliteit en leefbaarheid van de wijk, waarbij sprake is van nieuwbouw in de vorm van een uitbreiding van een bestaande maatschappelijke voorziening te midden van overige centrumgerelateerde voorzieningen.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' vormt onder andere het kader voor een nieuwe beleidsregel: het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Deze beleidsregel regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de contouren mogelijk zijn. Binnen de begrenzing van de Stedelijke Dynamiek is het kwaliteitsmenu van toepassing binnen de perspectieven P2 en P3. Het staat gemeenten vrij het LKM tevens van toepassing te

verklaren binnen het perspectief P9 binnen de begrenzing van de Stedelijke Dynamiek. Aangezien de gemeente Landgraaf het LKM binnen het perspectief P9 niet van toepassing heeft verklaard is het LKM op onderhavige locatie niet van toepassing. Resumerend kan worden aangegeven dat het LKM op voorliggend plan niet van toepassing is.

3.4 Regionaal beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad “Ruimte voor park & stad”

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2009 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. De in de visie verwoorde structuur vormt géén strak keurslijf, maar biedt een aanzet om met alle partijen – markt, overheden en bewoners – samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak te starten.

De structuurvisie kent zes pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de vier grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen. De zes pijlers zijn:

1. landschap leidt;
2. één hoofdcentrum;
3. energie als fundament;
4. netwerk van Park en Stad;
5. buitenring = Parkstadring;
6. economische slagader N281.

Toetsing aan deze pijlers levert per opgave een ontwikkelingsbeeld op. Het ontwikkelingsbeeld voor ruimte is een duurzame versterking van de identiteit en vitaliteit. De ambitie bij mobiliteit is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. Hoofdambitie bij economie is structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitalisering van locaties die niet meer aan de moderne eisen voldoen. Bij wonen is lef nodig om zoveel mogelijk te realiseren via integrale gebiedsontwikkeling om daarbij plaats te bieden aan bestaande en nieuwe kansrijke bewonersgroepen en te zorgen dat inbedding en uitstraling van de woongebieden bijdragen aan het nieuwe ‘Parkstad imago’. Dit alles is vertaald naar zeven ontwikkelingszones: Noordflank, Oostflank, Zuidflank, Westflank, Gravenrode, Via Belgica en Herstructurering stedelijk gebied. Onderhavig plangebied maakt deel uit van de in meer algemene termen omschreven zone ‘Herstructurering stedelijk gebied’.

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad is als missie van Parkstad Limburg geformuleerd “duurzame economische structuurversterking van de regio door het bundelen van de krachten van de zeven gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Onderbanken, Nuth, Simpelveld en Voerendaal.” De bevolkingsafname die de regio meemaakt wordt gezien als een kans om de kwaliteit van de woon-, werk en leefomgeving duurzaam te versterken. Dat gaat gebeuren door in te zetten op de herkenbare, unieke pluspunten:

- het vele groen in de directe nabijheid van woongebieden, de landschappelijke rijkdom en de dynamische afwisseling tussen park en stad;
- sterke natuurlijke beekdalen;

- een rijke culturele en sociale historie;
- fijnmazige sociale structuren met sterke dorps- en stadskernen die een grote variëteit aan woonmilieus bieden;
- een goede bereikbaarheid;
- een hoge dichtheid aan kennisinstellingen, hoogkwalitatieve bedrijventerreinen met bovenregionale bedrijven en winkelgebieden;
- een sterk toeristisch/recreatief netwerk.

De Intergemeentelijke structuurvisie zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze twee dragers zijn uitgewerkt op vier hoofdthema's, te weten ruimtelijke identiteit, economie, wonen en mobiliteit. Het zijn de belangrijkste thema's voor de komende decennia:

- Ruimtelijke identiteit – regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur;
- Economie – meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht;
- Wonen – meer kwaliteit voor een veranderende bevolking;
- Mobiliteit – meer samenhang, betere bereikbaarheid.

Deze thema's zijn omgezet in de volgende pijlers:

1. landschap leidt: nieuwe ontwikkelingen versterken kwaliteit, gebruik en beleving van natuur en landschap. Beekdalen zijn heilig;
2. één hoofdcentrum: heldere beeldkwaliteit en dito ruimtelijke inrichting ondersteunen stedelijke dynamiek;
3. energie als fundament: cradle-to-cradle-technieken, alternatieve opwekking, energielandschappen en CO2-compensatie;
4. netwerk van Park en Stad: meer contrast stad en land, versterken verbindingen tussen stedelijk en landelijk gebied;
5. economisch slagader N281/A76 en Parkstadring: inrichting en beeldkwaliteit versterken verbindingen en contrasten.

Onderhavig plan is gericht op een duurzame kwalitatieve versterking van de identiteit en vitaliteit van het stedelijk gebied ondersteunend aan een integrale gebiedsontwikkeling waarbij wordt ingespeeld op de veranderende bevolkingssamenstelling. Het plan is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad.

3.5 Gemeentelijk beleid

Strategienota 2005 – 2015

De Strategienota 2005 – 2015 van de gemeente Landgraaf is opgesteld met als centrale doelstelling: 'Werken aan het behouden en versterken van de levendigheid, de leefbaarheid en de eigen identiteit'. De strategienota is ontstaan om een antwoord te kunnen geven op de vele vragen die de komende jaren op de gemeente Landgraaf afkomen op het gebied van vergrijzing, ontgroening, werkgelegenheid enz.. De Strategienota 2005 – 2015 onderscheidt drie speerpunten:

- Vakantiegevoel: Landgraaf ontwikkelt zich tot een hoogwaardige, groene woongemeente. Samen met Parkstad Limburg groeit Landgraaf uit tot recreatief hoogtepunt van Nederland;
- Mensenwerk: Landgraaf zet in op de versterking van de dynamiek in de eigen samenleving;
- Samenwerken: Landgraaf werkt doelmatig en slagvaardig samen met bestuurlijke en andere partners.

Voor wat betreft onderhavig plan zijn met name de speerpunten 'Vakantiegevoel' en 'Mensenwerk' van belang.

Vakantiegevoel

Dit speerpunt heeft alles te maken met de leefbaarheid, het woongenot en de aantrekkelijkheid van Landgraaf. Hierbij zal worden ingezet op het versterken van de ruimtelijke structuur, het creëren van een hoogwaardige groene woongemeente, het inzetten op recreatie en toerisme. De maatregelen in de ruimtelijke structuur (aanleg groen, pleinen, aankleding straten, stadsvernieuwing) moeten het huidige karakter van Landgraaf veranderen in een herkenbare, groene, aantrekkelijke leefomgeving. De ambities luiden als volgt:

- het naar binnen trekken van de groene omranding in het stedelijk gebied;
- het bevorderen van meer groen en ruimtelijke werking in de woonomgeving;
- het bewaren en integreren van historische waardevolle objecten en vergezichten;
- het bevestigen van het onderscheid van de kernen en het tegelijkertijd maken tot een samenhangend geheel;
- bevorderen dat de wegenstructuur veilige en comfortabele verkeersmogelijkheden biedt voor senioren.

Mensenwerk

Dit speerpunt richt zich op het versterken van de dynamiek in de eigen samenleving en rust op drie peilers:

- investeren in innovatieprojecten in de publieke dienstverlening;
- vergroten van de participatie van de inwoners, sociaal, economisch en politiek-bestuurlijk;
- uitbreiden van mogelijkheden tot communicatie en informatie.

Het investeren in communicatiemogelijkheden in informatiestromen is investeren in de voeding van sociaal, economisch en bestuurlijk functioneren. Het investeren in innovatie en digitalisering van de communicatie en informatie in de publieke dienstverlening draagt hieraan bij. Daarnaast zullen de openbare ruimte en de locatie van voorzieningen zodanig worden ingericht dat de kans op ontmoeting, communicatie en participatie worden vergroot.

De strategienota bevat geen specifieke uitgangspunten voor onderhavig plan(gebied). Het plan voorziet in een versterking van de ruimtelijke structuur als onderdeel van een (ruimtelijk) ontwikkelingsconcept voor de gehele kern Nieuwenhagen alsmede in het versterken van de publieke dienstverlening en het realiseren van een voorziening met volop mogelijkheden tot ontmoeten en participatie. Het plan mag daarmee als passend worden beschouwd binnen de uitgangspunten van de strategienota.

Parkeernota Landgraaf 2008 d.d. 4 december 2007

Centraal uitgangspunt van de Parkeernota Landgraaf 2008 is het zoveel als mogelijk voorkomen van parkeeroverlast. Om te kunnen bepalen hoe groot de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal zijn bevat de parkeernota voor verschillende gebruiksfuncties geldende parkeernormen. Deze parkeernormen geven het minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen aan bij ruimtelijke ontwikkelingen en zijn gebaseerd op de richtlijnen van het CROW. Uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (bouwplannen) geen parkeeroverlast mogen veroorzaken in de directe omgeving. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen hun parkeerbehoefte binnen de plangrenzen op te vangen. Daarnaast dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in hun planvorming rekening te houden met het oplossen van mogelijke reeds bestaande parkeercapaciteitsproblemen, door het realiseren van extra parkeerplaatsen. Burgemeester en wethouders kunnen van dit uitgangspunt afwijken wanneer op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien. De bevoegdheid tot afwijken dient evenwel met grote terughoudendheid worden toegepast.

De gemeente Landgraaf tracht het invoeren van parkeerregulering zoveel als mogelijk te beperken. Het betaald parkeren in de openbare ruimte alsmede het werken met parkeervergunningen zal niet worden ingevoerd. Alleen als zich in de toekomst problemen voordoen in woonstraten in de vorm van overlast van kortparkeerders van een centrumgebied, dan kan het invoeren van parkeervergunningen een optie zijn.

Voor een uitwerking van de wijze waarop in onderhavig plan is rekening gehouden met de uitgangspunten van de Parkeernota Landgraaf 2008 wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 van deze toelichting. Daarnaast is de Parkeernota opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Gemeente Landgraaf, Structuurvisie 2030, "slank en groen", december 2011

15 December 2011 heeft de raad van de gemeente Landgraaf de Structuurvisie Landgraaf 2030 vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is het beschrijven van de ruimtelijke strategie voor de gemeente en bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Landgraaf alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie zorgt voor samenhang tussen de verschillende vormen van sectoraal beleid en vormt tevens het kader voor de verschillende Wijkontwikkelingsplannen. Daarnaast geeft de structuurvisie sturing aan bestemmingsplannen.

De structuurvisie vormt een actualisering van de structuurvisie uit 2005. De directe aanleiding voor het actualiseren vindt zijn oorsprong in:

- demografische ontwikkelingen: nieuwe inzichten ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling en de woningbehoefte hebben geleid tot een forse bijstelling van nieuwbouwplannen. Daarnaast wordt gewerkt aan plannen voor het onttrekken van woningen aan de bestaande voorraad;
- wetgeving: de Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenteraden tot het vaststellen van een structuurvisie voor het gehele grondgebied.

De structuurvisie behandelt een groot aantal thema's: identiteit en cultuurhistorie, bevolking, huisvesting en wonen, sociaal economisch beleid, voorzieningen en welzijn, natuur en landschap, verkeer en mobiliteit, duurzaamheid, water en de herstructurerings- en ontwikkelingslocaties. Een concrete vertaling van de algemene ruimtelijke

uitgangspunten volgend uit de Structuurvisie 2030 heeft plaatsgevonden in het Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen–Lichtenberg. Op dit punt wordt dan ook kortheidshalve verwezen naar dit wijkontwikkelingsplan. Specifiek voor onderhavig plan meldt de structuurvisie in relatie tot het onderwerp ‘voorzieningen en welzijn’ dat het voornemen bestaat om het zogenaamde KIA te ontwikkelen waarin de bibliotheek, de vrijwilligerscentrale, het seniorweb, het Service Gilde Landgraaf, de Cliëntenraad en het klantencontactcentrum samenwerken op een centrale plaats nabij het raadhuis. Middels het KIA wordt de aantrekkingskracht van het centrum vergroot en wordt de gemeentelijke overheid voor de burger toegankelijker gemaakt. Voorts vermeldt de structuurvisie dat de plannen voor het KIA vanaf het najaar van 2011 verder zullen worden uitgewerkt. Onderhavig plan vormt deze in de structuurvisie aangekondigde ontwikkeling en is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie 2030.

Mobiliteitsplan Landgraaf

In het Mobiliteitsplan Landgraaf (vastgesteld d.d. 15 december 2009) is het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende jaren vastgelegd. Het doel is te komen tot een eenduidige aanpak van knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer, om op deze wijze een bijdrage te leveren aan het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente Landgraaf. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar de thema's bereikbaarheid, verkeersveiligheid, verkeerscirculatie, 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. Het Mobiliteitsplan Landgraaf kent voor onderhavig plangebied of de direct omgeving daarvan geen specifieke uitgangspunten.

Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen–Lichtenberg

De vernieuwing van Nieuwenhagen en Lichtenberg maakt onderdeel uit van de 'herstructurering stedelijk gebied in Parkstad', één van de vijf strategische opgaven binnen de regiodialoog Parkstad Limburg. Binnen deze strategische opgave valt de transformatie van de woningvoorraad. Nieuwenhagen en Lichtenberg vormen samen een van de geselecteerde wijken binnen het kader van spoor 1 van de Limburgse Wijkanaanpak (investeren in dorpen en steden); wijken met een majeure integrale verbeteropgave. Ten behoeve van deze integrale opgave is het Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen–Lichtenberg opgesteld.

Nieuwenhagen en Lichtenberg staat door maatschappelijke ontwikkelingen, zoals het dalen van het aantal geboortes en de stijging van de gemiddelde leeftijd, voor grote uitdagingen. Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat er in de toekomst mogelijk minder scholen nodig zijn en dat de behoefte aan zorgfaciliteiten groter wordt. Om zo goed mogelijk op deze ontwikkelingen in te spelen, slaan een aantal partijen de handen ineen: de provincie Limburg, Parkstad Limburg, Hestia groep (thans: HEEMwonen) en de gemeente Landgraaf. Deze partijen werken gezamenlijk aan de kansen die maatschappelijke ontwikkelingen voor Nieuwenhagen en Lichtenberg meebrengen. Elke partij zal daarbij vanuit de eigen kennis en expertise het proces ondersteunen. De gemeenteraad van Landgraaf heeft in haar vergadering van 26 april 2012 ingestemd met de uitvoering van het Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen–Lichtenberg. Dit wijkontwikkelingsplan is opgebouwd uit twee delen:

- de analyse: deze omvat een korte typering van Nieuwenhagen en Lichtenberg, een beschrijving van de huidige bevolking en de situatie anno 2011 op het gebied van zorg, welzijn, onderwijs, werken en sport. Daarnaast bevat de analyse een

beschrijving van de woningen en de woonomgeving (groenstructuren, verkeersontsluitingen, bedrijfs- en winkelveorzieningen);

- de wijkvisie: hierin wordt de visie voor de toekomst beschreven en de projecten die dienen te zorgen voor daadwerkelijke realisering van de visie. De visie bestaat uit een sociaal-maatschappelijk economische visie, een stedenbouwkundige visie en een bijbehorend uitvoeringsprogramma.

De analyse

Uit de analyse blijkt dat Nieuwenhagen een prettig, rustig stadsdeel met zes gevarieerde woonbuurten is. Ook in Lichtenberg is het rustig wonen. De mensen voelen zich veilig en medeverantwoordelijk voor de leefbaarheid in de buurt. Veel mensen vinden het een aantrekkelijke wijk om te wonen vanwege de rust, ruimte en groene omgeving. Bijna de helft van de mensen is 50 jaar of ouder en daarmee is Nieuwenhagen de meest vergrijzde kern van Landgraaf. Het verleden is nog sterk aanwezig in de vorm van historische linten, kerken, monumentale panden en overige oude panden. De twee kerken aan de Hoogstraat en Heigank vormen de bakens in het stadsdeel en bepalen voor een deel de identiteit van Nieuwenhagen. De ruggengraat is een andere historische drager die ook een belangrijke functie vervult in de verbinding tussen Ubach over Worms, Nieuwenhagen en Schaesberg. Op twee plaatsen in de linten, in de Hoogstraat en Heigank, zijn van oudsher winkels gesitueerd. De afgelopen jaren hebben steeds meer kleine winkels de deuren gesloten en is veelal geen nieuwe functie terug gekomen. De ruimtelijke kwaliteit van deze linten staat onder druk en het winkelaanbod verschaalt.

De wijk heeft een unieke ligging door de grotere groengebieden aan de randen: de Brunssummerheide en Park Gravenrode. De wijk zelf doet evenwel vrij stenig aan met weinig openbare groenplekken en het ontberen van groen in de straten.

In Oud-Nieuwenhagen, Nieuwenhagerheide en Lichtenberg komen veel kleine woningen, woningen met een lage WOZ-waarde en huurwoningen met een hoge mutatiegraad zoals etagewoningen zonder lift, 1-op-1 woningen en 2-op-1 woningen voor. Er is evenwel een gebrek aan zorgwoningen en levensloopbestendige woningen.

De bedrijvigheid is gekoppeld aan het centrum Op de Kamp en de bedrijventerreinen Abdissenbosch en Strijthagen. De wijk zelf kent alleen het kleinschalig bedrijventerrein 'De Rukkener'. Verspreid in de wijk komen solitaire bedrijfsvestigingen en bedrijven aan huis voor.

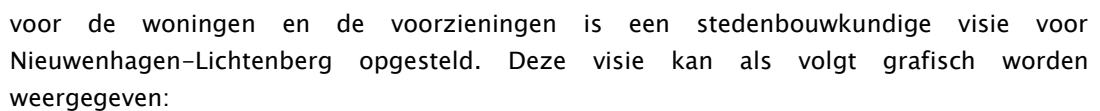
Het centrale winkelcentrum Op de Kamp ligt op loop- en fietsafstand van de woningen in Nieuwenhagen. Het winkelaanbod is onlangs verruimd en met de opwaardering van het Raadhuisplein wordt een kwaliteitsimpuls aan het winkelcentrum gegeven. Tevens wordt gewerkt aan de vergroening van de parkeerterreinen, het uitbreiden van de parkeergelegenheid en de mogelijke komst van een KIA (kennis, informatie en adviescentrum) nabij Op de Kamp.

De sociaal maatschappelijke voorzieningen zijn behoorlijk. De afgelopen jaren is geïnvesteerd in goede brede scholen en de sportactiviteiten zijn geclusterd in In de Bende. Een goede accommodatie voor het verenigingsleven ontbreekt, evenals goede ontmoetingsplekken voor ouderen en voor de jeugd.

Vanuit de analyse worden voor de relevante thema's van de wijkvisie opgaven geformuleerd. Deze opgaven luiden als volgt:

- opgave 1: dorps wonen en leven:
 - het versterken van de aantrekkelijk dorpse woonmilieus en het ingrijpen in kwetsbare woningmarktsegmenten in Oud Nieuwenhagen, Lichtenberg en Nieuwenhagerheide;
 - het niet investeren in het bedrijventerrein de Rukkener en het behouden van de mix van wonen en werken;
- opgave 2: aantrekkelijk blijven voor gezinnen door het ruime aanbod aan voorzieningen op peil te houden en de afname van leden van verenigingen en het wegtrekken van jongeren proberen op te heffen;
- opgave 3: prettig oud worden door het bieden van een brede zorg met aandacht voor een goed aanbod aan zorgwoningen, zorg-en-welzijnsvoorzieningen en laagdrempelige ontmoetingsplekken;
- opgave 4: levendige netwerken:
 - aanpakken van de leegstand in de linten – stimuleren van innovatieve bedrijvigheid;
 - nieuw leven inblazen op het Sunplein;
 - het kloppend hart Op de Kamp versterken middels gerichte maatregelen in kwaliteit en uitstraling en een bundeling van gedifferentieerd aanbod;
 - plekken voor het verenigingsleven creëren;
- opgave 5: vergroenen middels het toevoegen van nieuwe groene plekken, ecologische verbindingen en een groenere aankleding van straten in combinatie met het onttrekken van woningen;
- opgave 6: bereikbaar houden door te investeren in een betere bereikbaarheid met de auto en openbaar vervoer.

Vanuit de sociaal-maatschappelijk economische en ruimtelijke ambities, de gewenste identiteit van een gezinswijk, de ontwikkeling van de doelgroepen en de veranderopgave



1. het realiseren van een aantrekkelijk centrum met een gedifferentieerd winkelaanbod, een prettige verblijfsruimte met horeca, een nieuw KIA (Kenniss Informatie en Adviescentrum inclusief een bibliotheek) en een optimale bereikbaarheid en stallingsmogelijkheden voor alle voertuigen;
2. het invullen van leegstaande panden en het verbeteren van de leefbaarheid in de linten:
 - a. levendige linten aan de Hoogstraat/Kampstraat en Heigank met een mix aan economische functies met wonen, een herkenbare uitstraling in de openbare ruimte, kwalitatief goede gevels, veilige routes voor gemotoriseerd verkeer en

- langzaam verkeer en een gevarieerde aaneengesloten bebouwingwand. Op diverse plekken aan de Hoogstraat/Kampstraat zijn vernieuwingen wenselijk;
- b. herinrichting van het SUNplein, nieuwbouw van het medisch centrum en invulling van leegstaande panden/verbetering van gevels;
3. realisatie van twee parken (ontmoetingstuinen) in de buurten Oud Nieuwenhagen (Heiveld) en Lichtenberg met ontmoeten, sport en spel en beperkte nieuwbouw. In Heiveld is daarnaast ook nog een woon- en zorgcentrum gepland. De parken zijn zodanig gesitueerd dat zij gekoppeld worden aan de groene structurerende lijnen en optimaal in het zicht liggen van de buurten en de hoofddragers van de wijk. Het park Heiveld heeft vooral betekenis als buurtpark. Het park in Lichtenberg heeft naast de betekenis als park voor Lichtenberg, ook een ecologische functie als verbinding tussen de twee buitengebieden. Daarnaast staat zij in verbinding met het centrum waardoor het park het karakter krijgt van een stadspark;
 4. realisatie van kleinere groene plekken in de buurten (de buurttuinen) waar bewoners/bedrijven/organisaties initiatieven kunnen ontplooien en het groen een (bij voorkeur particuliere) functie krijgt (zoals een moestuinencomplex, boomgaard, productielandschap, etc.);
 5. realisatie van veilige fiets- en wandelroutes: de knelpunten in het gemeentelijk en provinciaal netwerk (zoals de Kleikoeleweg, de Brunsummerweg en de Heigank), worden de komende jaren zoveel mogelijk opgelost. Een alternatieve route in Nieuwenhagerheide voert over de Oude Landgraaf. Door en naar de nieuwe parken worden diverse wandelroutes gelegd;
 6. werken aan een goed bereikbaar en aantrekkelijk buitengebied waarbij de ecologische functie van het buitengebied wordt versterkt door het leggen van nieuwe verbindingen tussen de landschappen: zowel langs de beoogde nieuwe buitenring, als door het nieuwe stadspark (Lichtenberg) als via de structurerende lijnen en groene plekken in de wijk;
 7. het creëren van mooie entrees waartoe onder andere op de hoek Hoogstraat/Pleistraat woningen worden gesloopt. Op deze locatie zijn geen nieuwe woningen voorzien. Door de sloop van deze woningen komt de achterliggende bebouwing (o.a. een boerderij) in het zicht. Aan de zuidzijde op de kruising Pasweg/Op de Heugden wordt de entree ook aangepakt met de herinrichting van het plein;
 8. het realiseren van nieuwe bestemmingen voor braakliggende terreinen en lege gebouwen. Leegstaande terreinen/ lege gebouwen zijn niet bevorderlijk voor de leefbaarheid. In Lichtenberg ligt het terrein achter de Pasweg al geruime tijd leeg. In de visie wordt ingezet op de uitgifte van bouwkvelds rondom een hofje op een zodanige wijze dat de kerk zowel een voorkant aan de Pasweg als naar het binnengebied heeft en de "In de Bende" route gecontinueerd wordt naar de Pasweg. De locatie leent zich echter ook om parkeercapaciteit in de wijk uit te breiden; wel dient bij deze mogelijkheid voldoende aandacht te zijn voor de sociale veiligheid en de ruimtelijke kwaliteit. De meest wenselijke invulling van het gebied wordt de komende periode verder uitgewerkt. Ook het terrein Mosmuller is een terrein dat al geruime tijd leeg ligt aan de Ruggengraat (Hoogstraat). Zoals eerder beschreven bij de linten, is het belangrijk hier een nieuwe gebouwde invulling voor te geven met stadswoningen en parkeren op eigen terrein.

Het fysieke uitvoeringsprogramma wordt vormgegeven middels een aantal projecten. Deze projecten bestrijken de periode tot 2015, 2015 – 2020 en de periode na 2020. De projecten

kunnen als volgt worden benoemd waarbij voor een uitvoerigere beschrijving van de projecten korthedshalve wordt verwezen naar het Wijkontwikkelingsplan.

1. projecten tot 2015:

- Heiveld
- Surinameplein fase 1
- Heiveldstraat/Sunplein/Beuteweg fase 1
- Lichtenberg fase 1
- Raadhuisplein
- Bartokring en omgeving
- Ruggengraat en Heigank
- Mosmuller
- Pasweg voorzijde
- Gulpers
- Woningbouw Hoogstraat
- De Voort
- Paredisstraat en omgeving fase 1

2. projecten tussen 2015 en 2020:

- Lichtenberg fase 2
- Achter het Klooster
- Paredisstraat en omgeving fase 2
- Prins Bernhardstraat
- Clausstraat
- Johan Frisostraat
- Heiveldstraat–Sunplein fase 2
- Achterzijde Pasweg
- Structurerende linten
- Surinameplein fase 2
- Hoogstraat/Kampstraat/Pasweg

3. projecten na 2020: de plannen na 2020 zijn nog niet vastomlijnd maar hierbij moet gedacht worden aan een mogelijke uitbreiding van het stadspark in Lichtenberg, een mogelijke verdunning in Nieuwenhagerheide, het continueren van het project structurerende lijnen, een verdunning in Oud Nieuwenhagen door middel van sloop van eengezinswoningen en het verbeteren van de woonbuurt Op de Kamp middels vergroening en verbetering van de beeldkwaliteit van de woningen.

Het KIA is geen separaat plan volgend uit het WOP maar heeft wel een rechtstreekse relatie met de prioritaire projecten tot 2015: 'Raadhuisplein' en 'Bartokring en omgeving'. Ten aanzien van het plan voor de herinrichting van het Raadhuisplein vermeldt het WOP dat het plan van aanpak voor het KIA volop in ontwikkeling is. Om het centrum verder te versterken is het wenselijk de parkeerterreinen verder te vergroenen, de gevels aan het Raadhuisplein te verbeteren en blijvend te investeren om de gewenste winkels en horeca te behouden dan wel naar het centrum te trekken. Voor het project Bartokring en omgeving vermeldt het wijkontwikkelingsplan dat de Bartokring e.o. een van de vier entrees naar het winkelcentrum vormt. Ontsloten vanaf de Beethovensingel kunnen bezoekers en werknemers op een snelle wijze het winkelcentrum bezoeken. De inrichting is echter niet aantrekkelijk en met de komst van het KIA zal de aansluiting tussen het gebouw en

openbare ruimte aangepast moeten worden. Een prettig winkelcentrum is ook gebaat bij goede fietsenstallingen. In het centrum Op de Kamp zijn deze onvoldoende aanwezig. Mogelijk dat een relatie gelegd kan worden tussen het KIA en een overdekte fietsenstalling. De haalbaarheid zal echter in het kader van de planuitwerking verder onderzocht dienen te worden. Daarnaast is de Bartokring in de toekomst de intermediair tussen het centrum en het stadspark in Lichtenberg. De wandel- en fietsroutes door het park in Lichtenberg dienen optimaal aan te sluiten op het centrum. Dit vereist een andere inrichting van de Bartokring met behoud van het huidige parkeren (afhankelijk van de totale behoefte in het centrum) en veel groen. Een aantrekkelijke entree is ook bepalend voor de totale sfeer van een winkelcentrum; een winkelcentrum waar je niet alleen prettig en gemakkelijk je boodschappen kunt doen, maar waar het ook een plek is voor recreatief winkelen en verblijven.

Ten aanzien van genoemde projecten wordt geconstateerd dat het project Bartokring en omgeving een bijdrage levert aan opgave 4 (bruisende netwerken) en opgave 5 (vergroenen). Het project levert ook een bijdrage aan het realiseren van een aantrekkelijk omgeving met voldoende parkeervoorzieningen en een goede aansluiting op het KIA. Het project Raadhuisplein levert eveneens een bijdrage aan opgave 4 (bruisende netwerken) alsmede een bijdrage aan opgave 2 (aantrekkelijk blijven voor gezinnen). Het project levert ook een bijdrage aan het creëren van een sterk centrum met goede voorzieningen. Tevens draagt het project bij aan de leefbaarheid en het bevorderen van contact tussen groepen.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming (om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening).

In het kader van de voorgenomen herinrichting van de wijk Lichtenberg te Landgraaf hebben diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden (*Diverse (bodem)onderzoeken ten behoeve van de voorgenomen herinrichting ter plaatse van de wijk Lichtenberg te Landgraaf, Geonius Milieu B.V., MA-130275, R01, 23 augustus 2013, separate bijlage 1*). Onderhavig plangebied vormt onderdeel van het als zodanig milieukundig onderzochte gebied.

Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmeringen of beperkingen oplevert voor onderhavig plan.

4.1.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor industrielawaai van individuele bedrijven geldt dat de Wet milieubeheer het toetsingscriterium vormt.

Wet geluidhinder

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen in combinatie met een aantal typen geluidsbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Onderhavig op te richten gebouw wordt in het kader van de Wgh niet tot de geluidgevoelige bestemmingen gerekend. Derhalve zijn de in de Wgh genoemde grenswaarden in relatie tot industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai op onderhavig plan niet van toepassing. Voor wat betreft de bestemmingsplanprocedure voldoet het plan derhalve aan de Wet geluidhinder.

Een goede ruimtelijke ordening

Daarnaast moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidsbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Voor kantoren ten dienste van het openbaar bestuur alsmede bibliotheken hanteert de VNG-publicatie een richtafstand voor geluid van 10 meter (indien gelegen in een rustige woonwijk) of 0 meter (indien gelegen in een gemengd gebied) tot geluidgevoelige bestemmingen. Als aan deze richtafstand wordt voldaan kan worden

gesteld dat zonder meer sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onderhavig plangebied is gelegen in een gemengd gebied en kent als gevolg van deze ligging reeds een hogere geluidbelasting. Er kan derhalve worden uitgegaan van een te hanteren afstand van 0 meter. Binnen deze afstand zijn uiteraard geen geluidgevoelige bestemmingen gelegen. Ook indien zou worden uitgegaan van een te hanteren afstand van 10 meter (ligging in een rustige woonwijk) geldt dat binnen deze richtafstand geen geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen.

Geluiduitstraling vanwege verkeersaantrekkende werking

Naast de geluiduitstraling vanwege de genoemde functies is in het kader van de uitgevoerde 'Verkeersstudie KIA/Lichtenberg' (zie Hoofdstuk 5 en separate bijlage 5 bij deze toelichting) ook gekeken naar de geluiduitstraling als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van beoogde functies om de omgeving. De verkeersaantrekkende functie van het KIA (conform de uitgangspunten van het CROW en op basis van het programma dat in het KIA wordt gerealiseerd) bedraagt maximaal 182 voertuigen per etmaal.

De belangrijkste nabijgelegen ontsluitingsweg voor het KIA is de Beethovensingel. Het meeste verkeer zal via deze weg van en naar het KIA rijden en zich verdelen over de overige ontsluitingswegen in de omgeving. Uit telgegevens van de gemeente blijkt dat de gemiddelde werkdagintensiteit op de Beethovensingel 5.800 mvt/etmaal bedraagt. Wanneer de verkeersgeneratie van het project bij deze getelde waarde wordt opgeteld, ontstaat een beeld van de verkeersintensiteit bij een operationeel KIA. In totaal gaat het dan om een toename van 3,1% ten opzichte van de huidige intensiteit (182 op 5.800 mvt/etm). Het betreft dus een zeer beperkte toename van de verkeersintensiteit die geen noemenswaardige negatieve effecten heeft op de geluiduitstraling vanwege het KIA.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan 1,2 µg/m³. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het NSL werken de Rijksoverheid en de decentrale overheden samen om overal in Nederland tijdig (binnen de verkregen derogatietermijn) te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Het NSL bevat niet alleen de maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren, maar ook de ruimtelijke plannen die de

luchtkwaliteit verslechteren. Voor een project dat past binnen de reikwijdte van de grondslag in artikel 5.16 lid 1 sub d Wm, geldt dat de toetsing aan de grenswaarden verschuift van het besluit naar het programma. De wettelijke basis voor deze programma aanpak ligt in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2.3, titel 5.2 Wm). In het NSL is geborgd dat vanaf 1 januari 2015 wordt voldaan aan de Europese grenswaarden voor NO₂. Tot die tijd heeft Nederland uitstel en vrijstelling (derogatie) gekregen. In het NSL is tevens geregeld dat tijdig (vanaf 11 juni 2011) aan de Europese grenswaarden voor PM₁₀ werd voldaan. De derogatietermijn voor fijn stof is inmiddels verlopen.

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van 40 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ (200 µg/m³) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO₂ wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan 54 µg/m³. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van 82 µg/m³. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden.

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar > 50 µg/m³).

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

De middels het plan te realiseren functies zijn én niet gelegen binnen genoemde afstandzones én worden tevens niet gerekend tot de gevoelige bestemmingen. Een nader

onderzoek naar de daadwerkelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden kan daarmee achterwege blijven.

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool 2012

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas Leefomgeving) volgt overigens dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO₂-concentratie bedraagt minder dan 35µg/m³. De (PM₁₀)-concentratie bedraagt eveneens minder dan 35µg/m³. Ook op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat er met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn op grond waarvan het onderhavige plan geen doorgang zou kunnen vinden.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Om te bepalen of dit plan NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool van het Ministerie van I&M (versie 21.05.2013). Om de generatie van verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', CROW (oktober 2012). In deze tool dient het extra aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande planologische situatie te worden ingevoerd.

In onderhavig geval wordt het extra aantal verkeersbewegingen bepaald door de toevoeging van enkele nieuwe functies: de bibliotheek, Gilde Landgraaf en het seniorweb. De overige functies zijn verschuivingen van reeds aanwezige functies in het raadhuis. In de 'Verkeersstudie KIA/Lichtenberg' (zie Hoofdstuk 5 en separate bijlage 5 bij deze toelichting) is de verkeersaantrekkende werking van de in het KIA beoogde functies bepaald. De verkeersaantrekkende functie van het KIA (conform de uitgangspunten van het CROW en op basis van het programma dat in het KIA wordt gerealiseerd) bedraagt maximaal 182 voertuigen per etmaal. Indien deze toename wordt ingevoerd in de NIBM-tool resulteert dit in de volgende conclusie:

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		182
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,15
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.

4.1.4 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) is de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10-6/jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld kantoren < 1.500 m²) is dit een richtwaarde.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm). Bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico alsmede elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden, in lijn met het Bevi, normen gesteld aan het PR voor buisleidingen en dient het GR van buisleidingen te worden verantwoord.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van

gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

Risicoanalyse

Ten behoeve van het voorliggende plan is een inventarisatie externe veiligheid uitgevoerd. Deze conclusie daarvan luiden als volgt:

- risicovolle bedrijven: op ruim 1 kilometer ten oosten en noordoosten van het plangebied bevinden zich de lpg-tankstations aan de Brunssummerweg en de Nieuwenhagerheidestraat. De plaatsgebonden risicocontouren van deze tankstations bedragen 45 dan wel 110 meter en reiken daarmee niet tot in het plangebied. De grens van het invloedgebied voor de verantwoording van het groepsrisico bedraagt 150 meter en ligt daarmee ook ruim buiten het plangebied. Het gasontvangstation aan de Kempkensweg ligt op 550 meter van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour van het gasontvangstation bedraagt 15 meter en reikt daarmee niet tot in het plangebied. Gezien de afstand tot het plangebied is een verantwoording van het groepsrisico eveneens niet aan de orde.
- buisleidingen: de dichtstbijzijnde buisleiding betreft de hogedrukgastransportleiding Z-503-16-KR-003-2 van de Gasunie. De plaatsgebonden risicocontour van deze leiding ligt op de leiding zelf. In relatie tot het groepsrisico kan worden vermeld dat de overschrijdingsfactor van deze leiding nergens hoger is dan 0,00 en dat daarmee wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. In combinatie met de afstand tot de buisleiding (> 500 meter) leidt dit tot de conclusie dat een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is.
- transport gevaarlijke stoffen: het plangebied ligt op ruim 1 kilometer afstand van de N299 en op 850 meter van de spoorlijn Heerlen – Herzogenrath. Het plangebied bevindt zich daarmee buiten het invloedgebied van deze transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van de N299 kan nog worden vermeld dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en derhalve geen sprake is van een relevant groepsrisico. Omdat de ontwikkeling tevens plaatsvindt op een afstand van meer dan 200 meter ten opzichte van het spoor en de weg kan daarnaast worden gesteld dat het plan geen relevante bijdrage levert aan het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve voor zowel de N299 alsook het spoor niet aan de orde.

Met betrekking tot de aanwezige risicobronnen in en aangrenzend aan het plangebied kan worden gesteld dat het groepsrisico hiervan kleiner is dan 0,1 maal de oriënterende waarde dan wel dat het plangebied buiten de 200 meter zone is gelegen en derhalve geen relevante bijdrage levert aan het groepsrisico. Verder geldt dat binnen het plangebied overwegend sprake is van de aanwezigheid van zelfredzame personen. Vanwege het feit dat hier sprake is van een relatief kleinschalige ontwikkeling en de beïnvloeding door het aspect externe veiligheid zeer gering is worden risico reducerende maatregelen niet noodzakelijk geacht. Het aanwezige groeps- en restrisico wordt, gezien de voorliggende situatie, aanvaardbaar geacht. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplevert voor onderhavig plan.

4.1.5 Geurhinder

Ten westen van het plangebied is op de adressen Heihof 1 en Boomweg 4 een paardenpension dan wel een manege gelegen. Op basis van de gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van de gemeente Landgraaf zijn beiden voorzien van een geurzone. Voor het paardenpension geldt een te hanteren minimale afstand tussen het paardenpension en geurgevoelige objecten van 50 meter. Ten aanzien van de manege dient rekening te worden gehouden met een aan te houden afstand van 100 meter. Beide bedrijven liggen op circa 1,5 kilometer van onderhavig plangebied. Daarnaast geldt op basis van de Verordening Wgv voor de zogenaamde 'vaste-afstands-dieren' aan afstand van 50 meter (zowel binnen als buiten de bebouwde kom). Het aspect geurhinder is daarmee in voldoende mate onderzocht en levert geen beperkingen op voor onderhavig plan.

4.1.6 Ecologie

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling, een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd.

Verkennend natuurwaardenonderzoek voor: Kennis-, Informatie- en Adviescentrum Landgraaf, Bureau Verbeek (projectnummer LA-401.001, d.d. 20 februari 2014, separate bijlage 2)

Door Bureau Verbeek is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Binnen dit onderzoek is een onderscheid gemaakt tussen het te bebouwen gebied ten behoeve van het KIA en de op termijn te ontwikkelen openbare ruimte rondom het KIA. Voor onderhavig plan is het te bebouwen gebied van belang.

Aan de hand van de resultaten van het veldbezoek en de gegevens uit de geraadpleegde literatuur kunnen de volgende conclusies worden getrokken aangaande het voorkomen van beschermde flora en fauna in het onderzoeksgebied:

1. Bijzondere natuurwaarden zijn tijdens het veldbezoek niet in het onderzoeksgebied aangetroffen. Gezien de inrichting van het gebied en de ligging in de bebouwde kom zijn bijzondere natuurwaarden hier ook niet te verwachten.
2. Ten aanzien van strenger beschermde flora en fauna valt in het onderzoeksgebied te rekenen met de *mogelijke* aanwezigheid van één of enkele algemene vleermuissoorten en één of enkele algemene broedvogelsoorten. Ten aanzien van vleermuizen valt hoogstens te rekenen met een beperkte functionaliteit als foerageergebied.

3. Wettelijk strenger beschermde (categorie 2 en 3) soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en 'overige ongewervelden' komen in het onderzoeksgebied niet voor.

Zoogdieren – vleermuizen

Het onderzoeksgebied vormt mogelijk onderdeel van het leefgebied voor meerdere soorten vleermuizen ((alle categorie 3: streng beschermd). Van deze soorten zijn de vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied beschermd via de Flora- en faunawet. Vaste verblijfplaatsen kunnen in het onderzoeksgebied worden uitgesloten gezien het ontbreken van geschikte locaties. Het onderzoeksgebied heeft mogelijk een beperkte functie als foerageergebied. Gezien de inrichting van de openbare ruimte ter plekke van het geplande KIA, kan dit geen essentieel leefgebied betreffen. Van een noodzaak tot het uitvoeren van nader onderzoek is zodoende geen sprake, noch is sprake van de noodzaak om een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aan te vragen.

Vogels

Diverse vogelsoorten (alle categorie 3: streng beschermd) kunnen tot broeden komen in het onderzoeksgebied. De nesten van de meeste mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogels zijn slechts beschermd vanaf het moment van de bouw van het nest tot en met het moment van uitvliegen van de jongen. Jaarrond beschermde nesten zijn in het onderzoeksgebied niet aangetroffen. Gezien de inrichting van de openbare ruimte waar het KIA wordt gerealiseerd is de kans klein dat broedgevallen aangetroffen worden. Echter, om zorgvuldig handelen te kunnen garanderen gelden de navolgende maatregelen. Een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet is in dat geval niet noodzakelijk:

- om te voorkomen dat eventueel nesten van broedende vogels worden verstoord en vernietigd, dienen de werkzaamheden in het onderzoeksgebied bij voorkeur buiten het broedseizoen (15 maart– 15 juli) plaats te vinden;
- om zeker te zijn, dat de werkzaamheden in het onderzoeksgebied zonder problemen kunnen worden uitgevoerd, dient het onderzoeksgebied minimaal één week voor aanvang van de werkzaamheden door een ecooloog/bioloog te worden nagelopen op de aanwezigheid van broedlocaties van in het onderzoeksgebied voorkomende vogels. Deze controle dient in ieder geval bij werkzaamheden in het broedseizoen te worden uitgevoerd en wordt ten strengste aangeraden bij werkzaamheden in de periode van 15 juli tot en met eind september;
- indien nesten worden aangetroffen, dienen in een voor de soort specifieke zone rond het nest geen werkzaamheden te worden uitgevoerd, totdat de jongen het nest hebben verlaten.

Geconcludeerd kan worden dat in onderhavig plangebied gaan bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn. Vanuit de Flora- en faunawet zijn zodoende, uitgezonderd het broedseizoen, geen belemmeringen voor het planvoornemen aanwezig.

4.2 Waterhuishouding

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke

plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Landgraaf valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het Watertoetsloket. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de principes van duurzaam stedelijk waterbeheer. Algemeen geldt dat regenwater van nieuwe bebouwing en verharding niet wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering en binnen het plangebied moet worden verwerkt. De waterbeheerders hebben een voorkeursvolgorde uitgewerkt. Hergebruik van hemelwater heeft de eerste voorkeur, gevolgd door infiltratie in de bodem en afvoer naar oppervlaktewater. Of lozing op oppervlaktewater mogelijk is, is afhankelijk van de kwaliteit van het regenwater en de kwetsbaarheid van het oppervlaktewater. De levensgemeenschappen in bronbeken en bovenlopen van beken zijn over het algemeen te kwetsbaar om lozing van afgekoppeld regenwater toe te staan en wordt alleen overwogen als er geen alternatieven zijn en er goede zuiverende voorzieningen worden toegepast. Minder beperkingen gelden voor het lozen in grotere, minder kwetsbare wateren. Een laatste optie is lozen op de gemengde riolering.

Voor onderhavig plangebied zijn de volgende (toekomstige) gegevens bekend:

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlak plangebied, circa	1.500	1.500
Dak oppervlak, totaal, circa	0	1.500
Overig verhard oppervlak (parkeren en overige verhardingen, circa	250	0

Uit de tabel valt af te leiden dat het verhard oppervlak binnen het plangebied zal toenemen van een huidige 250 m² tot een toekomstige 1.500 m². Hierbij wordt opgemerkt dat de gegevens zijn bepaald op basis van een voorlopige ontwerp-tekening. Mocht het definitieve ontwerp substantieel wijzigen ten opzicht van dit concept dan is een herberekening noodzakelijk.

De neerslag die op het verhard oppervlak valt zal worden afgekoppeld van de riolering en worden verwerkt binnen het plangebied. Conform de eisen van het waterschap dient voor het plangebied rekening te worden gehouden met een bui die eens in de 25 jaar valt (35 mm in 45 minuten). Voorts dient een doorkijk te worden gegeven voor een bui die één keer in de 100 jaar valt (45 mm in 30 minuten). Voor de afkoppeling van het hemelwater en daarmee de dimensionering van de regenwatervoorzieningen dient derhalve rekening te worden gehouden met een hoeveelheid te verwerken hemelwater groot 53 m³ (bui T=25). Voorts mag een hoeveelheid hemelwater groot 68 m³ (bui T=100) niet tot wateroverlast op het eigen terrein of bij derden leiden. Daarnaast dient de regenwatervoorziening binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een eventuele volgende bui.

Ten behoeve van een aanpalende ontwikkeling in de wijk Lichtenberg heeft een infiltratieonderzoek plaatsgevonden (*Oriënterend funderingsadvies en onderzoek infiltratiemogelijkheden t.b.v. BP Lichtenberg, Geonius BV, rapportnummer GA-130398.R01, d.d. 03.08.2013, separate bijlage 3*). De uitkomsten van dit onderzoek kunnen, als gevolg van een in geologisch opzicht vergelijkbare situatie, ook op onderhavig plangebied van toepassing worden verklaard. Infiltratie van neerslagwater behoort alsdan tot de mogelijkheden indien aan de volgende eisen wordt voldaan:

- de doorlatendheid van de bodem moet groter zijn dan 0,3 m/dag;
- de grondwaterstand moet dieper zijn dan 0,5 m-mv;
- het in te leiden regenwater mag niet verontreinigd zijn.

Rekening houdende met deze eisen en het feit dat het grondwater niet werd aangetroffen in grondboringen tot 5,0 m-mv kunnen de mogelijkheden voor infiltratie in het plangebied als volgt worden beschreven:

- oppervlakkige infiltratie via doorlatende verharde oppervlakten wordt gezien de beperkte doorlatendheid van de ondiepe ondergrond niet geadviseerd omdat de voorziening dan relatief groot dient te worden uitgevoerd;
- infiltratie in de ondergrond (bijvoorbeeld via een greppel, infiltratiekoffers, putten of een infiltratieriool) behoort gezien de doorlatendheid tot de mogelijkheden;
- infiltratie naar de diepere ondergrond (bijvoorbeeld middels grindpalen) behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Het afwateringsplan, dat is gebaseerd op de uitgangspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer en de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem' en waarbij rekening is gehouden met de resultaten van het infiltratieonderzoek, laat zich op hoofdlijnen als volgt omschrijven:

- a. indien het KIA wordt gerealiseerd met een traditionele (bitumen) dakopbouw zal het hemelwater via afvoeren het dak verlaten en in de openbare ruimte grenzend aan het gebouw worden geborgen. Hiertoe zal in de openbare ruimte een bergingsvoorziening worden gerealiseerd ter grootte van 53 m³. Omdat de inrichting van de openbare ruimte aansluitend aan het KIA in het kader van het plan Lichtenberg heringericht gaat worden en het ontwerp van deze herinrichting ten tijde van het schrijven van onderhavig bestemmingsplan nog niet bekend is zal de te realiseren bergingsvoorziening randvoorwaardelijk worden binnen de civieltechnische uitwerking van deze herinrichting. Hierbij wordt, rekening houdend met de infiltratiemogelijkheden ter plekke en in samenspraak met het Waterschap Roer en Overmaas, in eerste instantie gedacht aan het realiseren van een infiltratievoorziening in de ondergrond in de vorm van infiltratiekoffers. Om wateroverlast in zeer extreme situaties te voorkomen (maatgevende bui T=100) zal deze infiltratievoorziening worden voorzien van een overloopvoorziening (noodoverloop). Via deze overloopvoorziening zal het hemelwater onder extreme omstandigheden afwateren op de bestaande kolk en daarmee op de bestaande riolering direct ten noordoosten van het te realiseren KIA;
- b. indien het KIA wordt voorzien van een vegetatiedak, zal de capaciteit van de te realiseren (ondergrondse) infiltratievoorziening zoals geschetst onder a. worden gecorrigeerd met het waterbergend vermogen van dit vegetatiedak. Hiertoe dient de waterberging van het dak te worden berekend op basis van de specifieke bufferingscapaciteit van het dak (liter/m², afhankelijk van de dikte van de gekozen substraatlaag en het type beplanting). In combinatie met het specifieke

verzadigingspunt van het vegetatiedak kan vervolgens de hoeveelheid af te voeren hemelwater bij een maatgevende bui worden bepaald. Deze afvoer zal via een stelsel van dakafvoeren worden geregeld en uitmonden in de te realiseren ondergrondse infiltratievoorziening in de openbare ruimte aansluitend aan het KIA. De capaciteit van deze infiltratievoorziening zal worden gebaseerd op de berekende hoeveelheid af te voeren hemelwater (na berging door het vegetatiedak). Voor de uitvoering van de te realiseren infiltratievoorziening wordt korthedshalve verwezen naar het geschrevene onder a..

Wateradvies

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is voorgelegd aan het Waterschap Roer en Overmaas. In haar advies d.d. 11.06.2014 (opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting) heeft het Waterschap de volgende opmerkingen geplaatst:

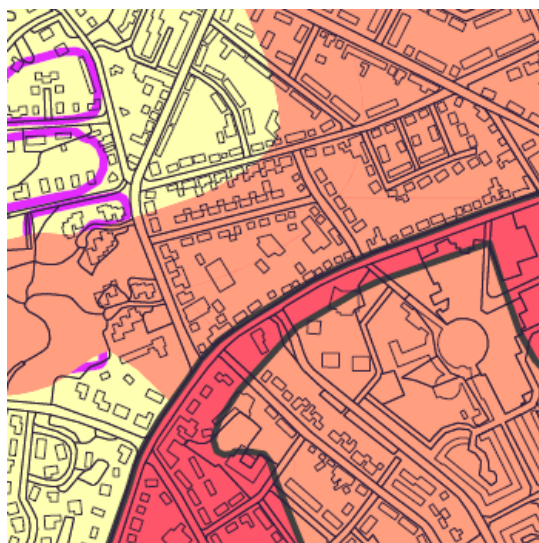
1. WRO adviseert (bij toepassing van infiltratie- en retentievoorzieningen in de bodem) een infiltratieonderzoek zodra de te slopen bebouwing gesloopt is. Dit om exact te weten wat de doorlatendheid is van de bodem om later de infiltratie- of retentiemogelijkheden te kunnen bepalen;
2. WRO adviseert andere voorzieningen te overwegen i.p.v. een infiltratie met kratten. Het waterschap beveelt het gebruik van een vegetatiedak; het andere voorgestelde alternatief is een open systeem van berging;
3. Diepte-infiltratie wordt minder wenselijk geacht vanwege de grote risico's voor de ondergrond.

De gemeente Landgraaf heeft het bouwplan inmiddels verder uitgewerkt tot Definitief Ontwerp. Het KIA zal worden uitgevoerd met een vegetatiedak. Dit dak zal het regenwateraanbod voor 100% bufferen. Er wordt een aantal noodoverstorten gerealiseerd voor incidentele extreme buien. Hiermee wordt volledig tegemoetgekomen aan de wensen van het waterschap.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

De regio Parkstad beschikt over een eigen archeologische verwachtingswaarde- en advieskaart. De nevenstaande afbeelding toont een uitsnede van deze archeologische verwachtingswaarde- en advieskaart ter plaatse van het plangebied. Uit dit kaartfragment valt af te leiden dat het plangebied is aangeduid als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Dit houdt in dat bij een bodemingreep met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.



Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, Verkennende fase, Wijk Lichtenberg te Landgraaf (Archeodienst BV, rapport 317, onderzoeksmelding 57538, augustus 2013, separate bijlage 4).

Door Archeodienst BV is ten behoeve van de herinrichting van de wijk Lichtenberg een bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting en het doel van het verkennend booronderzoek is het toetsen van het opgestelde verwachtingsmodel door de intactheid van de bodem vast te stellen. Onderhavig plangebied vormt onderdeel van het onderzochte gebied.

Op basis van het bureauonderzoek was een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit het Laat-paleolithicum tot en met het Mesolithicum opgesteld. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat deze verwachting kan worden gehandhaafd. Op basis van het bureauonderzoek was een middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de perioden Neolithicum tot en met Vroege-Middeleeuwen opgesteld. Op grond van het booronderzoek is deze verwachting naar laag bijgesteld. Voor het grootste deel van het onderzochte gebied gold op grond van het bureauonderzoek een lage verwachting voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe Tijd, die op grond van het booronderzoek gehandhaafd kan blijven. Daarnaast gold op grond van het bureauonderzoek voor het zuidwestelijk deel en het deel ten oosten van het midden van het onderzochte gebied een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe Tijd, die op grond van het booronderzoek is bijgesteld naar laag.

Onderhavig plangebied is voorzien van een dik ophogingspakket (40–110 cm dik). De voor onderhavig plan uit te voeren grondwerkzaamheden bestrijken een relatief beperkte oppervlakte van 1.500 m² en de diepte van de grondwerkzaamheden overschrijdt de dikte van het aanwezige ophogingspakket niet. Er is dan ook slechts een zeer geringe kans dat er archeologische resten worden verstoord. In deze zone wordt de kans op het aantreffen van archeologische resten sowieso klein geacht. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het rapport is door de gemeente Landgraaf goedgekeurd. De gemeente heeft naar aanleiding van het rapport besloten dat voor de locatie geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn. Hierbij wordt wel opgemerkt dat als tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding moet worden gemaakt bij de regio archeoloog voor de Parkstad Limburggemeenten. Indien blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, dan zal overleg plaatsvinden tussen de opdrachtgever en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten.

4.4 Overige milieutechnische randvoorwaarden

Lichthinder

Binnen het plangebied wordt een lichtgevoelige functie gerealiseerd. Het plangebied is evenwel niet gelegen binnen een lichtbron die belemmeringen kan opleveren voor de

beoogde functies. Het plan voorziet eveneens niet in de oprichting van lichthinder veroorzakende functies. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Trillingshinder

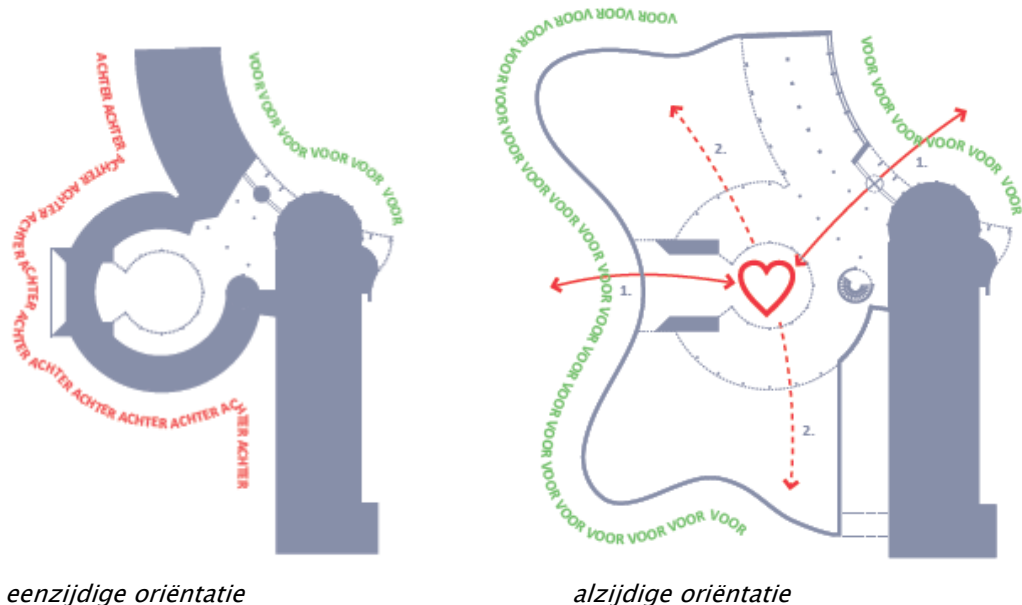
Binnen het plangebied wordt een trillingsgevoelige functie gerealiseerd. Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen functies aanwezig waarvan trillingshinder te verwachten valt. Het plan voorziet eveneens niet in de oprichting van trillingshinder veroorzakende functies. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.5 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen welke een planologisch-juridische bescherming behoeven.

5 Planbeschrijving

Het complex Op de Kamp zal de komende jaren een opwaardering ondergaan. Middels onder andere de nieuwe inrichting van het Raadhuisplein is hier reeds een begin mee gemaakt. De nieuwbouw van het KIA zal binnen dit proces van opwaardering van het (bestuurlijke) hart van Landgraaf een belangrijke rol spelen als katalysator en kwaliteitsimpuls. Het plan KIA biedt hierbij de mogelijkheid om een goede aansluiting op de (nieuw te realiseren) groenstructuren en routes te bewerkstelligen. Tevens biedt het plan KIA de mogelijkheid om het raadhuis en omgeving te verlevendigen en de oriëntatie van het gebouw te verbeteren. In de huidige situatie is sprake van een gesloten en eenzijdig georiënteerd raadhuis. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een alzijdig georiënteerd KIA/raadhuis met een centrale ontmoetingsruimte. Het bouwplan voor het KIA dient hiertoe zorgvuldig binnen het bestaande stedenbouwkundig weefsel te worden ingepast met speciale aandacht voor het aanhalen van de onderlinge relaties in het gebied. Deze gewenste ontwikkeling van de locatie kan grafisch als volgt worden weergegeven:



Het hart van het nieuwe KIA zal samenvallen met het hart van het bestaande raadhuis. Dit is de centrale ruimte die benaderd zal worden door een hoofdentree aan het Raadhuisplein én door een prominente entree vanuit het nieuwe Bartokpark (Lichtenberg). De manier van uitbreiden en toevoegen van volume moet zorgvuldig plaatsvinden waarbij de stedenbouwkundige en functionele opzet van het raadhuis niet gebaat is bij het toevoegen van een volume over meerdere lagen. Gekozen is voor een uitbreiding in de vorm van een paviljoenachtig volume over één laag. Op deze wijze ontstaat één grote vrije begane grond vloer die aan alle zijde het contact met zijn omgeving aan gaat en waarbij het bestaande stedenbouwkundig silhouet wordt gerespecteerd. Het bouwen over één laag op maaiveld heeft vele voordelen: er ontstaat een nieuw idioom dat het raadhuiscomplex niet verdere verdicht in inkapselt, er ontstaat ruimte voor openheid en benaderbaarheid, het KIA en het raadhuis 'versmelten' in een kwaliteit dat alzijdig en uitnodigende relatie met de omgeving aan gaat, de voor de verschillende functies benodigde vloervelden raken niet geïsoleerd en

zijn onbelemmerd en direct toegankelijk waarbij de ruimtes zich laagdrempelig en overzichtelijk aan de gevel presenteren.



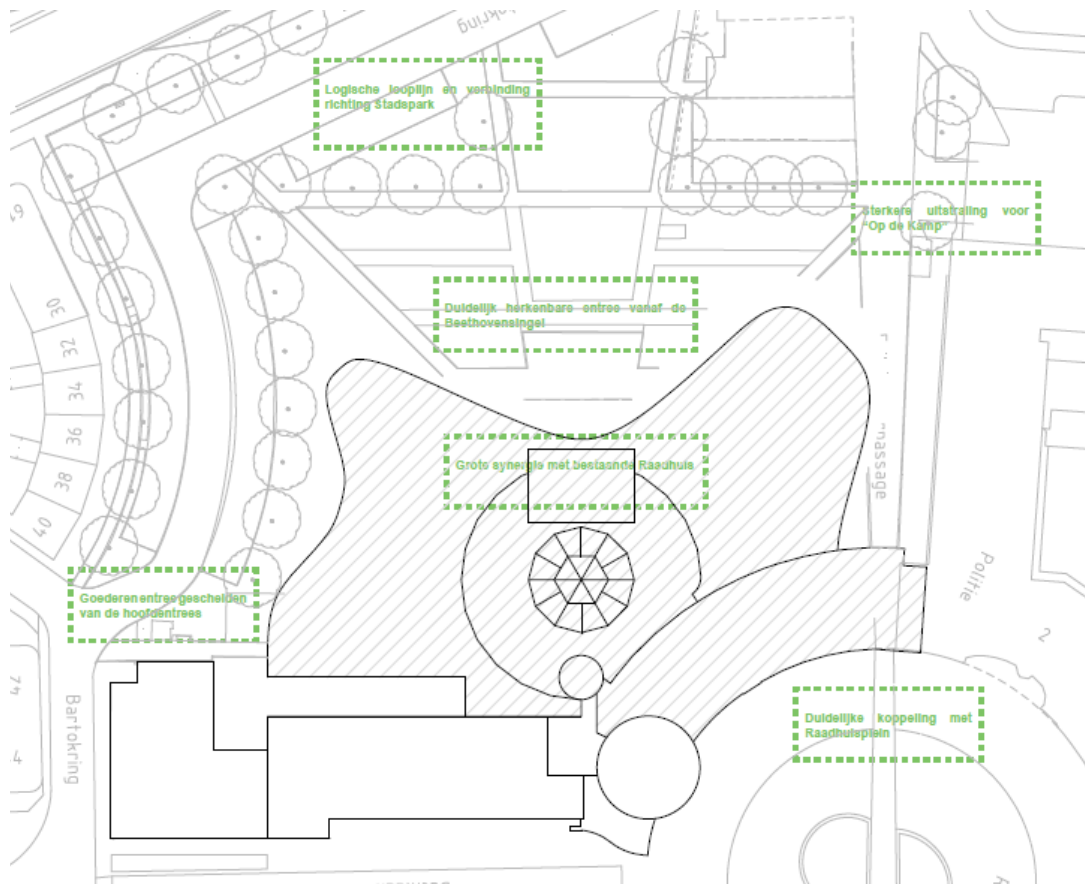
Zowel aan het Raadhuisplein, Erik Dekkerpassage als aan het 'park' nodigt het KIA optimaal uit tot een bezoek, waarbij de lijnen kort zijn en geen verdiepingen hoeven te worden overbrugd. Het nieuwe volume heeft een eigen idioom dat in vorm en materiaal mooi harmonieert met de rondingen van het bestaande raadhuis. Door de transparantie van het ontwerp en de vloeiende vormen van de gevel loopt de parkachtige sfeer naar binnen door. De looplijnen van het Raadhuisplein naar het park lopen op een natuurlijke wijze door en om het gebouw. De verbinding met het Raadhuisplein wordt versterkt doordat de Erik Dekkerpassage niet langer alleen het contact maakt. De route door het KIA ontlast en relativeert de Erik Dekkerpassage als hoofdverbinding, die deze rol gezien de beperkte afmetingen van de passage ook maar moeilijk kan vervullen.



Op de begane grond openbaren zich alle functies en is ruimte voor ontmoeting en kruisbestuiving. In de centrale ontvangstruimte dienen de balies zich aan die gelegen zijn aan een levendige ruimte die in de tijd veranderlijk is. Aansluitend op het eigentijdse

concept van de belevenisbibliotheek worden bezoekers hier uitgenodigd langer te verblijven door het naadloos overgaan van een horeca-achtige sfeer in een multifunctionele leeszaal en ruimten voor concentratie en gerichte activiteiten. De vloer is zodanig ingedeeld dat de verschillende gebieden in elkaar kunnen overlopen, maar dat een scheiding vanuit praktische overwegingen ook mogelijk is. De multifunctionele ruimte staat in rechtstreeks contact met het kennisplein maar is afzonderlijk te gebruiken door de mogelijkheid van een aparte entree.

Onderstaand is de plattegrond van het ontwerp van de uitbreiding van het KIA weergegeven (bron: *Diederendirrix Architecten*):



Parkeren

De realisatie van het KIA heeft invloed op de parkeerbehoefte bij en rondom winkelcentrum Op de Kamp. Om te onderzoeken of het KIA qua parkeerbehoefte inpasbaar is in de huidige parkeerconfiguratie is een studie uitgevoerd waarbij de berekende parkeerbehoefte is vergeleken met de in het gebied aanwezige restcapaciteit (*Verkeersstudie KIA/Lichtenberg, Deelrapport 1: project KIA-klein, Nordinfra, kenmerk 14-0201-01, versie 4, d.d. mei 2014, separate bijlage 5*).

Parkeerbehoefte

In het onderzoek is de parkeerbehoefte van het KIA ingeschat aan de hand van de parkeernormen van de gemeente Landgraaf en is de restcapaciteit op grond van parkeermetingen berekend voor de maatgevende parkeermomenten. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met de maatgevende parkeermomenten,

afhankelijk van de openingstijden van de in het KIA te vestigen onderdelen. Tevens is rekening gehouden met de behoefte en capaciteit aan lang- en kortparkeerplaatsen. Dit resulteert in de volgende parkeerbehoefte (*bron: rapport Nordinfra, separate bijlage 5*):

Onderdeel	Parkeernorm	Oppervlakte (BVO)	Nieuwe parkeerbehoefte	% gerelateerd aan bezoekers	Parkeerbehoefte kort	Parkeerbehoefte lang
Bibliotheek	0,7 p.p. per 100 m ²	1.125 m ²	7,9 ppl.	95%	7,5 ppl.	0,4 ppl.
Multifunctionele zaal	0,7 p.p. per 100 m ²	163 m ²	1,1 ppl.	95%	1,1 ppl.	0,1 ppl.
Omroep Landgraaf	1,5 p.p. per 100 m ²	28 m ²	0,4 ppl.	5%	0,0 ppl.	0,4 ppl.
Gilde Landgraaf	2,2 p.p. per 100 m ²	183 m ²	4,0 ppl.	90%	3,6 ppl.	0,4 ppl.
SeniorWeb	2,2 p.p. per 100 m ²	90 m ²	2,0 ppl.	90%	1,8 ppl.	0,2 ppl.
Rabo-gebouw	zie toelichting H2		6,0 ppl.	1 ppl.	1,0 ppl.	5,0 ppl.
TOTAAL			21,5 ppl.		15,0 ppl.	6,5 ppl.

De extra parkeerbehoefte van het KIA-klein is uitgesplitst naar 'lang parkeren' (motief werken) en 'kort parkeren' (bezoeker) op basis van het percentage bezoekers zoals dit in de Parkeernota 2008 van de gemeente Landgraaf is opgenomen. Er is behoefte aan 21,5 parkeerplaatsen, verdeeld in 15 parkeerplaatsen voor kort parkeren en 6,5 parkeerplaatsen voor lang parkeren.

Voor het voormalige Rabokantoor is het daadwerkelijke aantal bezoekers gehanteerd dat gelijktijdig aanwezig is volgens de uitkomsten van het parkeeronderzoek van Groen Licht. Niet alle onderdelen van het KIA-klein zijn op het maatgevende parkeermoment (ochtend) gelijktijdig actief. De bibliotheek zal vooralsnog alleen 's middags geopend zijn. Mogelijk is in de toekomst echter ook een ochtendopening van toepassing, hetgeen gevolgen zal hebben op de parkeerbehoefte op het maatgevend moment. Daarom is in overleg met de gemeente Landgraaf besloten om in de analyses ervan uit te gaan dat ook sprake is van een ochtendopening. Het is daarom niet nodig om de (extra) parkeerbehoefte van het KIA-klein uit te splitsen naar de verschillende maatgevende momenten op de dag. Uitgegaan is van de (extra) parkeerbehoefte op het maatgevende (drukste) moment; dat is de ochtend.

Parkeerbalans

De blauwe zone (kort parkeren) telt in de huidige situatie 260 parkeerplaatsen. De maatgevende parkeerdruk ligt op woensdag (11.00–11.59 uur) en bestaat uit 246 voertuigen. In de huidige situatie is de bezettingsgraad van de blauwe zone 95%. Om deze bezettingsgraad onder de gewenste 90% te brengen is reeds zonder KIA een uitbreiding van de blauwe zone nodig. Om de parkeereffecten van het KIA (voor wat betreft het kort parkeren voor bezoekers) op te vangen, dient de blauwe zone sterker te worden uitgebreid. De blauwe zone dient in totaal te worden uitgebreid met minimaal 30 parkeerplaatsen.

Om de parkeerdruk door lang parkeren in het bewonersgebied niet te laten toenemen (door realisatie van het KIA en uitbreiding van de blauwe zone) is het nodig om bij Op de Kamp ruimte te vinden om 22 parkeerplaatsen extra te realiseren te behoeve van lang parkeren (voor de berekening wordt verwezen naar de rapportage). Aangezien het KIA een belangrijke veroorzaker is van deze parkeerbehoefte, dient de ruimte ten behoeve van de nieuwe parkeerplaatsen gevonden te worden in het gebied aangrenzend aan de nieuwe aanbouw van het gemeentehuis. Gelet op de aanwezige vrije ruimte ten westen van deze nieuwe aanbouw, is de verwachting dat hiervoor voldoende ruimte aanwezig is.

6 Planopzet

6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Deze landelijke standaard is verwerkt in het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Landgraaf. Daarnaast zal worden aangesloten op de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de in deze wet gebezigde terminologie (afwijkingsregels, omgevingsvergunningen).

Het bestemmingsplan 'KIA' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt aangegeven.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Hierin zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. In dit plan is sprake van één bestemming: 'Centrum'. In het navolgende wordt kort uiteengezet welke bepalingen daarbinnen zijn opgenomen en worden specifieke elementen daarin toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming Centrum

Deze bestemming is aan het gehele plangebied toegekend. In dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de realisering van het KIA. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn de volgende functies toegelaten: publiekaantrekkende dienstverlening, maatschappelijke

doeleinden, kantoren en aan de genoemde functies ondergeschikte horeca. Tevens zijn de als zodanig aangeduide gronden bestemd voor verblijfsgebied, voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater en nutsvoorzieningen. De tot de bestemming 'Centrum' behorende regeling bevat regels met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Tevens is voorzien in een nadere eisen regeling en bevat de regeling specifieke gebruiksregels.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 4 t/m 10)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel: zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels: bevat een aanvullende verbodsregeling in verband met het bouwen in strijd met de bestemming;
- algemene gebruiksregels: hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor Burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het plan;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en wethouders de plaats van een bestemmingsgrens kan wijzigen;
- overige regels: hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere (wettelijke) regelingen. Tevens is een regeling opgenomen inzake de afstemming tussen enkel- en dubbelbestemmingen;
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van in het plan opgenomen omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingen;

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 11 en 12)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. (de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte). De realisatie van het plan met alle bijbehorende kosten wordt gedragen door de gemeente Landgraaf en is voorzien in de gemeentelijke begroting. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee gegarandeerd. Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het Waterschap Roer en Overmaas. Op basis daarvan is een wateradvies gegeven. Dit wateradvies is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Er zijn met de ontwikkeling van dit plan geen belangen van andere instanties in het geding.

7.2.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 5 juni 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

7.3.3 Vaststelling

De gemeente Landgraaf heeft enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dientengevolge is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering op 14 oktober 2014. De ambtshalve wijzigingen zijn:

1. er is een nader gespecificeerde begripsbepaling van het begrip 'maatschappelijke doeleinden' opgenomen in artikel 1 van de regels;
2. er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om andere maatschappelijke doeleinden mogelijk te maken dan in de begripsbepaling is aangegeven;

3. er is een nader gespecificeerde begripsbepaling van het begrip 'publiekaantrekkende dienstverlening' opgenomen in artikel 1 van de regels;
4. er heeft een koppeling plaatsgevonden van de Parkeernota Landgraaf 2008 aan de regels van het bestemmingsplan door toevoeging van de begripsbepaling 'parkeernormen' aan artikel 1 van de regels en toevoeging van een wijzigingsbevoegdheid om in de toekomst gewijzigde parkeernormen van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan;
5. bij de onder 2. genoemde afwijkingsbevoegdheid voor andere maatschappelijke doeleinden is het voldoen aan de parkeernormen meegenomen als voorwaarde.

8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

Bijlage 1 Wateradvies