



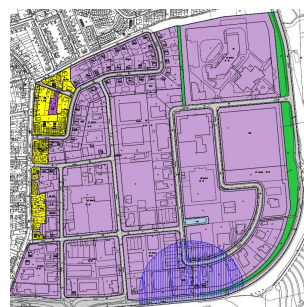
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



project:

**bestemmingsplan
bedrijventerrein
Strijthagen**

**toelichting
en regels**

status:

vastgesteld

datum:

27 mei 2010

projectnummer:

83020 / Bedr. Strijthagen

auteur:

Steffie Renders

Bjorn Weekers



Inhoud

1. Inleiding	
1.1. Aanleiding planherziening	1
1.2. Vigerende bestemmingsplannen	2
1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.4. De plangrens	3
1.5. Taakstelling	4
2. Gebiedsbeschrijving	
2.1. Geomorfologie, reliëf en bodem	5
2.2. Cultuurhistorie	7
2.3. Archeologie	9
2.4. Bedrijven	10
2.5. Wonen	12
2.6. Verkeer	13
2.7. Bereikbaarheids- en mobiliteitsprofiel	14
2.8. Nutsvoorzieningen en leidingen	15
2.9. Groen	16
2.10. Ontwikkelingsmogelijkheden	17
3. Beleidskader	
3.1. Rijksbeleid	19
3.2. Provinciaal beleid	20
3.3. Regionaal beleid	24
3.4. Gemeentelijk beleid	25
4. Sectorale aspecten	
4.1. Wet geluidhinder	27
4.2. Bodemkwaliteit	29
4.3. Luchtkwaliteit	29
4.4. Staat van bedrijfsactiviteiten	30
4.5. Externe veiligheid	32
4.6. Watertoets	35
4.7. Flora en fauna	41
5. De planopzet	
5.1. Feitelijke planopzet samengevat	43
5.2. Juridische planopzet	43
5.3. Bestemming Bedrijf	45
5.4. Bestemming Bedrijventerrein	45
5.5. Bestemming Groen	47
5.6. Bestemming Verkeer	47
5.7. Bestemming Water	47
5.8. Bestemming Wonen	47
5.9. Algemene regels	48
5.10. Handhaving	48



6. Haalbaarheid

6.1. De financiële uitvoerbaarheid	49
6.2. Exploitatieplan	49
6.3. De maatschappelijke haalbaarheid	50

7. De procedure

7.1. De te volgen procedure	51
7.2. Watertoets	52
7.3. Het vooroverleg met instanties	52
7.4. Uitkomsten vooroverleg	52
7.5. Inspraak	53
7.6. Ontwerp	53
7.7. Vaststelling bestemmingsplan door Raad	53

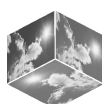
Bijlagen

Bijlage 1. bij de toelichting:
Bestaande bedrijven

Bijlage 2. bij de toelichting:
Reacties vooroverleg

Bijlage 3. bij de toelichting
Inspraakverslag

Bijlage 4. bij de toelichting
Zienswijzenverslag



1. Inleiding



1.1. Aanleiding planherziening.

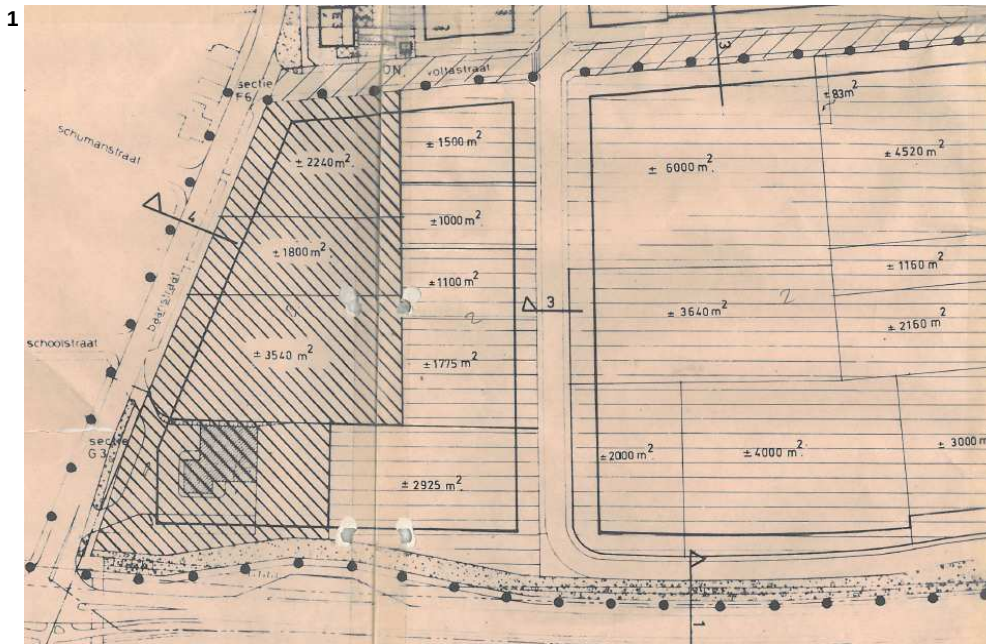
De voor het plangebied bedrijventerrein Strijthagen geldende bestemmingsplannen zijn ouder dan 10 jaar. Dit heeft tot gevolg dat, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), voor dit plangebied een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt. Dit houdt in dat het bestemmingsplan geactualiseerd moet worden naar de huidige regelgeving en inzichten.

Om binnen het bedrijventerrein adequaat te kunnen toetsen op bouw- en gebruiksmogelijkheden, wenst de gemeente te beschikken over een actuele, planologische, juridische regeling. Tegelijkertijd wil de gemeente de bestemmingsplannen digitaliseren om te komen tot een betere interne en externe informatievoorziening.

In de afgelopen periode is er nieuwe regelgeving van toepassing geworden. Te denken valt hierbij aan waterhuishouding, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Op het gebied van deze aspecten is de regelgeving de laatste jaren ingrijpend veranderd. Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein dient dan ook op dit punt te worden aangepast. Verder zijn de vigerende bestemmingsplannen gedateerd. De informatie die, bij het opstellen van deze plannen, er aan ten grondslag lag, is niet meer actueel.

**1 zuidelijke entree
bedrijventerrein
Strijthagen**





1.2. Vigerende bestemmingsplannen.

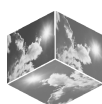
Momenteel zijn voor het bedrijventerrein Strijthagen de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- 306 Industrierrein Strijthagen:
vastgesteld door de Raad d.d. 13 april 1976;
goedgekeurd door GS d.d. 8 augustus 1977,
nr. BG 10156;
- 319 Industrierrein Strijthagen
(gedeelte Nieuwenhagen):
vastgesteld door de Raad d.d. 24 juni 1976;
goedgekeurd door GS d.d. 19 september 1977,
nr. BF 27961;
- 319 Industrierrein Strijthagen en
Uitwerking industriële doeleinden 3:
vastgesteld door de Raad d.d. 24 november 1987;
goedgekeurd door GS d.d. 9 februari 1988,
nr. BG 44390.

De gronden binnen deze bestemmingsplannen zijn overwegend bestemd tot "industriële doeleinden". De aan de noordwestelijke rand gelegen woningen zijn binnen een "bebouwingsklasse" opgenomen.

De wegen zijn opgenomen binnen de bestemming "verkeer", waarbinnen de (her)inrichting van de openbare ruimte vrij is.

1 uitsnede plankaart
vigerend
bestemmingsplan





1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied.

Het bedrijventerrein Strijthagen is gelegen ten zuiden van de kern Schaesberg. Ten noorden van het bedrijventerrein loopt de spoorlijn vanuit Heerlen richting Duitsland.

Het bedrijventerrein wordt begrensd: aan de noordzijde door de woonbebouwing aan de Ringoven, oostzijde Einsteinstraat met het groengebied Rouenhof en de wereldtuinen Mondo Verde, zuidzijde de Einsteinstraat met de sportvelden, westzijde de Baanstraat.

1 ligging plangebied

1.4. De plangrens.

Bij de bestemmingsplanherziening heeft een aantal motieven gespeeld bij de bepaling van de nieuwe plangrens voor het bedrijventerrein, welke opgenomen zijn in dit bestemmingsplan. Dit zijn:

- De plangrens uit de vigerende bestemmingsplannen;
- het onderscheid bebouwd gebied versus buitengebied;
- de aanwijzing als stedelijke bebouwing in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, "Ruimte voor Limburg" (2006);
- het opnemen van min of meer homogene dan wel functionele eenheden/gebieden in 1 plan, afgestemd op de problematiek.



Voor het bestemmingsplan Bedrijventerrein Strijthagen betekent dit dat de thans aanwezige bebouwing op het bedrijventerrein en het daarbij behorende ruimtebeslag, binnen dit bestemmingsplan geregeld worden.

1.5. Taakstelling.

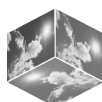
De taakstelling waarvoor de gemeente Landgraaf zich geplaatst ziet, en waarin middels dit bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Strijthagen voorzien gaat worden, is tweeledig:

- het actualiseren van het planologische en juridische regime, zodat eventuele nieuwe ontwikkelingen planologisch ingepast kunnen worden rond de bestaande bebouwing op het bedrijventerrein;
- het conserveren en beheren van die onderdelen waar nauwelijks veranderingen zullen optreden, maar waar kwaliteit bewaakt moet worden.

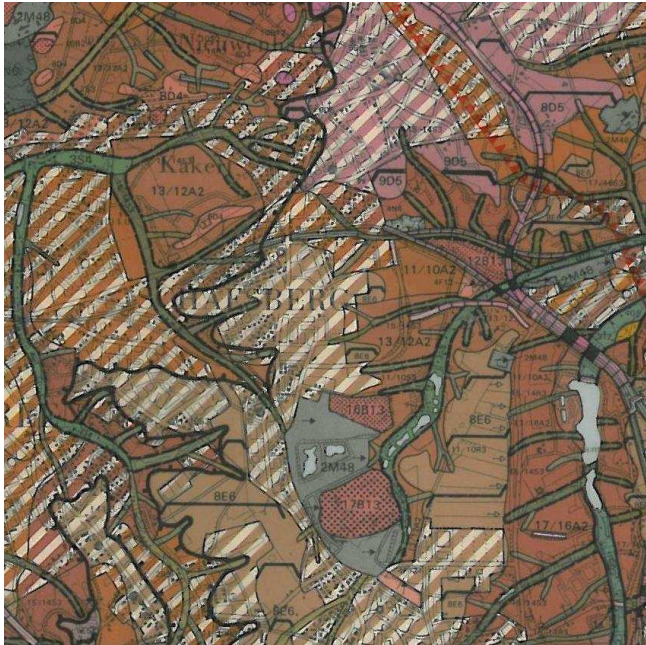
De toelichting is op dit bestemmingsplanbeleid dusdanig opgebouwd, dat voor het bedrijventerrein de bestaande situatie is beschreven, eventuele ontwikkelingsmogelijkheden zijn verkend en oplossingsrichtingen zijn aangegeven. In de regels en de verbeelding van het plan zijn de consequenties daarvan juridisch vastgelegd.

Voor het bedrijventerrein Strijthagen heeft een en ander betrekking op:

- uniformiteit in de opzet, methodiek en aanpak van het plan, alsmede standaardisering van de regels, toelichting en verbeelding;
- leesbaarheid, duidelijkheid en toetsbaarheid van het plan;
- flexibiliteit om te kunnen inspelen op de meest gangbare en voorzienbare ontwikkelingen;
- het beheer van de bestaande bedrijven (aanpassing, bouwmogelijkheden, verbetering);
- omgevingsafstemming door het inwaarts zoneren, op basis van de VNG brochure: "Bedrijven en Milieuzonering;
- de eigen identiteit van het bedrijventerrein;
- de vormgeving van de groenstructuur c.q. landschappelijke inpassing;
- de actuele milieu- en regelgeving.



2. Gebiedsbeschrijving



2.1. Geomorfologie, reliëf en bodem.

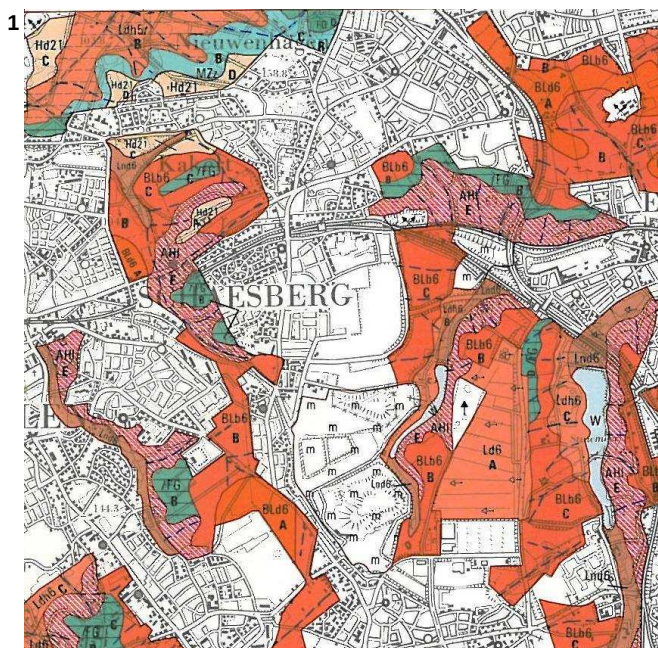
De huidige geomorfologie van het plangebied en de omgeving is grotendeels in het Kwartair tot stand gekomen. Door de eroderende werking van de Maas en de verschillende kleine beken, waaronder de Strijthagerbeek, is het gebied doorsneden met dalen. Zo ook de omgeving van het plangebied.

De geomorfologische opbouw van het plangebied en de directe omgeving is te onderscheiden in:

- een plateaugebied: in het algemeen vrijwel geheel bebouwd door de vrij vlakke ligging. Zo ook in het plangebied. De bodem bestaat uit löss of zandige löss;
- afbraakwand: de afbraakwand is ontstaan door insnijding van rivieren of beken, maar ook in mindere mate hebben denudatie, sneeuwmeltwater en de mens een rol gespeeld. Deze terraswanden zijn kenmerkend voor Zuid-Limburg;
- droogdal: niet permanent watervoerende beekdalen, die afwateren in de richting van een watervoerende beek. Droogdalen kunnen sterk in lengte variëren. De droogdalen binnen en nabij het plangebied zijn relatief klein;

1 geomorfologische
ondergrond





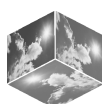
- beekdal: het dal van de Srijthagerbeek, gelegen ten zuidoosten van het plangebied. In de beekdalen zijn beekdalafzettingen aanwezig, bestaande uit verspoelde löss doorwerkt met organisch materiaal.

Het plangebied betreft een glooiend gebied met hellingen in de klassen B (2 - 5% zwak hellend) en C (5-8% matig hellend).

De bodem van het bedrijventerrein Srijthagen is zelf niet gekarteerd op de bodemkaart. De bodem van de aangrenzende gebieden bestaat uit bergbrikgronden (siltig leem).

1 bodemkaart

Het gebied kent een grondwatertrap VI, wat inhoudt dat de gemiddelde hoogste waterstand (GHG), in cm beneden maaiveld, tussen de 40 en 80 cm bedraagt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG), in cm beneden maaiveld, bedraagt >120 cm.





2.2. Cultuurhistorie.

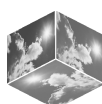
Het bedrijventerrein Strijthagen is gelegen op een voormalige mijnsteenbergr.

Ten zuidoosten van het plangebied is Kasteel Strijthagen gelegen. Het kasteel is het laatste geheel intact gebleven adellijke landgoed op het grondgebied van de gemeente Landgraaf.

Het hoofdgebouw ligt op de oever van enkele door de Strijthagerbeek gevoede vijvers. Het werd in de 18e eeuw gebouwd op de plaats van een ouder kasteel. De muren van het hoofdgebouw bestaan uit zogeheten speklagen, dit zijn afwisselende lagen van baksteen en natuursteen (mergel) die in Limburg relatief vaak voorkomen. Het kasteelcomplex bestaat voorts uit de classicistische rentmeesterswoning, de 17e-eeuwse (1690) witgepleisterde voorburch (eveneens met classicistische elementen), de watermolen en het koetshuis van veel recenter datum, die alle de status van rijksmonument hebben.

Rondom kasteel Strijthagen bevindt zich tegenwoordig een recreatiegebied met enkele attractieparken.

- 1 historische kaart
1838-1857
- 2 Kasteel Strijthagen





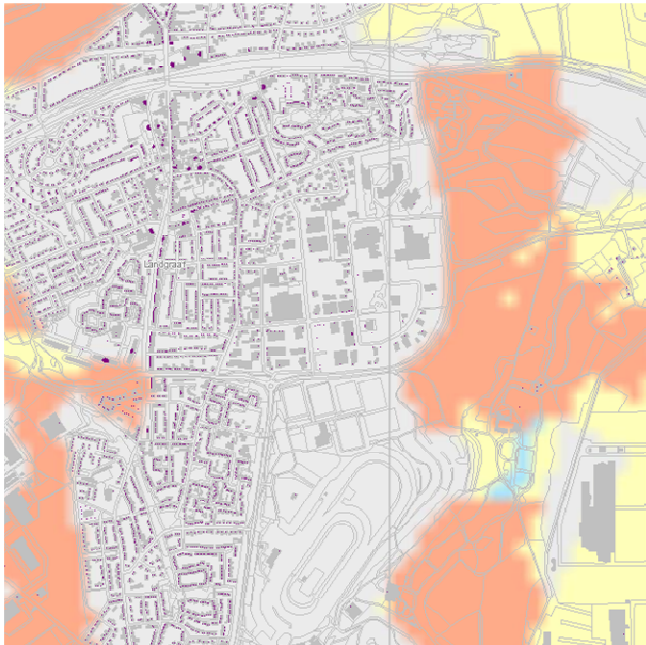
Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, in de vorm van rijks- en/of gemeentelijke monumenten, is op het bedrijventerrein Strijthagen niet aanwezig. De aanwezige bebouwing dateert uit de jaren '70 en '80.

Een historisch geografisch element, dat van belang is, is het oorspronkelijke wegenpatroon. Dit is nog aanwezig in de vorm van de aangrenzende wegen. De Baanweg is een weg ouder dan of gelijktijdig ontstaan met de middeleeuwse verkaveling. De Koeweg is een veedrift-weg ouder dan of gelijktijdig ontstaan met de middeleeuwse verkaveling.

Het verkavelingspatroon van het gebied ten zuidoosten van het bedrijventerrein, is sinds 1830 weinig of matig veranderd.

- 1 cultuurhistorische
waardenkaart KICH
(Kennisinfrastructuur
Cultuurhistorie)
- 2 cultuurhistorisch
waardevolle elementen
provincie Limburg





2.3. Archeologie.

Op de indicatieve archeologische verwachtingswaardenkaart van de provincie Limburg is het bedrijventerrein niet gekarteerd. Wel is een archeologisch verwachtingswaarde gegeven van de gronden om de kern. De archeologische verwachtingswaarde varieert van laag tot hoog. De gronden ten oosten van het bedrijventerrein hebben een hoge verwachtingswaarde.

Uit de Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten blijkt dat het plangebied een lage tot middelhoge archeologische verwachting heeft.

Gelet op deze verwachtingswaarde geldt voor nieuwbouw- of uitbreidingslocaties, dat plangebieden kleiner dan een kwart hectare zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek, mits er geen archeologische vondsten in een straal/zone van 50 meter bekend zijn.

**1 indicatieve
archeologische
verwachtingswaarden
provincie Limburg**





1 aanwezige bedrijven:

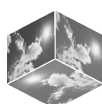
-  transport en logistiek / opslag
-  auto-/garagebedrijf
-  speciale (productie)bedrijven
-  lokaal ambachtelijk/
dienstverlenend bedrijf
-  kantoor
-  leegstaand
-  (bedrijfs)woning
-  showroom
-  uitsluitend bedrijven
-  bedrijven met bedrijfswoningen
-  kantoorpanden
-  bedrijf met detailhandel
-  uitsluitend woningen

2.4. Bedrijven.

Het bedrijventerrein Strijthagen heeft een totale oppervlakte van ongeveer 50 ha en herbergt in zijn huidige situatie ca. 136 bedrijven. Een overzicht van deze bedrijven is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Het bedrijventerrein bestaat uit middelgrote en kleinschalige bedrijvigheid met hoofdzakelijk een lokaal en regionaal karakter. De bedrijven zijn voornamelijk actief in de sectoren groothandel, lichte productie en bouwnijverheid. Er zijn enkele internationale bedrijven gevestigd. Het bedrijventerrein Strijthagen kent dus, qua soort bedrijven, een grote variatie.

Het bedrijventerrein is globaal in drie gebieden in te delen. Een deel dat voornamelijk uit bedrijven bestaat, een deel met bedrijven en bedrijfswoningen en een deel met hoofdzakelijk woningen.





De zuidelijke rand wordt gevormd door auto-/garagebedrijven, waarvan een aantal met showroom. Deze zijn nabij de zuidelijke entree van het bedrijventerrein gelegen. Ook zijn hier een tankstation met lpg en de gemeentelijke milieustraat gevestigd.

In het centraal gelegen en (noord)oostelijk gedeelte van het bedrijventerrein zijn meer grootschalige bedrijven gesitueerd. Een aantal panden behoren bij het internationale bedrijf MI Mayfran.

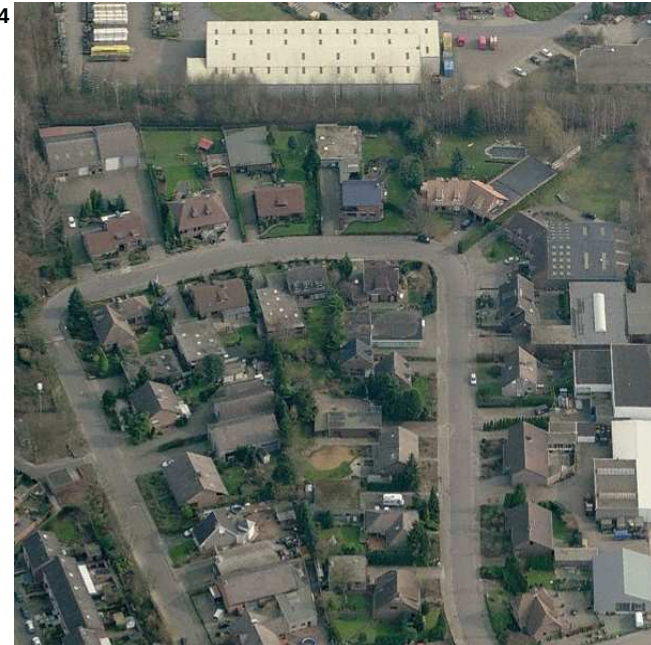


De oostelijke entree wordt gevormd door een tweetal markante bedrijven. Zo ligt hier, in het noordoosten, het pand van de Meander zorggroep. In het tweede pand dat bij de entree is gelegen, wordt een filiaal van een tuin- en agri-retailformule gevestigd. Dit is een bedrijf in grootschalige detailhandel met een ruim assortiment van diverse artikelen, zoals tuin(onderhoud) artikelen, dierenbenodigdheden, kleding, speelgoed, enz.

De grote variatie in aard van bedrijven weerspiegelt zich in de bedrijfskavelgrootte en de bedrijfsbebouwing, welke sterk varieert in grootte, hoogte en verschijningsvorm.

- 1 oostelijke entree
bedrijventerrein**
- 2 bedrijf met
bedrijfswooning
Einsteinstraat**
- 3 tankstation**



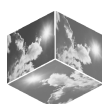


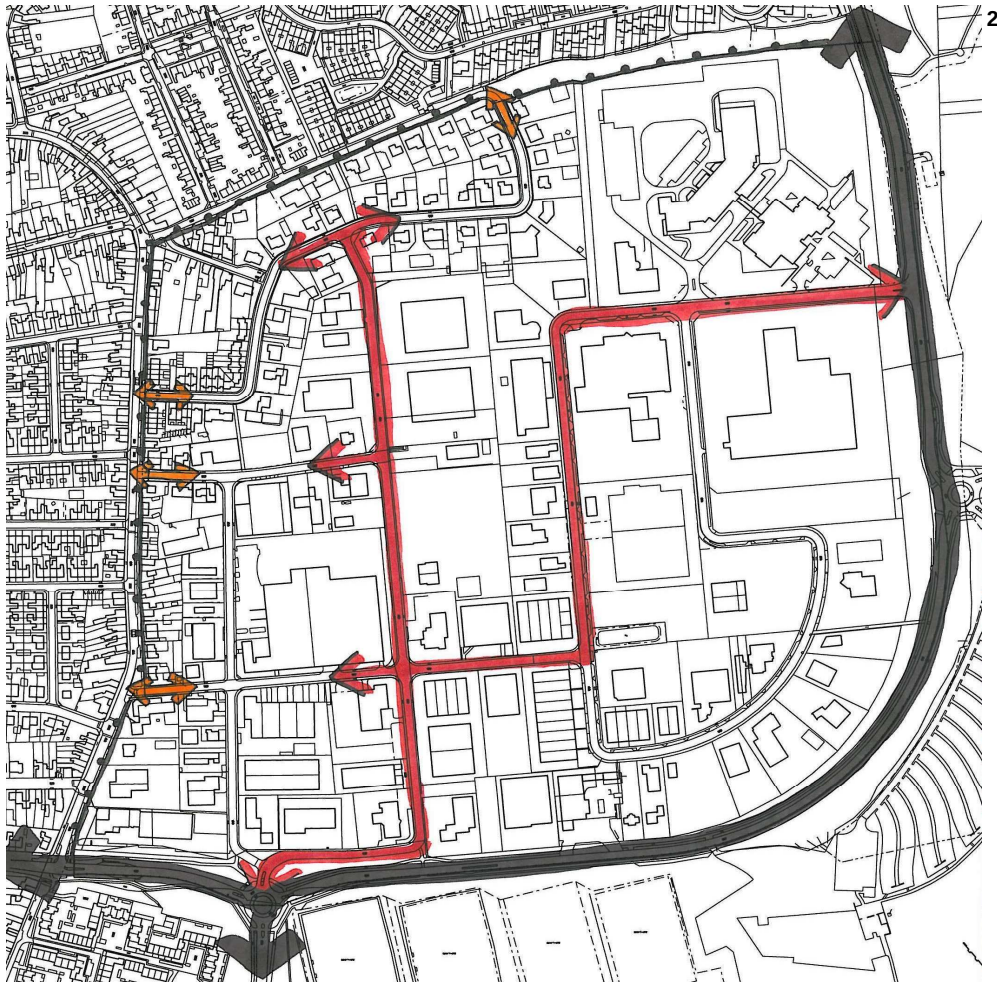
- 1 Baanstraat
- 2 aaneengesloten
woningen Stenen Brug
- 3 bedrijfswoningen aan
Stenen Brug
- 4 Idem

2.5. Wonen.

Bedrijfswoningen zijn alleen aanwezig in het zuiden (incidenteel) en in het noordelijke deel van het bedrijventerrein. Als overgang naar de kern, zijn hier aan de Stenen Burg diverse lokale ambachtelijke of dienstverlenende bedrijven met een bedrijfswoning gesitueerd. De verschijningsvorm van deze bedrijfswoningen is zeer divers. De woningen bestaan uit zowel één als twee lagen over het algemeen met, maar ook zonder kap. Bij enkele woningen is geen bedrijfspand aanwezig. Deze zou in de toekomst wel gerealiseerd kunnen worden.

De noord- en westkant van het bedrijventerrein grenst aan de woonbebouwing van de kern Schaesberg. De westelijke rand van het bedrijventerrein wordt gevormd door grotendeels woonbebouwing. Het betreft vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen. De woningen bestaan voor het merendeel uit twee lagen met kap. Aan de Stenen Brug zijn aaneengesloten woningen aanwezig bestaande uit 2 lagen met plat dak.





2.6. Verkeer.

Bedrijventerrein Strijthagen wordt in het oosten en zuiden begrensd door de Einsteinstraat, waaraan tevens de twee hoofdentrees van het bedrijventerrein zijn gelegen. De Einsteinstraat leidt in westelijke richting naar de Binnenring Parkstad Limburg, Heerlen en vervolgens de rijksweg A76. In oostelijke richting leidt de weg naar de provinciale weg N299. Via de Baanstraat (west) en Koeweg (noord) is het bedrijventerrein ook toegankelijk.

**1 ontsluiting
bedrijventerrein**

Het bedrijventerrein zelf wordt ontsloten door de Minckelersstraat, Voltastraat, Ampèrestraat en Edisonstraat. Deze wegen vormen een verbindingsweg tussen de twee hoofdentrees, waarop de overige wegen worden ontsloten.





Langzaamverkeersvoorzieningen zijn aanwezig in de vorm van vrijliggende fietspaden langs de Einsteinstraat. Op het bedrijventerrein zelf zijn verder geen langzaamverkeersvoorzieningen aanwezig, hier wordt gebruik gemaakt van dezelfde wegen als voor het gemotoriseerde verkeer.

Ten noorden van het bedrijventerrein is de spoorlijn aanwezig, hier is tevens op loopafstand van het bedrijventerrein het station van Landgraaf gesitueerd. Verder wordt de bereikbaarheid via het openbaar vervoer gegarandeerd door een busverbinding over de Einsteinstraat en de Hoofdstraat (ten westen van het bedrijventerrein), met haltes ter hoogte van het bedrijventerrein.

Parkeervoorzieningen zijn voornamelijk op eigen terrein bij de diverse bedrijven aanwezig. Binnen het profiel van enkele wegen (Minckelersstraat, Marconistraat) zijn parkeervoorzieningen aanwezig in de vorm van langsparkeren. In de overige parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien.

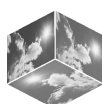
1 station Landgraaf

2 Stenen Brug

2.7. Bereikbaarheids- en mobiliteitsprofiel.

Het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijventerrein Strijthagen kan als voldoende tot goed getypeerd worden. Voor de auto is er een goede ontsluiting ten opzichte van de lokale hoofdwegenstructuur. Ten opzichte van de (inter)nationale hoofdwegenstructuur is de ontsluiting minder, maar nog wel voldoende.

Parkeervoorzieningen moeten voornamelijk op eigen terrein worden voorzien en zijn in voldoende mate aanwezig.



Via de fietsvoorzieningen langs de Einsteinstraat en de overige wegen op het bedrijventerrein, wordt het langzaam verkeer redelijk goed bediend. Het openbaar vervoer is middels bushaltes en het station Landgraaf op loopafstand voorhanden.

Het mobiliteitsprofiel kan als volgt getypeerd worden. Het bedrijventerrein vervult hoofdzakelijk een bedrijfsfunctie. Dit impliceert dat de verkeersbewegingen gegenereerd worden als gevolg van normale functionele relaties zoals werken en transport.

Doordat de huidige omvang van het bedrijventerrein ongewijzigd blijft, zullen deze verkeersbewegingen op het huidige niveau gehandhaafd blijven. Dit geldt tevens voor de verkeersbewegingen in relatie tot het wonen op of nabij het bedrijventerrein. Uitbreiding van het bedrijventerrein is niet aan de orde en heeft dus ook geen verdere consequenties. Ten aanzien van de verplaatsingsbehoefte in de vorm van transportbewegingen mag, bij een gelijkblijvende omvang van het bedrijventerrein, geconcludeerd worden dat de effecten daarvan marginaal zullen zijn op het aantal noodzakelijke verkeersbewegingen.

2.8. Nutsvoorzieningen en leidingen.

Het bedrijventerrein Strijthagen is op een adequate wijze aangesloten op de moderne nutsvoorzieningen. Dit gaat uiteraard gepaard met een eigen infrastructuur van bovengrondse en ondergrondse voorzieningen en leidingen.

Eventuele aanwezige nutsvoorzieningen en leidingen kunnen beperkingen leggen op het functioneren van bestaand bebouwd gebied en nieuwe ontwikkelingen als gevolg van het directe ruimtebeslag en in acht te nemen toetsings- en veiligheidsafstanden (het indirecte ruimtebeslag).

Binnen het plangebied of in de directe omgeving ervan, zijn geen leidingen gelegen die middels het bestemmingsplan planologisch bescherming behoeven.



**1 Binnenring Parkstad
Limburg bij Einsteinstraat**





1 groen

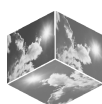
2.9. Groen.

Bedrijventerrein Srijthagen grenst in het oosten aan het groengebied Rouenhof en het attractiepark Mondo Verde en in het zuiden aan de voetbalvelden. Om de overgang van het bedrijventerrein naar deze groene gebieden te verzachten is langs de Einsteinstraat een brede groenstrook gerealiseerd.

In het noorden wordt het terrein van de Meander zorggroep door een groenstrook afgescheiden van de bedrijfswoningen met kleinschalige bedrijfspanden en de woningen gelegen ten noorden van het bedrijventerrein.

Nabij de kruising Minckelersstraat-Marconistraat-Voltastraat is een regenwaterbuffer aanwezig.

Op het bedrijventerrein Srijthagen zijn verder geen groenelementen van enige omvang aanwezig.



2.10. Ontwikkelingsmogelijkheden.

Economie.

Kijkende naar de bedrijventerreinenontwikkelingen in de gemeente Landgraaf en de buurgemeenten (Parkstad Limburg), dan kan het bedrijventerrein Strijthagen aangemerkt worden als een hoofdzakelijk lokaal en regionaal bedrijventerrein.

Het na te streven economisch profiel van bedrijventerrein Strijthagen is dat van een gemengd bedrijventerrein voor lokale en regionale bedrijven. De beperkte omvang van het bedrijventerrein maakt onderscheid binnen het profiel niet zinvol. Uiteraard betekent toepassing van dit profiel niet dat bestaande, niet binnen dit profiel passende bedrijven verplaatst gaan worden. Het profiel zal met name toegepast worden op het moment dat een nieuwe invulling van bedrijfspercelen actueel is.

Mocht blijken dat er vanuit de lokale bedrijven geen interesse bestaat om vrijgekomen percelen in gebruik te nemen, bestaat natuurlijk de mogelijkheid om ook nieuwe bovenlokale bedrijven toe te laten. Ook in de huidige situatie is daarvan immers al sprake.

Uitsluitend de reeds aanwezige bedrijfswoningen op het bedrijventerrein worden gehandhaafd. Hier worden de woon-werkcombinaties gerespecteerd.

Fysiek-ruimtelijk.

De planontwikkeling is erop gericht een verbeterd vestigingsmilieu te creëren. De ligging aan de Einsteinstraat en nabij het attractiepark, vraagt om een verwend beeld, dat de kwaliteit van het aanwezige productiemilieu en de aantrekkelijkheid als vestigingsgebied weerspiegelt. Met name de zuidelijke rand van het bedrijventerrein dient een representatieve uitstraling te hebben.



De op het bedrijventerrein aanwezige bebouwing varieert sterk in omvang en intensiteit. Qua omvang komen grootschalige complexen voor, in het (noord)oosten en centrale deel van het bedrijventerrein en komt kleinschaligere bebouwing aan de overige randen voor. Ook is er kleinschalige bebouwing in het centrale deel van het bedrijventerrein aanwezig.

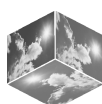
Het planvoornemen voorziet in continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Derhalve blijven de vigerende bouwrechten gehandhaafd.

Verkeer.

De ligging van bedrijventerrein Strijthagen, ten opzichte van infrastructurele voorzieningen, is goed. Gelegen op korte afstand van de regionale wegen heeft het gebied een relatief goede ontsluiting. Vooral nog is er dan ook geen aanleiding de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein aan te passen.

Milieu.

Een optimale milieuhygiënische situatie is uitgangspunt. Uitgangspunt bij de bepaling van de toelaatbaarheid van milieucategorieën is de bescherming van aangrenzende woningen en andere milieugevoelige functies. Vanuit deze woningen en andere functies is een zonering uitgezet, conform de zonering, zoals opgenomen in de brochure Bedrijven en milieu-zonering.



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid.

Nota Ruimte.

Het rijksbeleid conform de Nota Ruimte richt zich op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Inherent aan dit bundelingsbeleid zijn het streven naar een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied en het streven nieuwe activiteiten zoveel mogelijk te concentreren in bestaand bebouwd gebied, of daar aansluitend. Ruimte scheppen om te ondernemen betekent dan ook deels herstructurering van verouderde terreinen.



In de Nota Ruimte is ook een nieuw locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen opgenomen, met de volgende doelstellingen:

- Economische ontwikkelingsmogelijkheden: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid.
- Bereikbaarheid: het optimaal gebruiken van alle vervoersmogelijkheden.
- Leefbaarheid: kwaliteit van de leefomgeving.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd, op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen.

Pieken in de Delta.

De nota Pieken in de Delta bevat het gebiedsgericht economisch beleid voor de zes economische regio's in Nederland, waaronder Zuidoost-Nederland. Het beleid draagt bij aan de ambitie om van Nederland een concurrerende en dynamische economie te maken in een sterk en innovatief Europa.

Het Pieken in Delta-programma voor Zuidoost-Nederland is: naar een technologische topregio. Voor de regio's worden gebiedsgerichte programma's ontwikkeld en uitgevoerd, gericht op het stimuleren van de economische pieken. Voor Zuidoost-Nederland richten deze zich op:

- het stimuleren van gerichte kennisontwikkeling;
- het intensiveren van de samenwerking in en tussen waardeketens;
- het stimuleren van marktgericht innovatief ondernemerschap;

1 Nota Ruimte



1



- het stimuleren van fysieke en virtuele knooppunten voor kennisintensieve bedrijven;
- het stimuleren van flexibilisering.

3.2. Provinciaal beleid.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg, "Ruimte voor Limburg" (POL 2006).

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006, vastgesteld d.d. 22 september 2006) behoort de gemeente Landgraaf tot de Stadsregio Parkstad Limburg. In het POL is het beleid dat de provincie wil volgen vastgelegd.

Parkstad Limburg heeft door de ontwikkelingen in het verleden een policentrische opbouw met Heerlen centrum, als centrum met hoogwaardige stedelijke voorzieningen. Daaromheen liggen min of meer de stedelijke kernen, waaronder Landgraaf met het bedrijventerrein Strijthagen.

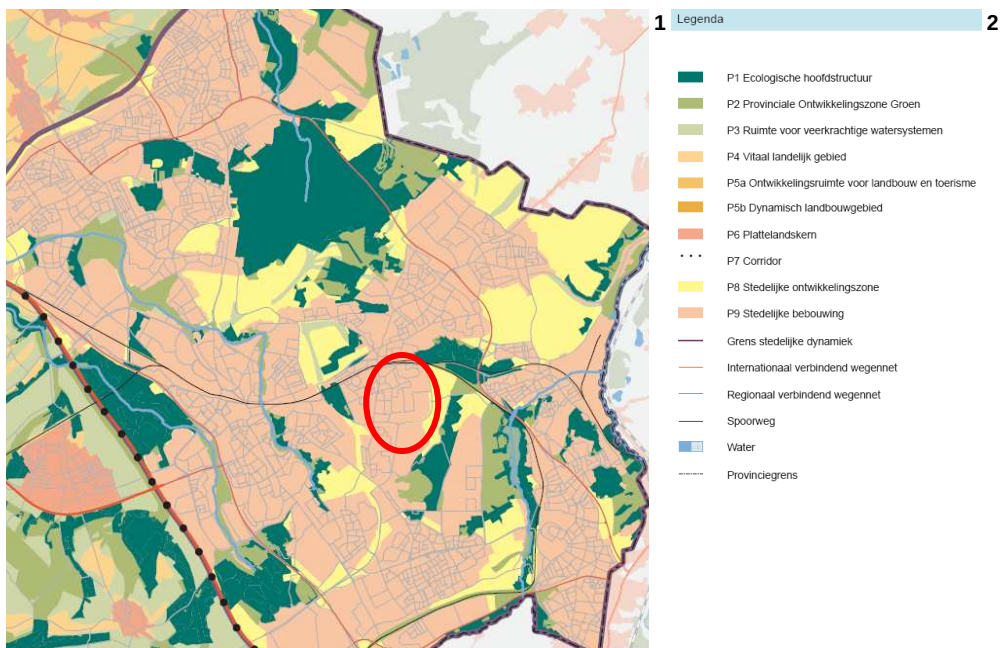
Het bedrijventerrein Strijthagen is gelegen binnen het perspectief Stedelijke bebouwing (P9). Dit perspectief omvat ondermeer de aanwezige bedrijventerreinen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit gewaarborgd.

Verder is het bedrijventerrein gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek, behorende bij de stadsregio Parkstad Limburg. Herstructurering van woon- en werkgebieden moet hier ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen.

Op economisch terrein is de ambitie gericht op het ontwikkelen van een vitale economie, met een hoge mate van dynamiek en ondernemerschap en een attractief ondernemersklimaat. Er is sprake van een kennisgedreven economie, met innoverende bedrijven op alle fronten, die erin slagen nieuwe producten te ontwikkelen en nieuwe markten aan te boren.

**1 Provinciaal
Omgevingsplan
Limburg**



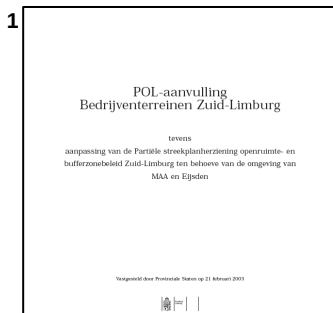


Een daaruit voortvloeiende ambitie is de zorg voor voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit. De snelle veranderingen in de economie vragen om een werklocatiebeleid dat flexibel en snel op ontwikkelingen kan inspelen. Onderdeel daarvan is de zorg voor tijdige beschikbaarheid van voldoende locaties met de juiste kwaliteit.

In het oosten grenst het bedrijventerrein aan perspectief 8 Stedelijke ontwikkelingszone. Dit perspectief omvat landbouwgebieden tussen het bestaand stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze functies zijn belangrijk voor het welzijn van de bewoners en vangen een deel van de stedelijke recreatiedruk op. Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing bieden.

- 1 POL, uitsnede kaart perspectieven
- 2 legenda





POL-aanvulling bedrijventerreinen Zuid-Limburg.

De POL-aanvulling “Bedrijventerreinen Zuid-Limburg” is op 21 februari 2003 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze POL-aanvulling wordt antwoord gegeven op het vraagstuk omtrent de situering van 175 ha nieuw bedrijventerrein in Zuid-Limburg. Voor de stadsregio Parkstad Limburg, waar de gemeente Landgraaf ook onderdeel van uitmaakt, is de locatie Bedrijventerrein Hendrik in de gemeente Brunssum één van de locaties die hiervoor in aanmerking komt.

Voor wat betreft bedrijventerrein Hendrik is aangegeven dat de planningsopgave bestaat uit 50 ha bedrijventerrein in de segmenten Gemengd Plus (25 ha) en Transport en Distributie (25 ha). Het terrein zal voor een belangrijk deel op langere termijn ontwikkeld worden (strategische reserve), wat goed aansluit op de realisering van de Buitenring Parkstad.

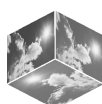
Het bedrijventerrein Strijthagen komt niet in aanmerking voor de situering van nieuw bedrijventerrein. Dit bestemmingsplan betreft een beheersplan en past derhalve binnen het beleid uit deze POL-aanvulling.

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg (2006).

Met het programma “Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening” wil de Provincie Limburg een antwoord geven op kritische geluiden uit de Limburgse samenleving over de complexiteit van de regelgeving en de lange en vaak ondoorzichtige besluitvormingsprocessen en procedures bij de voorbereiding van ruimtelijke (bouw)plannen.

Vanuit die constatering is de provincie met het heroriëntatietraject de weg ingeslagen naar een andere, meer ontwikkelingsgerichte aansturing van de ruimtelijke ordening. Uitgangspunt is om binnen de provinciale beleidskaders te komen tot meer slagvaardigheid en kwaliteit in de doorwerking en uitvoering van de ruimtelijke ordening. Hiermee wordt ingespeeld op een in Nederland breed gedragen manier van denken en werken in de ruimtelijke ordening, de ontwikkelingsplanologie.

1 POL-aanvulling bedrijventerreinen Zuid-Limburg



Doel van het programma “Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening” is te komen tot een werkwijze die meer kansen wil bieden aan maatschappelijke gewenste ontwikkelingen, mits die passen binnen de beleidsdoelen van de Provincie Limburg en geen afbreukdoen aan (c.q. een versterking opleveren van) de aanwezige gebiedskwaliteiten. Samenwerking tussen betrokken partijen, duidelijk zijn over de kaders maar met een grotere flexibiliteit in de uitvoering. Dit zijn de noodzakelijke componenten om de slagvaardigheid en kwaliteit in de ruimtelijke ordening te vergroten. Dit vereist op de eerste plaats attitude van openstaan voor goede initiatieven, bereid zijn tot samenwerking met andere overheden en initiatiefnemers, en hierbij staan voor je eigen belang, maar deze ook durven afwegen tegen het integrale belang.

Dit alles mag natuurlijk niet ten koste gaan van bestaande kwaliteiten en toekomstwaarden. Belangrijke ontwikkelingen dienen steeds eerst getoetst te worden aan de gewenste lange termijn ontwikkelingen en kwaliteitsdoelen. Op haar schaal- en abstractieniveau biedt het POL2006 het kader om op deze doelen en kwaliteit te sturen.

Met name het driehoeksmodel, gericht op een evenwichtige beoordeling van de economische, ecologische en sociaal/culturele belangen en de POL-perspectieven, als referentie voor uiteenlopende visies op de ontwikkeling van gebieden, wordt gezien als richtinggevend voor ontwikkelingsplanologie. Hierin zal kwaliteitsborging via een integrale procesaanpak (van planvoorbereiding) verankerd moeten worden.

Bij de beoordeling van bestemmingsplannen voor bestaand stedelijk gebied en plattelandskernen, zoals in onderhavig geval, wordt met name gelet op de grotere ontwikkelingen van bovenlokaal belang. In dit bestemmingsplan is dit niet aan de orde. Het betreft hier enkel het vastleggen van de bestaande situatie van het aanwezige bedrijventerrein.





3.3. Regionaal beleid.

Bedrijventerreinmanagement Parkstad Limburg.

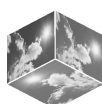
Het op peil houden van de kwaliteit van bedrijventerreinen is belangrijk. Gelukkig kent Parkstad Limburg een groot aantal terreinen die kwalitatief voldoen aan de gewenste normen. Om deze kwaliteit voor de toekomst ook vast te kunnen houden (en hiermee een kostbare revitaliseringoperatie te voorkomen) heeft Bedrijventerreinmanagement Parkstad Limburg met de gemeenten afspraken gemaakt op het vlak van het beheer van bedrijventerreinen. Deze afspraken zijn vastgelegd in een convenant.

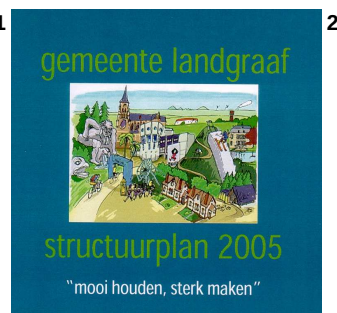
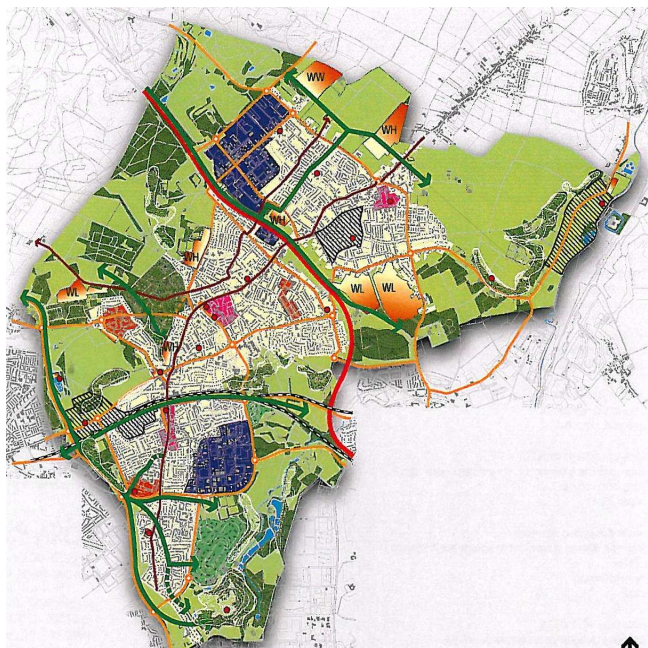
Primaire afspraken:

- De gemeente maakt duidelijk welke beheeractiviteiten worden uitgevoerd.
- Tweemaal per jaar vindt overleg plaats, waarvan minimaal één keer in de vorm van een schouw. Op basis van een beoordeling van de kwaliteit van het beheer aan de hand van een foto kwaliteitskaart worden afspraken gemaakt over beheer.
- Er wordt een heldere procedure afgesproken voor de afhandeling van klachten en calamiteiten.

Aanvullende afspraken:

- Indien gewenst kunnen verschuivingen binnen de beheer- en onderhoudsactiviteiten plaatsvinden, bij gelijkblijvend gemeentelijk budget.
- Indien gewenst kan aanvullend beheer plaatsvinden in de vorm van (collectieve) afspraken over het beheerniveau. Hiervoor zal de financiering moeten worden geregeld.
- Bedrijventerreinmanagement Parkstad Limburg kan collectieve contracten afsluiten tussen ondernemers onderling voor de private ruimte.





Taakverdeling:

- Bedrijventerreinmanagement Parkstad Limburg: organiseert tweemaal per jaar het overleg, stelt capaciteit van de bedrijventerreinmanagers ter beschikking, zorgt voor de administratieve afhandeling en de communicatie.
- Gemeente: geeft inzicht in het kwaliteitsniveau van het terrein, neemt deel aan de overleggen per terrein en stelt de procedure voor de afhandeling van klachten en calamiteiten (in de openbare ruimte) op.

Per gemeente is op minstens één bedrijventerrein gestart met het uitvoeren van de afspraken die zijn vastgelegd in het beheerconvenant. In de gemeente Landgraaf is dat bedrijventerrein Strijthagen.

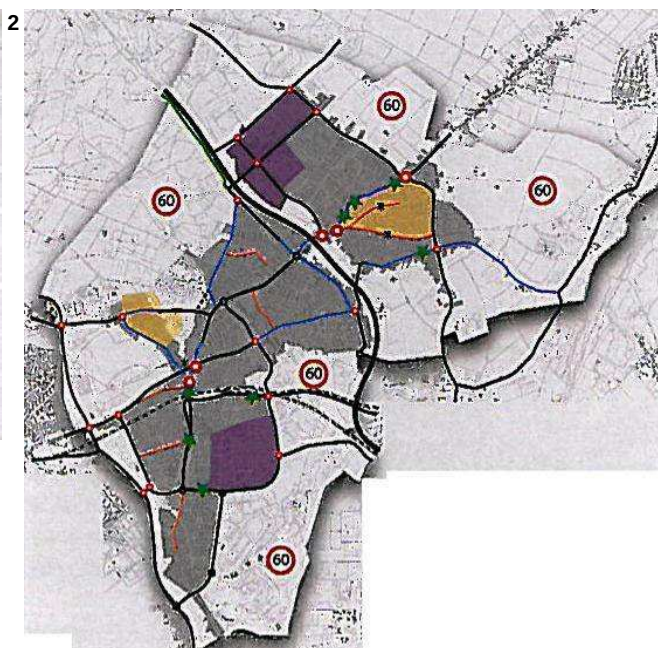
- 1 structuurplankaart
Landgraaf 2020
- 2 structuurplan 2005

3.4. Gemeentelijk beleid.

Structuurplan 2005, landgraaf.

In het Structuurplan 2005 is de ruimtelijke strategie voor de gemeente Landgraaf beschreven. De identiteit, ruimtelijke kwaliteit, voorzieningenstructuur en ontwikkelingslocaties zijn hierin hoofditems.

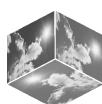




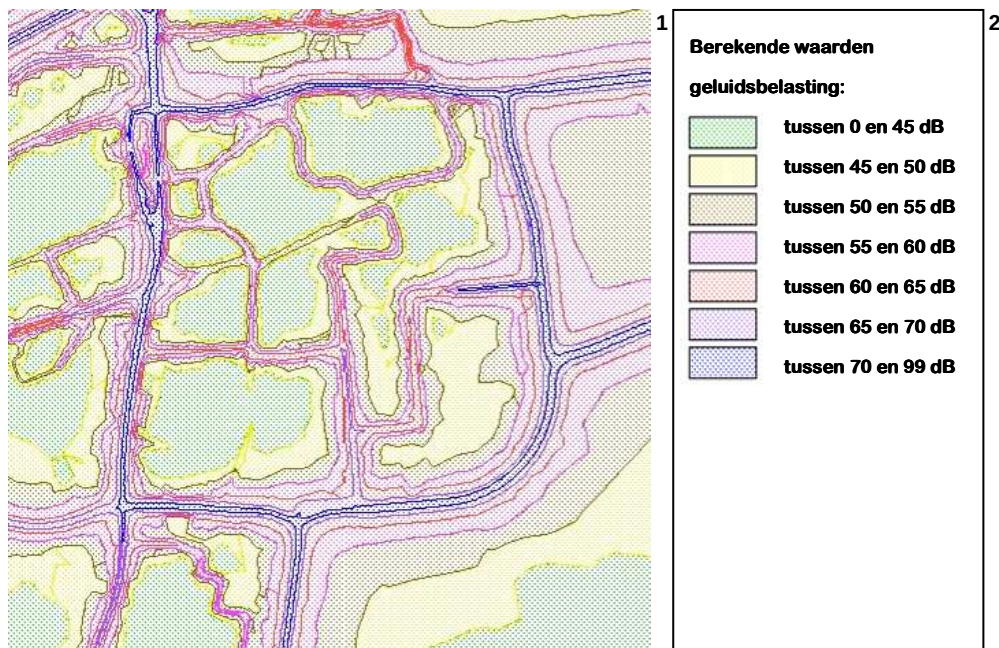
Met betrekking tot het sociaal-economisch beleid wordt in het plan gesteld dat het aantrekken van kleinschalige industriële activiteiten alleen kan lukken bij het op peil houden van de bestaande bedrijventerreinen, waaronder bedrijventerrein Strijthagen, en hoogwaardige invulling van nieuwe bedrijventerreinen.

De gemeente Landgraaf moet op actieve wijze steun verlenen aan het in een hogere versnelling brengen van de economische motor in de centrumgemeente van Parkstad: Heerlen. Dat dient er toe te leiden dat zowel in directe zin (kleine industriële toeleveringsbedrijven) als in indirecte zin (werkgelegenheid en koopkracht) een belangrijke impuls wordt geleverd aan de economische ontwikkeling van Landgraaf.

- 1 **legenda**
- 2 **maatregelkaart verkeer en mobiliteit**



4. Sectorale aspecten



4.1. Wet geluidhinder.

Bij de vergunningverlening in het kader van de Wet geluidhinder wordt steeds meer aandacht besteed aan geluidsaspecten van de inrichtingen.

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder toegepast. Deze wet betreft geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen.

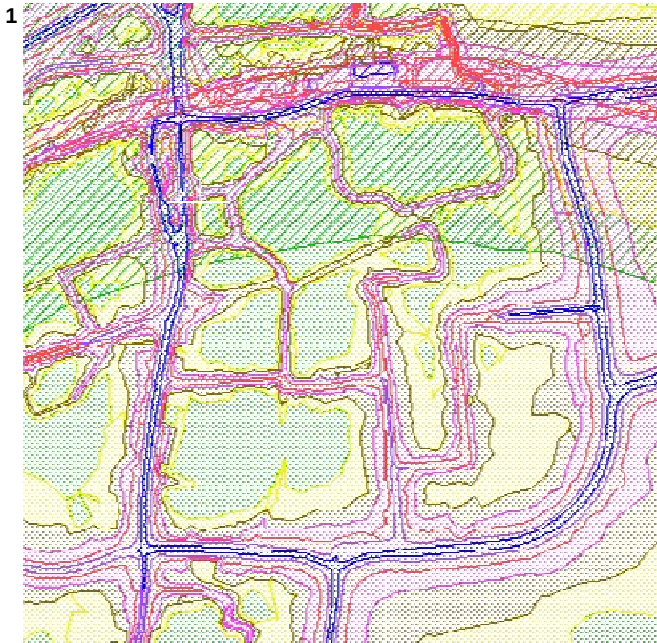
Geluidbelastingkaart.

In 2007 heeft de gemeente Landgraaf de Geluidbelastingkaart gemeente Landgraaf vastgesteld. Deze kaart geeft een weergave van de geluidbelastingen, veroorzaakt door wegen, spoorwegen en bedrijven. Daarbij is ook inzichtelijk gemaakt het aantal geluidgevoelige objecten en hoeveel bewoners in een bepaald gebied aan bepaalde waarden van de geluidbelasting worden blootgesteld.

Als vervolg hierop hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Landgraaf op 9 september 2008 het Actieplan Geluid vastgesteld.

- 1 **contouren**
geluidsbelasting door
wegverkeer,
geluidbelastingkaart
gemeente Landgraaf
- 2 **legenda**





Wegverkeerslawaaï.

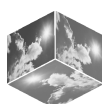
Op grond van de Wet geluidhinder is met betrekking tot wegverkeerslawaaï bepaald dat zich langs alle wegen een onderzoekszone bevindt, waarbinnen een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd, ten einde na te gaan of de akoestische belasting van geluidgevoelige bestemmingen voldoet aan de voor de verschillende omstandigheden gestelde grenswaarden. De wegen op en rondom het bedrijventerrein Strijthagen zijn zoneplichtig.

**1 contouren
geluidsbelasting door
railverkeer
(groene arcering)
en wegverkeer (zie ook
vorige pagina),
geluidbelastingkaart
gemeente Landgraaf**

Het planvoornemen strekt niet tot het realiseren van of wijzigen van geluidbronnen, noch tot het realiseren van potentieel geluidgevoelige objecten of gebieden. Het bedrijventerrein blijft in zijn huidige omvang gehandhaafd. Het aantal burger- en bedrijfswoningen neemt niet toe. Nader akoestisch onderzoek is in dit kader derhalve niet noodzakelijk.

Railverkeerslawaaï.

De spoorweg heeft, conform de per 1 september 2003 aangepaste zonebreedten in het Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs), ter hoogte van het bedrijventerrein een zonebreedte van 100 meter, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Het plangebied buiten deze zonebreedte.



Het planvoornemen strekt verder niet tot het realiseren van of wijzigen van geluidbronnen, noch tot het realiseren van potentieel geluidgevoelige objecten of gebieden binnen deze zonebreedte van 100 meter. Het bedrijventerrein blijft in de huidige omvang gehandhaafd. Verder neemt het aantal burger- en bedrijfswoningen niet toe. Nader akoestisch onderzoek is derhalve in dit kader niet noodzakelijk.

Industrielawaai.

Het bedrijventerrein Strijthagen is geen gezoneerd industrieterrein in het kader van de Wet Geluidhinder.

4.2. Bodemkwaliteit.

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen voorziet niet in de realisering van nieuwe bestemmingen. De geldende bedrijfs- en woonbestemmingen worden opnieuw vastgelegd en van een actuele regeling voorzien. Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de geschiktheid van de bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen achterwege blijven.

4.3. Luchtkwaliteit.

Op grond van de Wet luchtkwaliteit dient te worden aangetoond dat nieuwe ontwikkelingen niet tot normoverschrijding aangaande de luchtkwaliteit zullen leiden.

In de huidige situatie wordt de luchtkwaliteit ter plaatse vooral bepaald door de aanwezigheid van de provinciale weg N299.





In opdracht van de provincie Limburg zijn luchtkwaliteitskaarten vervaardigd, waarop de achtergrondwaarden voor fijn stof (PM_{10}) en NO_2 , onder meer veroorzaakt door Rijks- en provinciale wegen, zijn weergegeven in 2005 en 2010. Uit de kaarten blijkt, dat binnen het bedrijventerrein Strijthagen de achtergrondwaarde voor PM_{10} in 2005 en 2010 onder de $30 \mu g / m^3$ ligt. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde, die ligt op $40 \mu g / m^3$.



De achtergrondwaarde voor NO_2 is in 2005 en 2010 eveneens gelegen onder de $30 \mu g / m^3$, waarmee wordt voldaan aan de grenswaarde per 1 januari 2010, die $40 \mu g / m^3$ bedraagt. De luchtkwaliteit voldoet aan de normen.

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

Het planvoornemen voorziet niet in een wijziging van de bronnen van luchtverontreiniging. Er is slechts sprake van een bevestiging van bestaande vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op een bestaand bedrijventerrein. Ook de mogelijkheden met betrekking tot aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten bij de bestaande bedrijven worden niet gewijzigd.

Een toename van het aantal verkeersbewegingen, behoudens de algemene toename van het verkeer, is dan ook niet te verwachten. Het plan zal derhalve niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek behoeft dan ook niet plaats te vinden.

4.4. Staat van bedrijfsactiviteiten.

Voor de verschillende bedrijven op het bedrijventerrein is de bedrijfscategorie conform de staat van bedrijfsactiviteiten uit de brochure Bedrijven en milieuzonering bepaald. De staat van bedrijfsactiviteiten wordt veelal gebruikt als centraal instrument om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op een bedrijventerrein te regelen.

luchtkwaliteit provincie

Limburg:

1 NO2 en PM 2005

2 NO2 en PM 2010



Daarnaast kan door het hanteren van een staat van bedrijfsactiviteiten tot een differentiatie in de aard van de bedrijvigheid worden gekomen.

De toelaatbaarheid van bedrijfswoningen is mede afhankelijk van de toegelaten bedrijfsactiviteiten. Bedrijfswoningen zijn over het algemeen niet toelaatbaar bij de aanwezigheid van bedrijven uit categorie 4 en hoger. Andersom zijn deze bedrijven niet zonder meer toelaatbaar bij de aanwezigheid van bedrijfswoningen.

In het noordelijke, westelijke en zuidelijke deel van bedrijventerrein Strijthagen zijn bedrijfswoningen en burgerwoningen aanwezig. In de huidige, in het verleden ontstane situatie komen in het zuidelijke deel bedrijven uit categorie 4 en bedrijfswoningen voor. Door stringente voorwaarden in de milieuvergunningen van de betreffende bedrijven is in de woningen toch sprake van een aanvaardbaar woonklimaat.

Om probleemsituaties rond bedrijfswoningen zoveel mogelijk te voorkomen worden op het bedrijventerrein geen nieuwe bedrijfswoningen toegelaten en wordt bij de zonering voor categorie 4-bedrijven rekening gehouden met de aanwezige bedrijfswoningen.

De aanwezige burgerwoningen ten westen van het bedrijventerrein brengen beperkingen met zich mee voor de toe te laten bedrijfscategorieën. Bedrijven uit categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten kunnen doorgaans worden toegelaten. Toetsing aan de milieucriteria vormt veelal geen belemmering voor vestiging.

Bedrijven uit categorie 3 en 4 kunnen in principe op 100 m respectievelijk 300 m van burgerwoningen worden toegelaten. Deze genoemde afstanden betreffen niet een harde maat, maar een eerste indicatie te hanteren bij zuivere woongebieden.

Toetsing aan de geluidsruijnte binnen de geluidzone en specifieke milieueisen bepalen uiteindelijk de definitieve toelaatbaarheid.



De diverse afstanden zijn uitgezet over het bedrijven-terrein. Daarmee wordt de inwaartse zonering, conform de brochure Bedrijven en milieuzonering, zichtbaar.

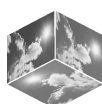
4.5. Externe veiligheid.

Het planvoornemen strekt niet tot het realiseren of wijzigen van risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen, noch aan het realiseren van kwetsbare objecten of bestemmingen. Echter in het kader van een bestemmingsplanherziening dient toch de externe veiligheid in beeld gebracht te worden.

Transport gevaarlijke stoffen.

De aanwezigheid van de spoorlijn en het transport van gevaarlijke stoffen, dat daarover plaatsvindt, vormen eveneens een risico in het kader van de externe veiligheid. Bij de ontwikkeling van plannen nabij de spoorlijn moet met de aanwezigheid van externe veiligheidsrisico's rekening worden gehouden en dienen de vereiste afstanden tot kwetsbare bestemmingen te worden aangehouden.

Uit de nota "risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" van het ministerie VROM blijkt dat voor wat betreft de transportmodaliteit 'rail' voor het individueel risico aan weerszijden van het spoor een onderzoekszone van 50 m geldt, waarbinnen nieuwe kwetsbare bestemmingen niet of slechts beperkt gerealiseerd kunnen worden. De werkelijke afstand van de bebouwingsvrije zone dient door middel van een risicoberekening te worden vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt aan weerszijden van het spoor een aandachtsgebied van 200 m. Binnen dit gebied kan, vanwege een specifieke risicosituatie, sprake zijn van beperkingen met betrekking tot de mogelijke bebouwingsdichtheid, van nieuwe kwetsbare bestemmingen. De bebouwingsdichtheid dient ook middels een risicoberekening bepaald te worden.





Transport van gevaarlijke stoffen vindt ook plaats door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen mislopen waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Op de risicokaart van de provincie Limburg is ten noorden van het plangebied een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangegeven. In het algemeen geldt dat alleen die buisleidingroutes op de risicokaart vermeld staan waarvoor een kans op overlijden bestaat van 1 op 1 miljoen per jaar. Deze plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} is op de kaart aangegeven. Het plangebied is buiten deze risicocontour gelegen.

1 risicokaart provincie Limburg

Gebruik, opslag en productie gevaarlijke stoffen.

Op het bedrijventerrein Strijthagen ligt aan de Einsteinstraat 5 een lpg-tankstation. Ten noordoosten van het plangebied is aan de Doctor Calsstraat 100 een vuurwerkinrichting gelegen.

Op 27 oktober 2004 is het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen' in werking getreden. Bij besluitvorming waar dit Besluit op van toepassing is, moeten grenswaarden c.q. richtwaarden worden aangehouden ten opzichte van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen). Dit betreft het plaatsgebonden risico. Daarnaast moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Daarvoor zijn in het Besluit geen vaste waarden aangegeven.



Wel geldt er een verantwoordingsplicht, dat wil zeggen dat in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven in de hoogte van het groepsrisico.

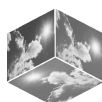
Ten tijde van het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan loopt het project Integratie Externe Veiligheid in de Ruimtelijke Ordening. In het kader van voornoemd project en het opstellen van de signaleringskaart groepsrisico c.q. themakaart voor de gemeente Landgraaf voert AVIV BV momenteel groepsrisicoberekeningen uit voor de binnen de gemeente Landgraaf gelegen lpg-tankstations.

Om het lpg-tankstation is een groepsrisicocontour gelegen. Deze contour geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner. Voor het lpg-tankstation geldt in het kader van de externe veiligheid een zone/invloedsgebied van 150 meter. Deze is in de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Naar verwachting zal het groepsrisico voor het voornoemde lpg-tankstation kleiner zijn dan de oriëntatiewaarde. Derhalve dienen voor ontwikkelingen binnen deze zone nadere berekeningen te worden uitgevoerd.

Vuurwerkinrichting.

Ten aanzien van de vuurwerkinrichting ten noordoosten van het plangebied geldt het Vuurwerkbesluit van 22 januari 2002. Hierin zijn nieuwe, strengere regels voor dit soort bedrijven opgesteld. Ook zijn daarin standaard risicoafstanden vastgesteld. Deze worden bepaald door het effect van scherfwerking bij een explosie.

Een bedrijf met hoogstens 6000kg professioneel vuurwerk heeft hierdoor bijvoorbeeld een risicoafstand van 800m. De gegevens van vuurwerkinrichtingen zijn geregistreerd onder categorie G van het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen en worden op de risicokaart gepresenteerd.



4.6. Watertoets.

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen daarop hebben, maar ook om een vroegtijdig overleg met de waterbeheerders. De watertoets bestrijkt niet alleen het plangebied separaat, maar tevens het afstroomgebied waarbinnen het plangebied is gelegen. De waterhuishoudkundige consequenties van de ruimtelijke ontwikkelingen zullen hierna voor zowel het plangebied als het afstroomgebied per thema met bijbehorende doelstellingen inzichtelijk gemaakt worden.



Overleg waterbeheerder.

In het kader van de watertoets is het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Strijthagen toegezonden aan het watertoetsloket Roer en Overmaas. Bij brief d.d. 20 februari 2009 is in vervolg daarop het wateradvies ontvangen. Het wateradvies is in bijlage 2 bij de toelichting opgenomen. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

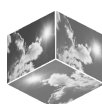
Regenwater schoon naar beek en bodem.

Zowel de gemeente als het waterschap streven ernaar het hemelwater af te koppelen van het riool, dat wil zeggen dat het hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater. In de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem' staan de richtlijnen voor het afkoppelen en het dimensioneren voor de waterhuishoudkundige voorzieningen.

Door afkoppelen, en bij voorkeur infiltreren van het hemelwater in de bodem, zal:

- een bijdrage worden geleverd aan het herstel van een natuurlijk functionerend watersysteem (onder andere vermindering van verdroging);
- minder overstort van rioolwater op het oppervlaktewater plaatsvinden;

1 waterschap Roer en Overmaas





- minder schoon regenwater onnodig worden vermengd met afvalwater en in de rioolwaterzuiveringsinstallatie moeten worden gezuiverd;
- het rioolstelsel op de lange termijn uitsluitend gedimensioneerd kunnen worden op het afvoeren van afvalwater;
- op de korte termijn een oplossing voor lokale capaciteitsproblemen in het rioolstelsel komen en daarmee rioolwateroverlast worden voorkomen.



Bij afkoppelen dient erop gelet te worden dat schoon hemelwater schoon blijft en dat regenwater dat licht verontreinigd is, wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast voorkomen te worden. Door het hanteren van de voorkeursvolgorde in de 'Voorkeurstabel Afkoppelen' is het mogelijk om per project de best haalbare oplossing te kiezen. Elk project is tenslotte uniek en praktische omstandigheden dwingen er soms toe maatregelen te nemen die minder optimaal zijn.

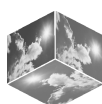
De brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem' met de 'Voorkeurstabel Afkoppelen' is als losse bijlage beschikbaar.

Omgaan met hemelwater bij bedrijfs- en bedrijventerreinen.

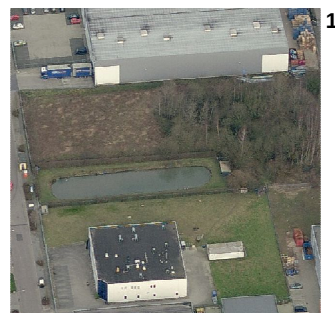
In het rapport 'Omgaan met hemelwater bij bedrijfs- en bedrijventerreinen' staan concrete aanbevelingen hoe om te gaan met hemelwater bij bedrijventerreinen. Het rapport bevat kwaliteitsgegevens over afstromend hemelwater van bedrijventerreinen.

Van ieder onderzoeksresultaat is geprobeerd te achterhalen welke route het afstromende regenwater heeft doorlopen voordat het werd bemonsterd. Hierbij is aandacht besteed aan de mogelijke vermenging voor bemonstering met oppervlaktewater, drainage-water en dergelijke, het soort bedrijventerrein, de activiteiten die tot vervuiling kunnen leiden, de eventueel toegepaste zuiveringsvoorzieningen en gegevens over het type verhard oppervlak en al doorlopen rioolstelsel. Ook zijn kwaliteitsgegevens van afstromend regenwater geïnventariseerd uit het buitenland.

- 1 **regenwater schoon naar beek en bodem**
- 2 **omgaan met hemelwater bij bedrijfs- en bedrijventerreinen**



Vervolgens zijn diverse andere aspecten vanuit een theoretische beschouwing onder de loep genomen die van belang zijn bij het omgaan met regenwater op bedrijventerreinen. Hiermee is uiteindelijk een aanzet gegeven voor een beslisboom. Gelet op de kosten die samenhangen met aanleg van zuiveringsvoorzieningen en rioolstelsels zal de beslisboom vooral toegepast worden bij nieuwe bedrijventerreinen en revitalisering van bestaande bedrijventerreinen.



De brochure 'Omgaan met hemelwater bij bedrijfs- en bedrijventerreinen' is als losse bijlage beschikbaar.

Primaire wateren.

In of nabij het plangebied zijn een aantal primaire oppervlaktewateren gelegen, bestaande uit de aanwezige watergangen en regenwaterbuffers. Zo loopt ten zuidoosten van het bedrijventerrein de Strijthagerbeek. Tevens is op het bedrijventerrein, bij de kruising Minckelersstraat – Marconistraat - Voltastraat, een regenwaterbuffer gelegen. Er zijn verder geen watergangen in het plangebied zelf aanwezig.

De regenwaterbuffer heeft als functie het bergen van bluswater. Ten behoeve van deze functie krijgt de regenwaterbuffer in dit bestemmingsplan een waterbestemming.

Veiligheid en wateroverlast.

De doelstelling van het thema veiligheid en wateroverlast is het herstel van veerkrachtige watersystemen. De hierbij gehanteerde toetsingscriteria hebben betrekking op:

- het voorkomen van afwenteling van hydrologische knelpunten;
- behoud en ontwikkeling van ruimte voor afvoer en berging in beekdalen en depressies.

De navolgende ruimtelijke ontwerprichtlijnen dragen bij aan het realiseren van de doelstelling:

- in beekdalen en depressies:
 - vermijden van nieuwbouw en infrastructuur;
 - vermijden uitbreiding bestaande bebouwing, tenzij mogelijkheden voor behoud waterberging;
 - zoeken mogelijkheden voor vergroting van de beschikbare bergingscapaciteit;

1 regenwaterbuffer



1 LEGENDA

Algemeen:

+++++ rijks grens

----- gemeentegrens

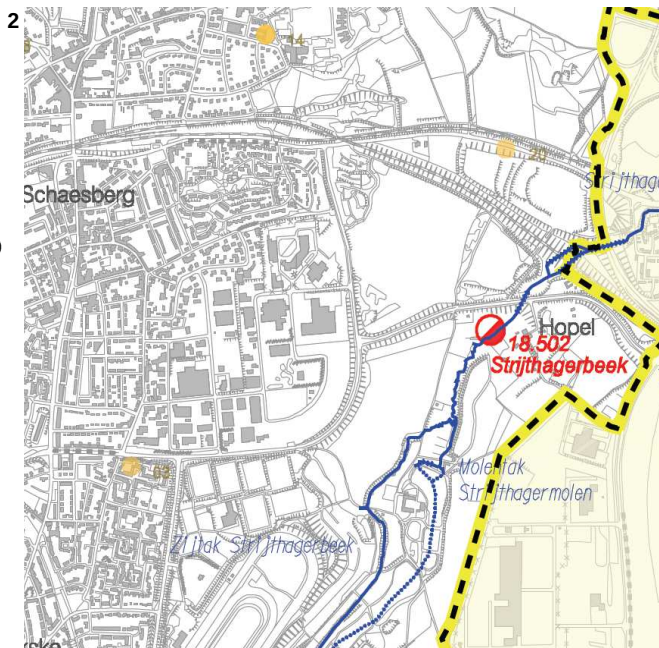
Primaire water:

— open watergang

— overkuisde watergang

Regenwaterbuffers:

● ○ ● regenwaterbuffer gerealiseerd
(stedelijk / landelijk / gecombineerd)



- het beperken van de verhardingen (eventueel gebruik open verhardingen);
- het opnemen van een beschermingszone.

Het bedrijventerrein Strijthagen is een bestaand bedrijventerrein. Het merendeel van de gronden is reeds bebouwd of verhard. Verdere toename van het verhard oppervlak is beperkt aan de orde.

Riolering.

Het beperken van de vuiluitworp uit het rioolstelsel is de belangrijkste doelstelling. Op het bedrijventerrein bevindt zich een gemengd rioolstelsel.

Eventuele nieuwe ontwikkelingen op het bedrijventerrein dienen voorzien te zijn van een gescheiden rioolstelsel van hemelwater en regenwater.

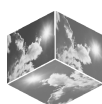
Adequate watervoorziening.

Er dient gezorgd te worden voor voldoende evenwicht tussen waterkwantiteit en kwaliteit met het neerslagpatroon en het gebruik van water voor in het gebied voorkomende functies. In prioritair verdroogde gebieden dienen bouwactiviteiten vermeden te worden. Verhoging van het waterpeil is hierbij een toetsingscriterium.

1 legenda

2 primaire watergangen

gemeente Landgraaf



Het hemelwater zal zoveel mogelijk opgevangen worden en geïnfiltreerd worden in de bodem. Bij de afkoppeling van het hemelwater van het riool wordt de volgende voorkeursvolgorde gebruikt: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlakte water, lozing op riolering.

Belangrijke voorwaarde hierbij is dat het hemelwater van voldoende kwaliteit dient te zijn. Er is geen reden te veronderstellen dat, dat niet zo is.

Waterkwaliteit.

Het thema waterkwaliteit heeft als doelstelling de kwaliteit van oppervlaktewater en sediment te verbeteren. De hierbij gehanteerde toetsingscriteria betreffen:

- afname van de belasting van het oppervlaktewater met verontreinigende stoffen;
- het voldoen van de waterkwaliteit aan het Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR) in 2006 en aan het Verwaarloosbaar Risico (VR) op langere termijn;
- het benutten van de mogelijkheden voor het terugdringen van (diffuse) belasting van het oppervlaktewater.

Voor het realiseren van de doelstelling worden de volgende indicatieve ontwerprichtlijnen gegeven:

- Het toepassen van het pakket duurzaam bouwen, zoals het vermijden van het gebruik van onbehandelde uitlogende bouwmaterialen en straatmeubilair en van met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout, het vermijden van het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen en het afstemmen van de inrichting van nieuwe gebieden op het voorkomen van onkruid, alsmede het voorkomen van bronnen van te veel voedingsstoffen langs wateren (uitwerpselen langs oevers, voeren eenden en vissen).

De principes van duurzaam bouwen worden ook door de gemeente Landgraaf onderschreven. Het toepassen van het pakket duurzaam bouwen zal dan ook daar waar mogelijk worden toegepast, dan wel worden gestimuleerd.



Waterbeleving.

Water draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. De volgende toetsingscriteria zijn aan de orde:

- Het optimaal benutten van de landschappelijke en belevingswaarde van water.
- Het behouden van cultuurhistorische en aardkundige waarden van watersystemen.
- Het waarborgen van een functionele inrichting en beheer van water dat de ecologie van het watersysteem ter plaatse en stroomafwaarts bevordert.

Qua indicatieve ruimtelijke ontwerprichtlijn is sprake van:

- het opheffen van overkluizingen en andere belemmeringen voor de migratie (van vissen);
- het benutten en zichtbaar maken van beekdalen als waardevolle hoofdlijnen van het landschap;
- het vermijden van aantasting van het reliëf in beekdalen;
- het voorkomen van situaties die kunnen leiden tot risico's voor de volksgezondheid.

Markant voorbeeld van de cultuurhistorische waarde is het waterrijke gebied bij Kasteel Strijthagen, ten zuiden van het plangebied, en de Strijthagerbeek. Het binnen of in de nabijheid gelegen oppervlaktewater blijft door het planvoornemen onaangetast.

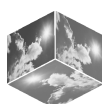
Grondwater.

Grondwater krijgt of behoudt voldoende kwaliteit om te dienen als grondstof voor drinkwater. Daartoe zijn de volgende toetsingscriteria actueel:

- Behoud en verbetering van de grondwaterkwaliteit, in het bijzonder in waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden.

De navolgende ruimtelijke ontwerprichtlijnen dragen bij aan het realiseren van de doelstelling:

- Het bestemmen van functies in afstemming met drinkwaterbelangen.
- Het bestemmen van functies afstemmen op de hydrologische situatie.



- In waterwingebieden vermijden van het bestemmen van bebouwing die niet direct verbonden is aan de waterwinning en vermijden nieuwe of uitbreiding bestaande bedrijvigheid.
- In grondwaterbeschermingsgebieden geen nieuwe vestiging van risicodragende bedrijvigheid, uitbreiding van bestaande bedrijven onder strenge voorwaarden.
- Het zoeken naar mogelijkheden voor duurzaam grondwaterbeheer, gericht op het langer vasthouden van gebiedseigen water en het tegengaan van schadelijke effecten.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwin- of grondwaterbeschermingsgebied.

Infiltratie- en bergingsvoorzieningen.

In het kader van het aspect water zijn infiltratie- en bergingsvoorzieningen, in verband met afkoppeling van het hemelwater, rechtstreeks toegelaten binnen de bestemmingen “bedrijventerrein”, “verkeer” en “groen”.

4.7. Flora en fauna.

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van biologische, esthetische, genetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Natura 2000 schrijft ook maatregelen van soortenbescherming voor. In Nederland zijn deze maatregelen vertaald in de Flora- en faunawet. Middels dit regime ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame diersoorten en hun leefomgeving.

In de directe omgeving van bedrijventerrein Strijthagen, binnen een straal van 3 kilometer, bevindt zich het Natura 2000-gebied (ontwerp) Brunsummerheide.





De afstand van het plangebied tot dit Natura 2000-gebied is echter dermate, dat dit niet in dit bestemmingsplan hoeft te worden opgenomen.

Ten noorden en zuidoosten van het plangebied zijn gebieden gelegen die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied zelf is niet gelegen in een stiltegebied of de EHS.

Uit een quick scan (bron natuurloket) blijkt dat in en in de omgeving van het plangebied zowel algemeen voorkomende als beschermde soorten kunnen voorkomen. Naar alle waarschijnlijkheid bevinden de beschermde soorten zich in het buitengebied. Bouwontwikkelingen zijn hier niet aan de orde, het betreft een beheersplan.

Bij de ontwikkelingen van nieuwe plannen leidt de aanwezigheid van beschermde soorten naar alle waarschijnlijkheid niet tot handelingen waardoor de verbodsbepalingen van de artikelen 8 t/m 14 Flora- en faunawet geschonden worden. Wel blijft de algemene zorgplicht gelden die in de Ff-wet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.

- 1 EHS
- 2 Natura2000-gebied
- binnen straal 3 km



5. De planopzet

5.1. Feitelijke planopzet samengevat.

De planopzet is het vastleggen van de bestaande situatie. Dit betreft voor het overgrote deel een bedrijfsfunctie. Enkel de burgerwoningen aan de westkant van het plangebied krijgen een woonbestemming. Daarnaast zijn bij het bedrijventerrein gronden opgenomen met een groenfunctie. Op het bedrijventerrein is ook de primaire waterfunctie van de regenwaterbuffer nader aangeduid.

Binnen de gronden met een bedrijfsfunctie wordt geen verder onderscheid gemaakt naar aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten. Wel is over deze gronden de inwaartse zonering gelegd, die de zwaarte van toelaatbare bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën) bepaalt. De inwaartse zonering is uitgezet vanuit, de rond de gronden met bedrijfsfunctie gelegen, burgerwoningen.

5.2. Juridische planopzet.

De planregels.

De regels zijn overeenkomstig de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

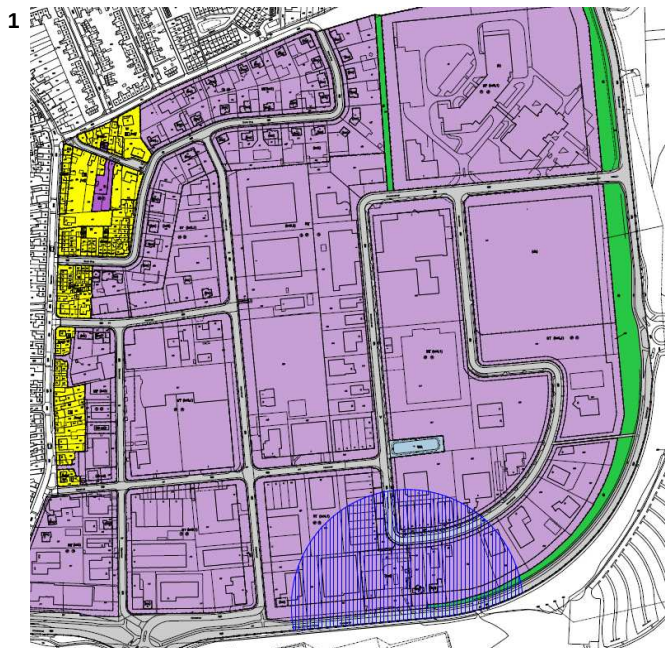
Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen, met daaronder de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten.

Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming.

Daarna volgen de algemene regels. Dit zijn een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, welke onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbeltelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, ontheffing, wijziging, procedure en overige regels.

Tot slot de regels met betrekking tot overgangsrecht en titel.





Een aantal van deze regels zijn vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening dan wel de SVBP2008. Deze moeten één op één overgenomen worden.

De verbeelding.

In de verbeelding van het plan zijn aangegeven:

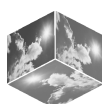
- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- overige aanduidingen waarnaar in de planregels wordt verwezen.

1 verbeelding

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleur in de verbeelding van het plan geeft aan om welke bestemming het gaat. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de planregels geraadpleegd moet worden.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen opgericht worden.

De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de planregels een aparte regeling is opgenomen.



5.3. Bestemming Bedrijf.

1. Het beleid is gericht op het handhaven van de vigerende bedrijfsbestemming. Hierbij zijn ook de vigerende bouwmogelijkheden gerespecteerd.
2. Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische situatie niet verslechterd (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk).
3. De verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan.
4. Naar de kern toe is geredeneerd dat niet alle bedrijven zomaar in de omgeving passen. Een lijst geeft aan wat nog acceptabel is (bijlage 2 bij de regels).
5. Eerder genoemde lijst brengt tot uitdrukking wat onderling voor uitwisselingen kunnen plaatsvinden.
6. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte zijn voor de meeste bedrijven de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. Belangrijkste oorzaak hiervan is de ligging tussen de woonbebouwing. Voor deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan gerespecteerd. In de regels en de verbeelding zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

5.4. Bestemming Bedrijventerrein.

1. De gronden met bedrijfsfunctie worden onder de bestemming 'Bedrijventerrein' gebracht. Binnen deze bestemming worden de bestaande bedrijven gehandhaafd en is nieuwvestiging van bedrijven mogelijk.
2. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is tevens bepaald wat de maximaal toelaatbare milieubelasting van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving is.



Afhankelijk van de ligging binnen de uitgezette contouren zijn bepaalde milieucategorieën, zoals opgenomen in een als bijlage toegevoegde toegesneden lijst van bedrijfstypen, al dan niet toegestaan.

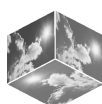
3. Specifiek gebruik ten behoeve van detailhandel of verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, is alleen toegestaan ter plaatse van de in de verbeelding aangeduide locaties. Zo is voor de tuin- en agri-retailformule met het bijbehorende opslag-/ afhaalmagazijn een nadere gebruiksregeling opgenomen.

4. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn de bestaande bedrijfswoningen gerespecteerd en nader aangeduid in de verbeelding. Het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen is niet toegestaan. Enkel ter plaatse van de aanduiding in de verbeelding zijn bedrijfswoningen toegestaan.

5. Verder voorziet de bedrijfsbestemming in het oprichten van gebouwen. De uiterste grenzen van de bebouwing zijn door middel van een bouwvlak aangeduid. Daarmee zijn de minimale afstanden van de bedrijfsbebouwing tot omliggende functies vastgelegd. Het bouwvlak mag per bouwperceel (per bedrijf), voor 70% bebouwd worden.

6. De minimale en maximale hoogte van gebouwen is per bouwvlak aangeduid. Deze is gelegen 3 meter en 7 meter.

7. Binnen de bedrijfsbestemming is een aantal ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Zo zijn er ontheffingen van de bouwregels, dit betreft de minimale en maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage. En er is een ontheffing van de gebruiksregels, voor het toestaan van detailhandel. De ontheffingen mogen alleen verleend worden als voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Het is daarbij mogelijk om meerdere ontheffingen binnen één besluit op te nemen, door er bij toenaam naar te verwijzen.



5.5. Bestemming Groen.

1. De groenstructuur aan de rand van en in het plan-gebied draagt in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Het beleid is er dan ook op gericht om de betekenis hiervan te vergroten en daarmee bij te dragen aan de verlevendiging en structurering van de openbare ruimte en de versterking van de verblijfsfunctie.

2. Binnen deze bestemming zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan noch bouwmogelijkheden opgenomen. De aanwezige groenstroken zijn primair bedoeld voor het waarborgen van de landschappelijke inpassing.

5.6. Bestemming Verkeer.

1. Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

2. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In de regels zijn tevens bebouwingsregels gegeven voor deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.7. Bestemming Water.

1. Op de gronden binnen deze bestemmingen zijn onder meer waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen en waterpartijen toegestaan. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

5.8. Bestemming Wonen.

1. Dit bestemmingsplan gaat, met betrekking tot wonen, uit van continuering van de situatie. In het woon-gebied zijn gebiedsvreemde functies op het gebied van detailhandel, horeca en dienstverlening niet toegestaan.

2. Centraal in deze bestemming staat het streven naar behoud en versterking van de woonfunctie; hiermee in strijd zijnde ontwikkelingen moeten worden voorkomen. Er wordt een beheer gevoerd dat binnen de daarvoor beschikbare financiële middelen gericht is op de optimalisering van het woonklimaat.



3. Bestaande woningen zijn voorzien van een redelijke uitbreidingsmogelijkheid ter realisering van een naar de eisen van de tijd redelijk wooncomfort. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid, als vrijstaande, blok van 2 of geschakelde woning, nagestreefd. Nieuwe woningen zullen ook binnen dit regime worden gerealiseerd.

5.9. Algemene regels.

Ook brengt het gemeentebestuur van Landgraaf tot uitdrukking dat een aantal regels van algemeen en administratief karakter onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan, zoals algemene bevoegdheid tot ontheffing en wijziging, procedureregels, overgangsbepaling en citeerbepaling.

5.10. Handhaving.

De eerste vraag die opkomt bij het actualiseren van een bestemmingsplan is de aanvaardbaarheid van tussentijdse ontwikkelingen in relatie tot het op de toekomst gerichte beleid. Veelal is de huidige situatie gelegaliseerd in dit bestemmingsplan.

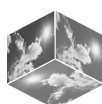
Bouwwerken en gebruiksvormen die niet in overeenstemming met het plan zijn, zijn conform de regels uitgesloten van legalisering.

De huidige situatie is door middel van veldwerk en met behulp van luchtfoto's in beeld gebracht.

Op de huidige kaarten van het kadaster staat tegenwoordig nog maar een deel van de bebouwing op een perceel.

Op de Grootchalige Basis Kaart (GBK) is voornamelijk informatie te vinden over wat "op straat" wordt aangetroffen. Beide kaarten vormen desondanks een goede basis waarop het bestemmingsplan is getekend.

Tegen bouwwerken en gebruiksvormen die niet in overeenstemming met het plan te brengen zijn, kan sinds 13 september 2004 via het aanmerken als Economisch Delict opgetreden worden.



6. Haalbaarheid

6.1. De financiële uitvoerbaarheid.

Het bestemmingsplan betreft een beheersplan, waarin de bestaande situatie op het bedrijventerrein Strijthagen van een actuele regeling wordt voorzien. Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe zaken van gemeentewege. Voor de gemeente Landgraaf zijn aan het planvoornemen dan ook geen noemenswaardige kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

6.2. Exploitatieplan.

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft.

Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouw mogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouw mogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Strijthagen' is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouw mogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Strijthagen' hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.



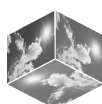
6.3. De maatschappelijke haalbaarheid.

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Strijthagen is een beheersplan en voorziet niet in grote c.q. ingrijpende veranderingen, waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden.

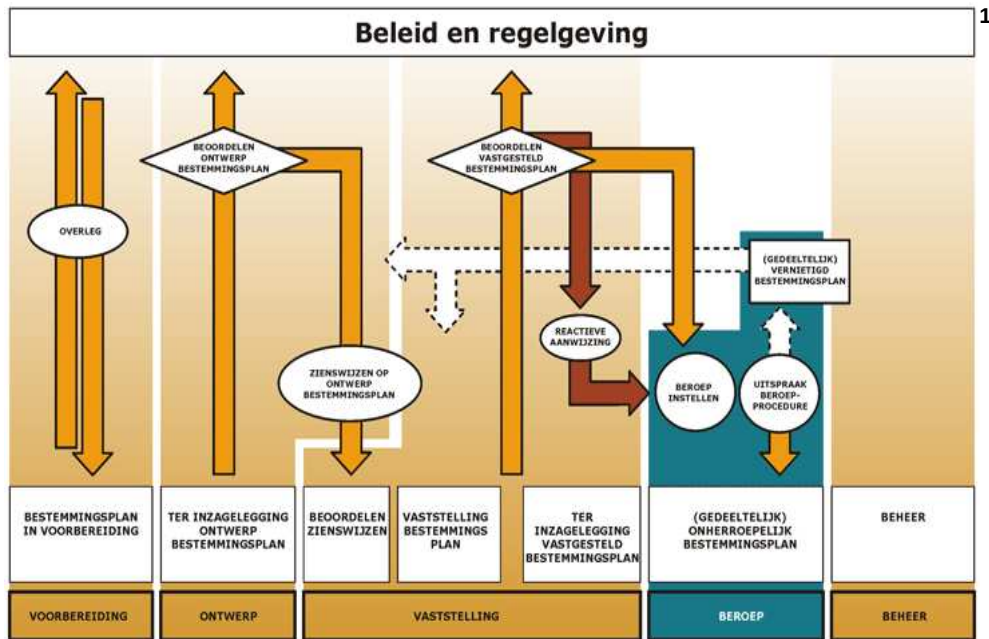
In het kader van het voortraject is een uitgebreide veldinventarisatie gedaan binnen het plangebied, waarbij het huidige gebruik nader is bekeken. Deze veldinventarisatie, de luchtfoto's, alsmede een bedrijvenoverzicht van de gemeente en de vigerende plannen vormen de basis voor dit bestemmingsplan.

Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat er geen wezenlijke veranderingen voor de komende planperiode worden verwacht.

Aangenomen wordt dan ook dat het plan voldoende draagvlak onder de bevolking zal hebben. In dat kader zal op basis van de gemeentelijke inspraakverordening de mogelijkheid tot inspraak worden gegeven. Verder zijn de gebruikelijke RO-procedures met beroepmogelijkheden van toepassing.



7. De procedure



7.1. De te volgen procedure.

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

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspiraak
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

1 procedure

In het kader van deze procedure kunnen, gedurende de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In de publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.



7.2. Watertoets.

In het kader van de watertoets is het voorontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Strijthagen, d.d. 2 december 2008, ingediend bij het watertoetsloket Roer en Overmaas in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Bij brief d.d. 20 februari 2009 is in vervolg daarop het wateradvies ontvangen. Het wateradvies is in bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

7.3. Het vooroverleg met instanties.

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werktein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De nutsbedrijven zijn aangeschreven teneinde hen in de gelegenheid te stellen de afzonderlijke belangen aan te geven. De belangen zijn vervolgens middels de regels beschermd.

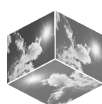
7.4. Uitkomsten vooroverleg.

Op het voorontwerp bestemmingsplan is gereageerd door een drietal instanties:

- Provincie Limburg;
- Waterschap Roer en Overmaas;
- Vrom-Inspectie.

Deze reacties zijn in bijlage 2. bij de toelichting opgenomen.

De opmerkingen van het waterschap en van de Vrom-Inspectie zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. De reactie van de provincie is voor kennisgeving aangenomen.



7.5. Inspraak.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen vanaf 15 januari tot en met 25 februari 2009. Van de inspraak is een eindverslag opgesteld. Dit verslag is als bijlage 3. bij de toelichting opgenomen.

7.6. Ontwerp.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode 17 december 2009 tot en met 27 januari 2010. Tijdens deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn in het bestemmingsplan wijzigingen aangebracht. Ook hebben ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden.

In bijlage 4. bij de toelichting is een samenvatting van de ingediende zienswijzen met een reactie opgenomen. Ook is aangegeven of (en hoe) de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijzigen van het bestemmingsplan.

7.7. Vaststelling bestemmingsplan door Raad

Naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast. Dit bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 27 mei 2010 behandeld.



