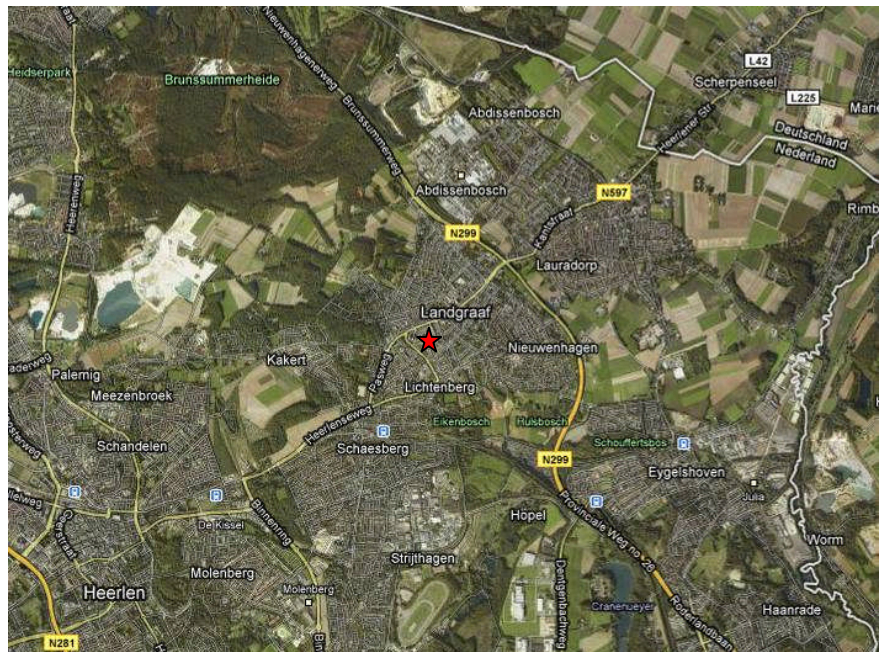


1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging.....	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	6
2.2.	Functionele structuur.....	7
3.	BELEIDSKADER.....	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Regionaal beleid.....	11
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	12
4.	PLANBESCHRIJVING.....	16
4.1.	Locatiekeuze	16
4.2.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	17
4.3.	Bouwplan.....	17
4.4.	Openbare ruimte	18
4.5.	Verkeer & parkeren	18
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	20
5.1.	Milieu	20
5.2.	Waterhuishouding	24
5.3.	Flora & fauna.....	26
5.4.	Archeologie	26
5.5.	Leidingen.....	27
6.	JURIDISCH PLAN.....	28
6.1.	Opbouw van de regels	28
6.2.	Bestemmingen	30
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31

8.	OVERLEG & INSPRAAK.....	32
8.1.	Overleg	32
8.2.	Inspiraak.....	32



*Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)
Bron: <http://maps.google.nl>*

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

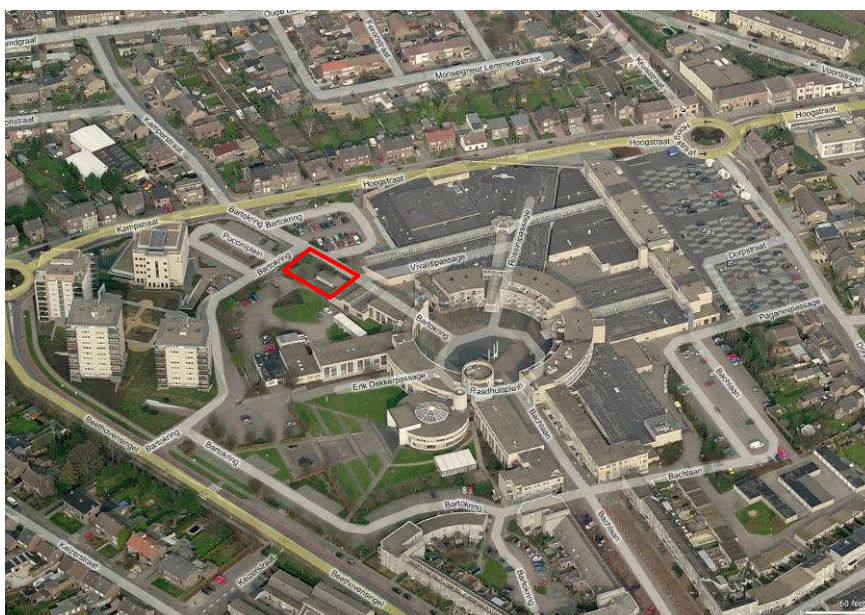
Aan het eind van de 80er jaren van de vorige eeuw is de eerste fase van het centrum van Landgraaf, Op de Kamp, gerealiseerd. Op een weiland gelegen in het hart van de nieuwe gemeente, in 1982 ontstaan uit de voormalige gemeenten Schaesberg, Nieuwenhagen en Ubach over Worms, werd het Raadhuisplein aangelegd. Daaraan werden het raadhuis, het politiebureau, een winkelcentrum en een aantal woningen gevestigd. In een latere fase werden daar nog appartementen, winkels en een parkeerterrein aan toegevoegd.

Nu, ruim 20 jaar later, fungeert het centrum Op de Kamp ook letterlijk als het centrum van de nieuwe gemeente. Het is bestuurscentrum en belangrijkste winkelcentrum. Die positie dient nu in een afrondingsfase zowel ruimtelijk als functioneel bestendigd en versterkt te worden. Ruimtelijk geschiedt dat door van de achterkantsituatie langs de Pucciniring met bebouwing en inrichting van de openbare ruimte weer een zichtlocatie te maken en functioneel door toevoeging van enige sociaal-culturele en commerciële trekkers. Aansluitend aan het politiebureau, ter plaatse van de huidige fietsenstalling wordt dan de HEMA gevestigd.

Het vestigen van een HEMA op de beoogde locatie is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve zal dit partieel herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2. Ligging

Het plangebied is gelegen op de kop van de gebouwvleugel langs de Bartokring nabij de Vivaldipassage. Via de Bartokring is het plangebied aangesloten op de Hoogstraat – Kampstraat, onderdeel van de ruggengraat van Landgraaf.



Bron: <http://www.bing.com/maps>

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Op de Kamp 2'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Landgraaf op 14 mei 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 12 januari 1999.

Binnen dit bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemming 'centrumvoorzieningen'. Er is een bouwvlak op de kaart opgenomen ter plaatse van het plangebied met een maximaal bebouwingspercentage van 80% en maximaal 4 bouwlagen. Tot zover zou de bouw van een HEMA binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn. Echter, er is met een aanduiding op de plankaart aangegeven dat detailhandel en horeca ter plaatse niet zijn toegestaan. Derhalve is de vestiging van een HEMA niet toegestaan en moet het geldende bestemmingsplan partieel herzien worden ex artikel 3.1 Wro.

1.4. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan beschreven evenals de parkeerbehoefte;
- In hoofdstuk 5 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;

- In hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

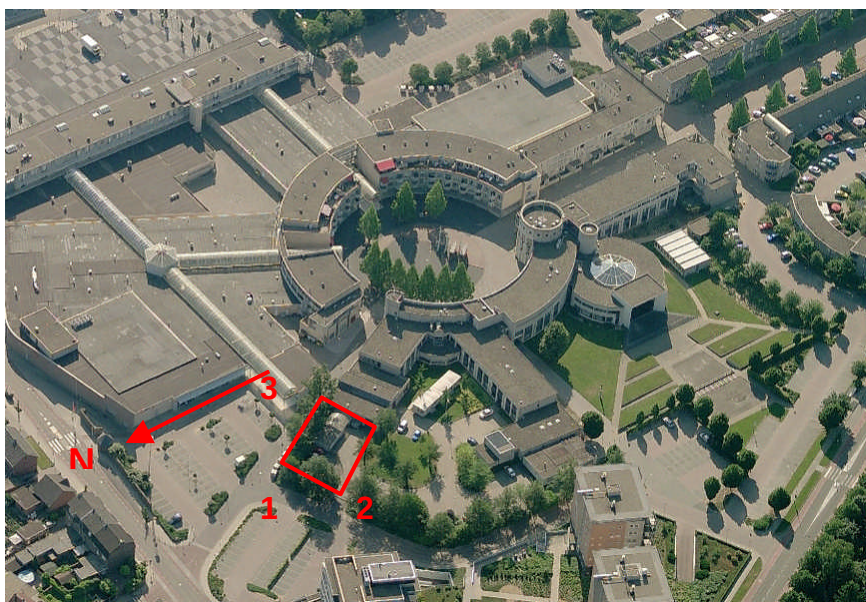
2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de historie en de bestaande ruimtelijke en functionele structuur gegeven.

2.1. Ruimtelijke structuur

Kort na de vorming van de gemeente Landgraaf (1982) is het nieuwe centrum Op de Kamp (op de plaats van de vroegere hoeve De Kamp), het bestuurlijk hart van de gemeente en tevens winkel- en woongebied, gerealiseerd.

Het winkelcentrum Op de Kamp bestaat uit drie winkelgangen met meer dan 50 winkels. Daarnaast bevinden zich hier ook het gemeentehuis en het politiebureau. Het plangebied maakt onderdeel uit van een afgesloten parkeerterrein ten behoeve van het politiebureau. Iets verder naar het westen zijn enkele woontorens gebouwd en een kantoor-toren waarin een bankfiliaal (Rabobank) is gevestigd. Direct ten noordoosten van het plangebied is een parkeerterrein gelegen met daaraan een supermarkt (C1000) en diverse winkels.



Overzichtsfoto winkelcentrum Op de Kamp met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Let Op: Omdat het plangebied anders niet zichtbaar is, is deze kaart niet noord-gericht!

Bron: <http://www.bing.com/maps>

Ook langs de Kampstraat/Hoogstraat, ten noorden van het winkelcentrum, is sprake van een diversiteit aan functies uiteenlopend van speciaalzaken in niet-dagelijkse artikelen tot diverse vormen van dienstverlening, horeca en wonen.



Foto 1) Kop van het plangebied

In het plangebied zelf bevindt zich een fietsenstalling, een hekwerk, en er komen enkele verspreid staande bomen en struiken voor.



Foto 2) Plangebied achter hek met uitzicht op de te amoveren fietsenstalling

2.2. Functionele structuur

Het winkelcentrum is gevuld met detailhandelszaken en ondergeschikte horeca. Het aanbod varieert van supermarkt en boetiek tot lunchroom en bakkerij. Aansluitend liggen ook het gemeentehuis en het politiebureau inclusief een terrein met stalling voor dienstauto's en een garage.



Foto 3) plangebied gezien vanaf bestaand winkelcentrum. De nieuwe HEMA wordt gebouwd tegen de bestaande bebouwing links op de foto.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt een sturingsfilosofie onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', gehanteerd. Dit betekent dat het rijk zich intensief zal bemoeien met de uitwerking van het beleid en de uitvoering die betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. De gemeente Landgraaf behoort niet tot de nationale stedelijke netwerken of economische kerngebieden.

Het plangebied behoort tot het stedelijk gebied. Ruimtelijke strategieën die hierbij horen zijn bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking. Onder bundeling van verstedelijking wordt verstaan dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of aansluitend op het bestaande bebouwde gebied. Hieraan wordt in het plangebied tegemoet gekomen.

3.2. Provinciaal beleid

Gemeente, provincie en Rijk hebben veel meer dan voorheen een eigen verantwoordelijkheid gekregen bij de uitvoering van hun beleid. Beleid werkt niet meer automatisch door van Rijk en provincies naar de gemeenten en de goedkeuring van bestemmingsplannen is vervallen. De gangbare uitleg van de nieuwe Wro is dat de provincies voortaan verordeningen moeten maken als zij hun beleid willen doorvertalen naar bestemmingsplannen. De provincie Limburg denkt echter dat het ook zonder verordening kan. De provincie wil daarom met de gemeenten bestuursakkoorden afsluiten waarin wordt afgesproken dat de gemeente de provinciale belangen snel en adequaat gaat doorvertalen naar bestemmingsplannen.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (versie 22 september 2006) is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt POL 2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft. En een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Zoals hierboven aangegeven wordt dit streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

De provincie geeft in het POL 2006 aan dat stedelijke dynamiek een continu proces is van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik, samengaan van verschillende leefstijlen en een breed scala aan ontmoetingsplaatsen waar informatie, diensten en goederen worden uitgewisseld. Hierdoor ook zijn onze steden bij uitstek een broedplaats van creativiteit, waar jonge mensen hun ambities en talenten ontwikkelen en Limburg op de kaart zetten als creatieve regio.

Zeven stadsregio's, waaronder Parkstad Limburg, krijgen ruimte voor opvang van de stedelijke dynamiek in onze provincie. Daar is ruimte voor stedelijke milieus, daar ligt het accent bij het bieden van een gevarieerd cultuuraanbod en hoogwaardige voorzieningen. Belangrijke economische functies horen bij uitstek hier thuis. Leefbare stadsregio's bieden aan de andere kant ook ruimte aan parken, groenstructuren en recreatiemogelijkheden. Natuur is hier vooral gebruiksnatuur. Veel aandacht verdient ook de sociale kwaliteit van de leefomgeving, zodat bewoners zich prettig, veilig en geborgen voelen. Al met al staan de stadsregio's voor grote herstructureringsopgaven om aan deze ontwikkelingen tegemoet te komen.

De stadregio's hebben een belangrijke functie voor de omliggende landelijke gebieden voor ondermeer werk, scholing, cultuur en als regionaal koopcentrum. Hun huidige aandeel in woningen en werkgelegenheid dient overeind te blijven en vraagt om voortdurende aandacht gericht op een goed kwalitatief aanbod. De ontwikkeling van de stadsregio's is een primaire verantwoordelijkheid van gemeenten, met (afhankelijk van het thema) afstemming op stadsregioniveau en niveau stedelijke netwerken.

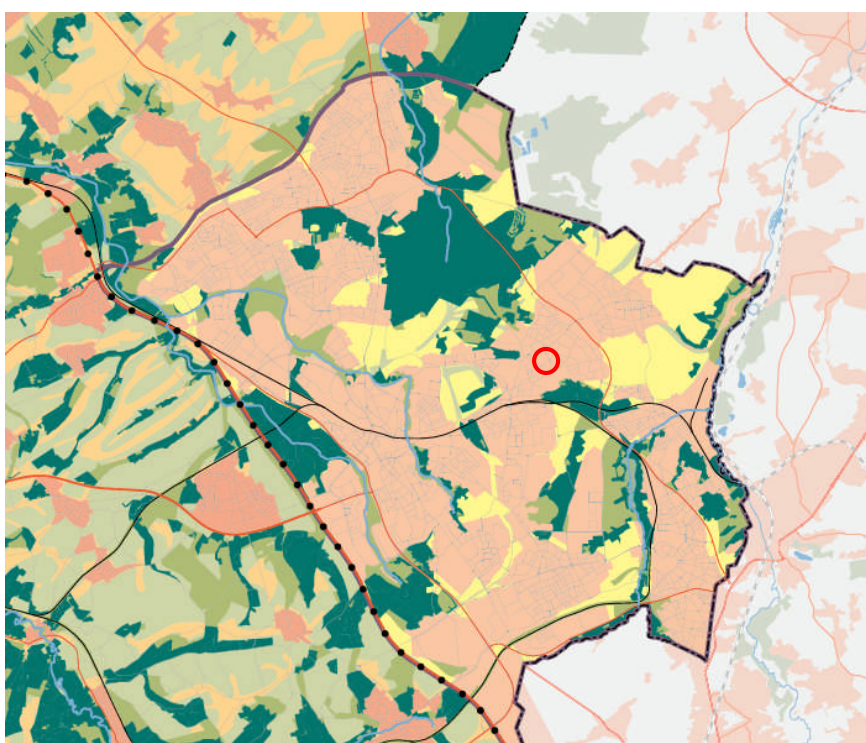
Perspectieven

Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden negen perspectieven onderscheiden, waaronder stedelijke bebouwing.

De stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanig reeds 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 inachtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets).

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).



Het plangebied is volgens kaart 1 'Perspectieven' gelegen in een gebied met perspectief P9: stedelijke bebouwing (rode cirkel)

Het plangebied ligt volgens de perspectievenkaart in een gebied met de aanduiding stedelijke bebouwing en maakt onderdeel uit van de Stadsregio Parkstad Limburg. Het betreft de uitbreiding van het bestaande hoofdwinkelcentrum van Landgraaf met een nieuw gebouw ten behoeve van een vestiging van HEMA. Dit is passend binnen het provinciale beleid.

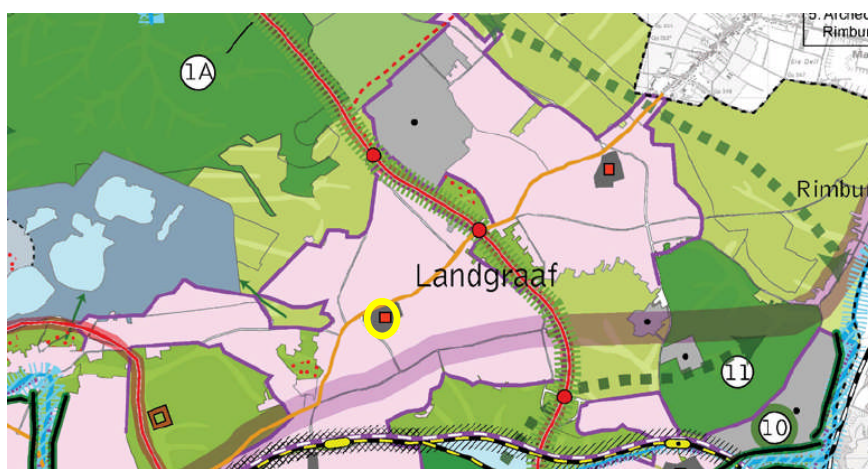
3.3. Regionaal beleid

Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg

In de Stadsregio Parkstad Limburg werken de gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Onderbanken, Nuth (na 1 mei 2010),

Simpelveld en Voerendaal samen. Op 2 november 2009 is er door de raden van de 7 Parkstadgemeenten de Structuurvisie Parkstad Limburg 'Ruimte voor park en stad' goedgekeurd. Het is de langetermijnvisie op de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de zeven samenwerkende gemeenten. In deze toekomstverkenning beschrijven zij hun ambities en strategieën die eerder al vastgelegd zijn in sectorale beleidsnota's.

Op de ontwikkelingskaart is te zien waar de geformuleerde ambities landen binnen de regio Parkstad Limburg als ontwikkelingen, zones en gebieden. Ook geeft het aan waar binnen de regio de huidige situatie geherstructureerd moet worden. Het kan hierbij gaan om transformatie, revitalisering en/of herprofilering.



Uitsnede ontwikkelingskaart intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg met globale aanduiding plangebied (gele cirkel)

Het plangebied is op de ontwikkelingskaart gelegen in een gebied met de aanduiding 'bebouwd gebied; centra'. Ook is het plangebied aangeduid als 'subcentra mogen ontwikkelen'. De omvang van winkelcentra moet worden aangepast aan demografische ontwikkelingen. Concentratie is het uitgangspunt (geen solitaire en perifere ontwikkelingen).

Het winkelcentrum Op de Kamp, waartoe het plangebied behoort, is een centrumgebied met een sterk aanbod aan grootwinkel- en filiaalbedrijven gericht op lokale verzorging. De nieuwvestiging van de HEMA is passend binnen dit beleidskader.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurplan 2005: gemeente Landgraaf

Het doel van het structuurplan is de ruimtelijke strategie voor de gemeente te beschrijven. Daarin zijn identiteit, ruimtelijke kwaliteit, voorzieningenstructuur en ontwikkelingslocaties hoofditems. Het structuurplan is op de eerste plaats een ontwikkelingsplan waarin de

ruimtelijke consequenties voor het hele grondgebied van de gemeente zijn aangegeven.

Het plangebied is op de structuurplankaart Landgraaf 2020 aangeduid als centrumgebied. De verbetering van de economische sector, zoals door de komst van een HEMA, moet bijdragen aan de verbetering van de sociale structuur in de vorm van een stijging van de participatiegraad, de werkgelegenheidsgraad en de inkomenspositie van de inwoners. In het structuurplan wordt verder niet specifiek ingegaan op het centrumgebied van Landgraaf. De komst van de HEMA past binnen het bestaande beleid.

Visie retailstructuur - beleidskader en perspectief (deelrapport gemeente Landgraaf)

Adviesbureau BRO heeft voor de gemeente Landgraaf een detailhandelsstructuurvisie (nr. 110X00041.04581, d.d. 24 juni 2002) opgesteld

De ontwikkeling van Landgraaf-centrum en meer specifiek Op de Kamp is sterk ingebed in de historisch gegroeide situatie. Deze situatie gaat uit van de nabijheid van Heerlen-centrum op korte afstand en de aanwezigheid van twee 'min of meer' bijzondere wijkcentra ('oude dorpscentra' met een behoorlijk aanbod), Schaesberg en Waubach.

Winkelcentrum Op de Kamp bevindt zich in en aan het Raadhuisplein, het plein nabij de Dorpstraat en de drie passages: de Rossini-, Paganini- en de Vivaldipassage. De totale omvang van Op de Kamp is ca. 8.000 m² verkoopvloerooppervlak.

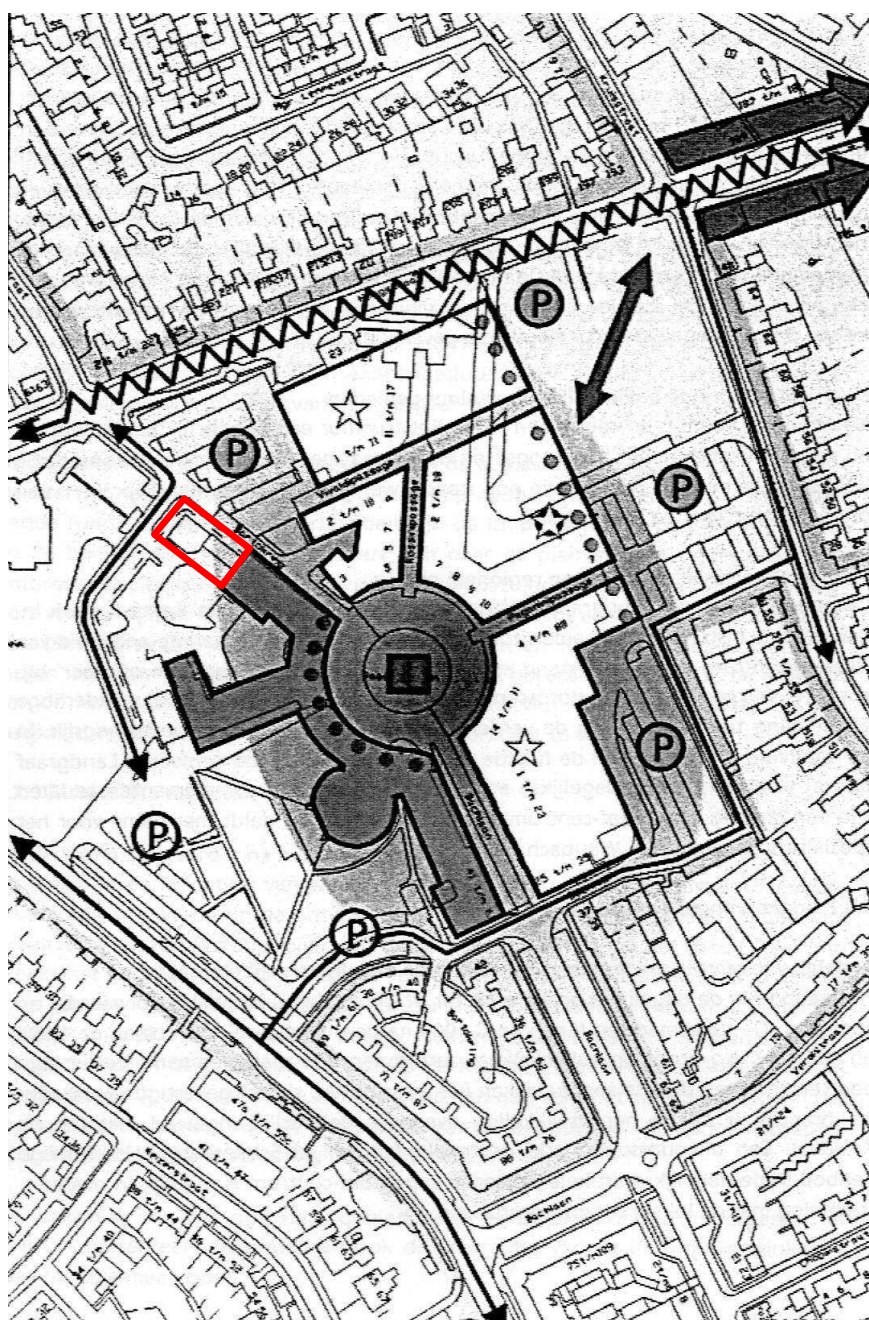
In de dagelijkse artikelensector heeft Op de Kamp net als beide wijkwinkelcentra een lokaal verzorgende functie. Het aanbod is niet toegesneden op een zogenaamde paraplu-functie voor de hele gemeente. Het accent voor de niet-dagelijkse artikelensector ligt in het aanbod vooral op de bekende landelijke keten-bedrijven. Een echte bovenlokale trekker ontbreekt. De HEMA kan hierin een belangrijke rol vervullen. Daarnaast zijn met bijvoorbeeld Blokker, Vögele, Bart Smit en Zeeman diverse subtrekkers in het centrum gevestigd. Wat opvalt is de sterke vertegenwoordiging van het middensegment in het aanbod. Er zijn weinig lokale en meer exclusieve winkels (speciaalzaken) in de niet-dagelijkse artikelensector gevestigd. In zijn totaliteit is sprake van een redelijk compleet aanbod.

Ruimtelijke aspecten

De structuur en inrichting van winkelcentrum Op de Kamp is na de investeringen in 2001 een stap verder in de ontwikkeling. Veel sterker dan voorheen is sprake van circuitvorming. Het Raadhuisplein blijft een moeilijke schakel in het circuit. Hier ontbreekt het nog aan een (sub-)

trekker. Tevens draagt de gesloten uitstraling van de zijde van het Raadhuis en het politiebureau niet bij aan levendigheid in dit deel van Op de Kamp. De nieuw geprojecteerde winkel van de HEMA kan deze functie van trekker uitstekend vervullen. In 2010/ 2011 zal daarnaast het Raadhuisplein opnieuw worden ingericht waarbij de nadruk zal liggen op de verblijfsfunctie. Hierdoor zal de levendigheid toenemen.

Naast Op de Kamp is er nog in een lange lintstructuur een behoorlijk aantal winkels en andere functies in het aanloopgebied Hoogstraat gevestigd. Dit beeld komt terug over de gehele gemeente, waarin nog steeds (wel in afnemende mate) sprake is van oude lintstructuren met winkels.



Structuur winkelcentrum met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

De relatie van Op de Kamp met de overige winkels en voorzieningen met name richting Hoogstraat is matig. Enerzijds komt dit door de redelijk zware verkeersstructuur op de Hoogstraat. Anderzijds wordt de relatie ook niet of nauwelijks ervaren. Vanuit de retailstructuurvisie gaat de voorkeur uit naar het uitbouwen van een compact cluster rond op de Kamp. Dit betekent dat de verspreide bewinkeling verder afgebouwd dient te worden.

Ambitie en ontwikkelingsperspectief

- Het ontwikkelingsperspectief voor het stadsdeelcentrum Op de Kamp is goed, zeker na de herontwikkeling in 2001;
- Schaalvergroting supermarkten past in de kadervisie;
- Het centrum dient zich te profileren als hoofdwinkelcentrum voor de gemeente Landgraaf met een sterke rol voor het grootwinkel- en filiaalbedrijf. De functie is sterk lokaal verzorgend;
- De aanloopfuncties van diverse straten (Hoogstraat, Streeperstraat etc.) dienen verder afgebouwd te worden ten faveure van de versterking van de retailconcentraties.

Acties en maatregelen

- Verder optimaliseren routing en structuur Op de Kamp. Raadhuisplein verwinkelen en sterker integreren in het winkelcircuit;
- Verdere concentratie winkelaanbod, vanuit slechte locaties, bij Op de Kamp;
- Maatschappelijke en dienstverlenende functies uitplaatsen naar de buitenkanten van het winkelcentrum;
- Afbouwen, terugdringen winkelfuncties Hoogstraat;
- Actief inzetten instrumentarium om te komen tot verplaatsing en concentratie, ook inzake afbouw ongewenste ontwikkelingen.

Landgraaf heeft in de afgelopen jaren een aantal panden aan de detailhandelsfunctie onttrokken, zodat er in feite geen sprake is van een toename van het aantal vierkante meters vloeroppervlak voor detailhandel. De vestiging van de HEMA zorgt daarnaast voor een versterking van de detailhandelsstructuur in winkelcentrum Op de Kamp. Hiermee is de vestiging een welkome aanvulling en past binnen het geldende beleidskader.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Locatiekeuze

De vestiging van de HEMA in het (winkel)centrum Op de Kamp is een lang gekoesterde wens. Het (winkel)centrum functioneerde door de jaren heen weliswaar goed, maar heeft voor het behouden van die functie extra trekkracht nodig. De komst van HEMA zal bovendien een impuls voor de werkgelegenheid betekenen van ca. 10 -14 arbeidsplaatsen.

Aanvankelijk leek voor de HEMA een positie aan het Raadhuisplein de beste optie. Onderzocht is of het warenhuis gevestigd kon worden in de ruimte van het huidige politiebureau. Dit bleek echter zowel ruimtelijk als prijstechnisch niet haalbaar. Vervolgens kwam de nu voorgestelde locatie in beeld. Door deze locatie ruimtelijk en met een adequate inrichting van de openbare ruimte te koppelen aan de Vivaldipassage wordt een optimale afronding van het centrum gecreëerd, te meer doordat het nieuwe gebouw van de HEMA ook een voorzijde heeft naar de Hoogstraat/Kampstraat.

De definitieve situering van de HEMA met de voorgestelde inrichting van de openbare ruimte ziet er als volgt uit:

*Definitieve situering HEMA
(roze noordzijde)) en
toekomstig Kennis,
Informatie- en Adviesplein
(roze zuidzijde). Tevens is
de voorgestelde inrichting
van de buitenruimte
weergegeven*



4.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De HEMA zelf heeft slechts een bescheiden aantal uitgangspunten voor haar vestiging. Deze betreffen de vloeroppervlakte (ca. 600 à 750 m²), een goede zichtbaarheid en een mogelijkheid tot laden en lossen. Deze uitgangspunten vallen samen met de stedenbouwkundige uitgangspunten:

- een optimale zichtbaarheid is van groot belang; dit vereist een – overigens geringe – overschrijding van de rooilijn om zichtbaarheid vanaf het Raadhuisplein te garanderen;
- een hoge kwaliteit van de architectuur;
- de bouwmassa dient in de omgeving te passen: minimaal 2 bouwlagen (maximaal 10 m)
- de entree van het warenhuis moet gericht zijn op de Hoogstraat én de Vivaldipassage;
- aan de openbare zijde dienen de gevels zo open mogelijk te zijn;
- aan de zijde van het politieterrein moet de gevel gesloten of ondoorzichtig zijn;
- een koppeling met de Vivaldipassage door een passende inrichting van de openbare ruimte;
- mogelijkheid voor de stalling van fietsen;
- aanleg van parkeerplaatsen volgens de geldende normen.

4.3. Bouwplan

Voor de locatie is een bouwplan uitgewerkt dat naast de stedenbouwkundige uitgangspunten ook rekening houdt met wat er in de ruimere omgeving aanwezig is en staat te gebeuren.



*Impressie ontwerp HEMA d.d. 5 oktober 2009
Bron: Paul Saanen a.v.b. & Jo Knoups Architecten*

In bovenstaande impressie is het ontwerp van de HEMA weergegeven. Op de begane grond is ca. 540 m² bvo opgenomen aan winkelvloeroppervlak. Daarnaast bevinden zich op de begane grond nog

een kantoor en een algemene ruimte van ca. 40 m². Op de tweede verdieping is nog 190 m² ruimte ten behoeve van een kantine of magazijn aanwezig. De entree bevindt zich op de hoek van het pand.

4.4. Openbare ruimte

Tussen de HEMA en de entree van de Vivaldipassage, ten noordoosten van het plangebied, wordt een verblijfspleintje van ca. 600 m² aangelegd. Dit wordt met bomen afgezoomd en er is plaats voor enkele banken en op termijn mogelijk een bescheiden terrasfunctie. De bestrating van dit pleintje loopt door in die van de passage zodat een duidelijke koppeling en eenheid ontstaat. Het pleintje is verkeersvrij en kan alleen door bestemmingsverkeer (laden en lossen) van de Bartokring doorsneden worden.

4.5. Verkeer & parkeren

Verkeer

Met behulp van de publicatie 272, Verkeersgeneratie voorzieningen (uitgave CROW, d.d. december 2008) is de verkeersgeneratie ten gevolge van de HEMA berekend. Er is uitgegaan van het feit dat de HEMA is gelegen binnen het hoofdwinkelgebied/ de binnenstad van Landgraaf. Landgraaf heeft tussen 30.000 en 50.000 inwoners. Per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) worden gemiddeld per weekdag 28,7 verkeersbewegingen gegenereerd. Voor de beoogde 750 m² bvo¹, kunnen dus circa 216 verkeersbewegingen per etmaal worden verwacht. Per vestiging zullen er wekelijks enkele vrachtwagens worden verwacht. Uitgegaan is (voor de berekeningen voor de luchtkwaliteit) van 3% extra vrachtwagenbewegingen.

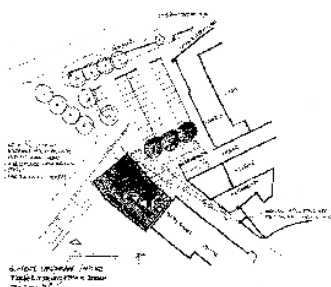
De HEMA zal een onderdeel zijn van het winkelcentrum van Landgraaf. De bezoekers zullen vaak niet alleen naar de HEMA gaan maar ook een aantal andere winkels bezoeken. Hierdoor zal ook op andere delen van het parkeerterrein om het winkelcentrum geparkeerd worden. De ontsluiting van de extra parkeerplaatsen aan de Bartokring (die de extra parkeerbehoefte zal opvangen), vindt plaats via de Bartokring en sluit aan op het hogere wegennet van de Kampstraat en Beethovensingel. De toename van de verkeersintensiteit zal niet leiden tot problemen op de Beethovensingel. Daar de verkeersintensiteiten op de Kampstraat hoog zijn, zullen veel vertrekkende automobilisten de ontsluiting via de Beethovensingel kiezen. De aankomende automobilisten zullen de Bartokring vooral via de Kampstraat benaderen.

De vrachtwagens zullen gelost worden nabij de hoofdingang van de HEMA. Dit zal, normaal gesproken, niet leiden tot knelpunten. De

¹ Het bestemmingsplan maakt formeel ca. 1050 m² bvo mogelijk; de verkeersgeneratie zal zo'n 300 motorvoertuigbewegingen bedragen.

ontsluiting zal via de Bartokring, de Kampstraat en de Beethovensingel plaatsvinden.

Tussen de HEMA en de entree van de Vivaldipassage wordt een verblijfspleintje van ca. 600 m² aangelegd. Dit wordt met bomen afgezoomd en er is plaats voor enkele banken en op termijn mogelijk een bescheiden terrasfunctie. De bestrating van dit pleintje loopt door in die van de passage zodat een duidelijke koppeling en eenheid ontstaat. Op dit moment doet zich ook juist de mogelijkheid voor dit te realiseren omdat zowel het Raadhuisplein als de vloeren van de aansluitende passages op korte termijn vernieuwd zullen worden. Het pleintje is verkeersvrij en kan alleen door bestemmingsverkeer (laden en lossen) van de Bartokring doorsneden worden.



Op langere termijn kan het complete parkeergebeuren tussen het kantoor van de Rabobank en de westgevel van het winkelcentrum opnieuw en efficiënter ingericht worden, overigens ook met voldoende groene beplanting. In het ontwerp van de onderhavige locatie van HEMA, het verblijfsplein, het politieterrein en het parkeerterrein tussen HEMA en KIA is daarmee al rekening gehouden.

Parkeren

Ter hoogte van de HEMA wordt een nieuwe indeling van de openbare ruimte gemaakt met de circa 40 extra parkeerplaatsen op een dusdanige wijze dat er voldoende ruimte is voor boombeplanting zodat het terrein een goede uitstraling krijgt.

De parkeerbehoefte is berekend aan de hand van de in de Parkeernota Landgraaf 2008 (4 december 2007) opgenomen parkeernormen. Met de realisatie van de circa 40 extra parkeerplaatsen wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte van het warenhuis gebaseerd op de maximale oppervlakte van 750 m².² In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte weergegeven:

	Functie	Bvo ¹⁾	Norm per 100 m ² bvo	Parkeerbehoefte
HEMA	Winkel, dagelijkse artikelen	750 m ²	2,8 parkeerplaatsen	21 parkeerplaatsen

¹⁾ bruto vloeroppervlak

² Het bestemmingsplan maakt formeel ca. 1050 m² bvo mogelijk; de parkeerbehoefte bedraagt dan 30 parkeerplaatsen.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

G&O Consult heeft een verkennend bodemonderzoek (nr. 3024bo0109, d.d. 3 maart 2010) uitgevoerd op het perceel lokaal bekend als Bartokring ongenummerd te Landgraaf. Dit onderzoek is uitgevoerd met als doel het vaststellen van de kwaliteit van de bodem voor het verkrijgen van een verklaring van geen bezwaar van de milieuhygiënische bodemkwaliteit in verband met de beoogde nieuwbouw van een warenhuis.

Op basis van het historisch onderzoek is een oliewaterafscheider als verdacht beschouwd. Het overige gedeelte is als onverdacht beschouwd. In het kader van dit onderzoek is niet specifiek gekeken naar het voorkomen van asbest in de grond. Ten tijde van de veldwerkwerkzaamheden is geen asbestverdacht materiaal in de bodem aangetroffen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bovengrond en de ondergrond van het onverdacht gedeelte lichte verontreiniging met barium en kobalt bevat. Het grondmonster ter plaatse van de oliewaterafscheider bevat geen verontreiniging. Gelet op de diepte van het freatisch grondwater is geen peilbuis geplaatst.

De aangetroffen verontreinigingen in de bovengrond en ondergrond geven geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Er kunnen op basis van het onderhavig onderzoek verder geen bezwaren worden opgemerkt voor de nieuwbouw van een warenhuis op het perceel en de ingebruikname van het bouwwerk en perceel als zodanig.

Geluid

De nieuwvestiging van de HEMA is niet aan te merken als een geluidgevoelige bestemming. Derhalve is geen nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

Geluidsuitstraling van de vestiging zelf naar de gevoelige bestemmingen in de omgeving wordt gereguleerd in het Activiteitenbesluit en de bijbehorende regeling.

Zoals in de paragraaf verkeer en parkeren is aangegeven zullen er gemiddeld er maximaal 300 (gemiddeld 216) verkeersbewegingen van en naar het warenhuis gaan. Deze verkeersbewegingen zullen zorgen dat de verkeersstroom wel toeneemt, maar dit is dusdanig gering dat dit geen normen zal overschrijden.

Lucht

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

Er wordt door VROM een grens van 3% gehanteerd; projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling (tot de inwerkingtreding van het NSL en voor de agglomeratie Heerlen-Kerkrade bedraagt de grens 1%). Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Daar Landgraaf binnen de agglomeratie Heerlen-Kerkrade valt, is de 1%-norm van toepassing. De 1%-norm betekent concreet:

- woningbouw: 500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 1.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 1% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 33.333 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 66.666 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

In de paragraaf verkeer en parkeren is de verkeersgeneratie die door onderhavige ontwikkeling wordt veroorzaakt berekend. Aan de hand van deze gegevens zijn luchtkwaliteitsberekeningen verricht.

Uit de berekeningen (verricht met het webbased-programma Car II versie 8.1) blijkt dat er een zeer beperkte toename van de verslechtering van de luchtkwaliteit is en dan in het bijzonder voor stikstofdioxide. De verslechtering valt ruim binnen de grenswaarden. Verder worden er geen grenswaarden overschreden.

De berekeningsbladen zijn in de bijlage Luchtkwaliteit opgenomen.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

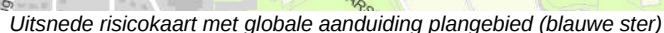
De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handleiding Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De HEMA-winkel is een onderdeel van een winkelcentrum en in dit kader is het een kwetsbaar object (art. 1 lid 1 onder onderdeel m onder c onder 2 Bevi).

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Het plangebied is gelegen in een bestaand centrumgebied. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen te zien in of in de directe nabijheid van het plangebied.



Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Uitgaande van de reguliere activiteiten van deze winkelketen is het (vooralsnog) niet aannemelijk dat de vestiging moet worden gekenmerkt als risicobron en onder de werkingssfeer van het Bevi en de bijbehorende

regeling valt. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen:

Tevens zijn de Risicoatlassen wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) en de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water plaatsvindt. De afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat het plangebied hier niet door wordt beïnvloed.

Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven en inrichtingen gelegen die van invloed zijn op de vestiging van de HEMA. Het is bovendien geen gevoelige bestemming. Ook de HEMA zelf is op een dusdanige afstand gelegen van gevoelige bestemmingen als woningen dat de winkel op het gebied van milieuzonering geen belemmering vormt voor de bestaande omgeving.

5.2. Waterhuishouding

Algemeen

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

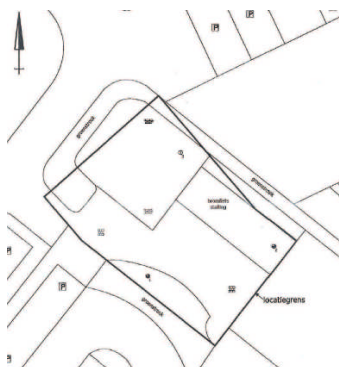
Huidige situatie

Het plangebied ligt in de kern Landgraaf-Nieuwenhagen en valt in het beheersgebied van het waterschap Roer en Overmaas. Er zijn geen waterkeringen in of nabij het plangebied aanwezig. Ook zijn er geen waterlopen in of in de nabijheid van het plangebied.

Het totale plangebied is op dit moment reeds verhard zodat het totale verharde oppervlak als gevolg van deze ontwikkeling niet toe zal nemen. Ter plaatse is een gemengd rioolsysteem aanwezig.

Toekomstige situatie

De gemeente wil bij onderhavige planontwikkeling tevens rekening houden met duurzaam waterbeheer. Dit betekent dat het de intentie is om hemelwater zoveel als mogelijk af te koppelen, om het aanwezige gemengde rioolsysteem niet extra te belasten. Om de mogelijkheden hiertoe te bepalen is een geohydrologisch onderzoek (G&O Consult, nr. 3024bo0210, d.d. 5 maart 2010) uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de waterdoorlatendheid (k-waarde) ten behoeve van duurzaam waterbeheer. Het onderzoek richt zich op de bodemlaag ter hoogte van de onderzijde van de geplande infiltratievoorziening op de planlocatie en het aangrenzende parkeergebied, zie afbeelding.



Onderzoekslocatie
infiltratievoorziening

Bodemopbouw en grondwater

Onder de aanwezige verharding is een grindlaag aanwezig tot circa 0,8 m -mv. Dit grind is vermoedelijk aangebracht. Verder bestaat de bodem tot circa 1,7 à 2,0 m -mv uit zwak tot sterk grindig, sterk zandig leem. Onder de leemlaag is de bodem opgebouwd uit zwak tot sterk grindig, zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand en is plaatselijk zwak tot matig leemhoudend. Eveneens zijn er plaatselijk gleyver-schijnselen aangetroffen in de ondergrond. Het grondwater is niet binnen 3,0 m -mv aangetroffen.

Doorlatendheid

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn 3 doorlatendheidsmetingen in een aantal onverzadigde bodemlagen uitgevoerd. Het onderzoek heeft een oriënterend karakter, waarbij verschillende bodemlagen zijn onderzocht, te weten:

- Grindlaag direct onder de verharding: k-waarde 0,73 m/dag;
- Zwak siltig, matig grindig, matig leemhoudend, matig grof zand: k-waarde 2,83 m/dag;
- Zwak siltig, zwak grindig, matig gleyhoudend, matig grof zand: k-waarde 2,83 m/dag.

Advies infiltratiemogelijkheden

De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. G&O Consult acht bodemlagen met een minimale doorlatendheid van 1,0 m/dag geschikt voor infiltratie van hemelwater. Hierbij wordt rekening gehouden met factoren die de doorlatendheid negatief kunnen beïnvloeden. Bodemlagen met lagere doorlatendheden worden als niet of minder geschikt bevonden voor hemelwaterinfiltratie.

G&O Consult acht de bodemlagen onder de leemlagen (1,7 - 2,0 m -mv) geschikt voor het infiltreren van hemelwater.

Bij het maken van een keuze voor het type infiltratievoorziening(en) is de hoeveelheid te infiltreren hemelwater afkomstig van het toekomstig verhard oppervlak mede bepalend voor de dimensionering. G&O Consult adviseert om de keuze voor de omgang met het hemelwater af te laten stemmen met de architect, de gemeente Landgraaf en het Waterschap Roer en Overmaas.

Waterkwaliteit

Omdat het water wordt geïnfiltreerd, is het belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Dit gebeurt door in en op de verharde oppervlakken en in het gebouw geen uitlogbare materialen (lood, koper, zink) toe te passen. Daarnaast wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen en strooizout.

Wateradvies

De realisatie van de Hema betreft een ontwikkeling die kleiner is dan 1.000 m². Dit houdt in dat het plan niet aan het Watertoetsloket van het waterschap Roer en Overmaas hoeft te worden voorgelegd. Gezien de bovengenoemde conclusie van het geohydrologisch onderzoek en het feit dat de infiltratievoorziening op een groter oppervlak zal worden aangelegd onder de huidige (her in te richten) parkeervoorziening, zal de gemeente in overleg treden met het waterschap.

5.3. Flora & fauna

Er zijn geen indicaties voor de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In het plangebied bevinden zich een fietsenstalling en enkele kleinere bomen en struiken. Bij een bezoek aan het plangebied zijn geen beschermde soorten waargenomen. Dit wil zeggen dat er bij de bouw geen wezenlijke invloed is op beschermde diersoorten en dat schade aan soorten zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Het verrichten van een specifiek onderzoek naar de flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht.

Wel geldt altijd het algemene zorgplichtartikel. Dat wil zeggen dat bij de bouw altijd zorgvuldig gehandeld moet worden.

5.4. Archeologie

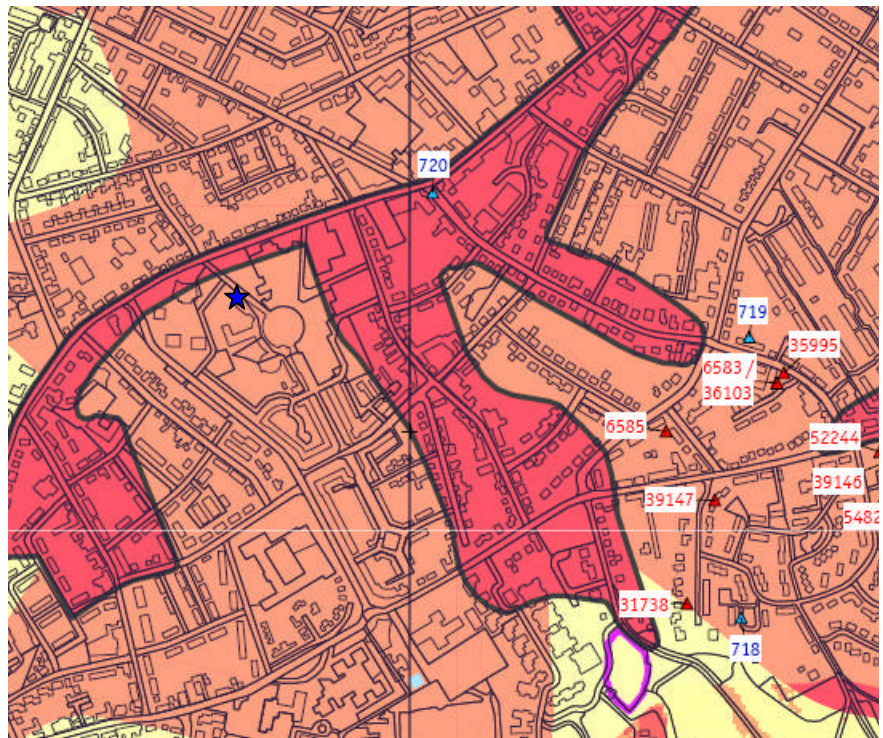
De gemeenten die onder Parkstad Limburg vallen beschikken over een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Het uitgangspunt bij deze gebieden is om het archeologisch erfgoed in situ te bewaren. Wel wordt voor het plangebied een ondergrens aangehouden van 2.500 m². De

voorgenomen ontwikkeling bedraagt ca. 750 m² en valt derhalve binnen deze grens. Verder ligt het plangebied niet binnen de historische dorpskern en op meer dan 50 m van een archeologische vindplaats. Derhalve hoeft er geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

5.5. Leidingen

legenda
 archeologische verwachting
 gebied met een hoge archeologische verwachting
 gebied met een hoge archeologische verwachting: historische (dorps-)kernen
 gebied met een middelhoge archeologische verwachting



Uitsnede archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart met globale aanduiding plangebied (blauwe ster)

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding het plangebied.

6. JURIDISCH PLAN

De planopzet heeft zijn juridische vertaling gekregen in een (digitale) verbeelding (voorheen de plankaart³) en de regels (voorheen de voorschriften) die tezamen het bestemmingsplan vormen. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt.

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding met daarop aangegeven de bestemmingen en aanduidingen op een topografische/kadastrale ondergrond. Het bestemmingsplan is opgebouwd conform het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Landgraaf, dat is gebaseerd op de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008), zoals gepubliceerd door het ministerie van VROM, en de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Ontwikkelingen dienen aan zowel de verbeelding als de regels te worden getoetst. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend.

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden.

6.1. Opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels. Voor zowel de begrippenlijst als de "wijze van meten" is aansluiting gezocht bij de modelregels van de gemeente Landgraaf en het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving:*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd).
- *Bouwregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de

³ Na 1 januari 2010 ligt het primaat niet langer bij een analoge plankaart maar bij een digitale verbeelding. De informatie die voorheen op de plankaart stond, wordt in de digitale verbeelding zichtbaar door een interactie met de digitale verbeelding.

bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en welke bebouwing is toegestaan.

- *Specifieke gebruiksregels:*
in de bestemmingsregeling is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de anti-dubbeltelbepaling zijn de volgende artikelen in dit hoofdstuk opgenomen:

- *Algemene ontheffingsregels*
In dit artikel zijn enkele algemene ontheffingsregels opgenomen, zoals een algemene 10 % ontheffing van de in het plan opgenomen maatvoeringen.
- *Algemene procedureregels*
De procedureregels schrijven voor welke procedure gevolgd dient te worden bij het stellen van nadere eisen of het verlenen van een ontheffing van het bestemmingsplan.
- *Overige regels*
In dit artikel is opgenomen dat wettelijke regels dienen te worden gelezen zoals ze luiden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel" bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht:*
In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.
De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.
- *Slotregel:*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.2. Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven, waarbinnen één bestemming is opgenomen, namelijk “centrum”.

Centrum

De HEMA is vanwege de ligging in het centrum en de daarmee samenhangende flexibiliteit in toegelaten functies bestemd als “centrum”. De flexibiliteit binnen deze bestemming is erin gelegen dat meerdere functies naast elkaar zijn toegestaan, welke ook onderling uitwisselbaar zijn. Zo zijn naast detailhandel ook kantoor- en praktijkruimtes, dienstverlenende en maatschappelijke functies en ondersteunende horeca toegestaan. Een supermarkt is uitgesloten in de specifieke gebruiksregels, onder meer vanwege de verkeersaantrekkende werking van deze vorm van detailhandel.

In de bouwregels is opgenomen dat het gebouw uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak. In het bouwvlak is de maximale bouwhoogte aangegeven.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De opbrengsten van de grondverkoop aan de franchisenemer zullen worden aangewend voor het bouwrijp maken van het bouwperceel, alsmede ter bekostiging van een aantal mutaties en aanvullende voorzieningen ten aanzien van parkeren, openbaar groen, plantsoenen en een plein. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Limburg;
- VROM inspectie-Zuid;
- Waterschap Roer en Overmaas.

8.2. Inspraak

De bouwtekening heeft gedurende zes weken van 7 januari 2010 tot en met 16 februari 2010 voor iedereen ter visie gelegen op basis van de inspraakverordening van de gemeente Landgraaf.

Het ontwerp-bestemmingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend bij de gemeente.