

BESTEMMINGSPLAN KERN WAUBACH

GEMEENTE LANDGRAAF

TOELICHTING

- ☐ concept voorontwerp
- ☐ voorontwerp
- ☐ ontwerp
- ☒ vastgesteld door de gemeenteraad van Landgraaf
d.d. 13 december 2007
- ☐ goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van
Limburg d.d.

december 2007
110501/ZC8/020/701032

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Planmotivering	4
1.2	Planopzet	5
1.3	Leeswijzer	5
1.4	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Nota ruimte	7
2.1.2	Nota mensen, wensen, wonen	8
2.1.3	Milieubeleid	9
2.1.4	Stedelijke vernieuwing	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.2.1	Provinciaal omgevingsplan limburg	10
2.2.2	Beleidsregio's	12
2.2.3	Buitenring Parkstad Limburg	12
2.3	Regionaal niveau	13
2.3.1	Identiteit parkstad limburg	13
2.4	Gemeentelijk beleid	14
2.4.1	Structuurvisie Landgraaf 2003	14
2.4.2	Structuurplan landgraaf 2005	14
2.4.3	Woningbouwprogramma Landgraaf 2005-2015	15
2.4.4	Regionale Woonmilieuvisie	15
2.4.5	Milieubeleidsprogramma	15
3	Beschrijving en analyse	17
3.1	Algemeen	17
3.2	Beschrijving	18
3.3	Natuur en landschap	18
3.4	Cultuurhistorie	19
3.4.1	Archeologie	19
3.4.2	monumenten	20
3.5	Beschermd stadsgezicht	21
3.6	Verkeer en parkeren	25
3.7	Milieu en civieltechniek	25
3.7.1	Bedrijven	25
3.7.2	Veiligheidscircels L.P.G.	26
3.7.3	Lucht	26
3.7.4	Geluid	28
3.7.5	Bodem	28
3.7.6	Waterplan	30
3.7.7	Leidingen	31
3.7.8	Bebouwingsgrens verkeersdoeleinden	32

4	Planopzet	33
4.1	Functies	33
4.2	Duurzaam bouwen	35
4.3	Civieltechnische aspecten	37
4.4	Water	37
4.5	Zonering	37
5	Juridische regeling	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Algemene bepalingen	39
5.3	Juridische regeling	40
6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1

PLANMOTIVERING

De gemeente Landgraaf wil op korte termijn haar grondgebied voorzien van een moderne, planologisch-juridische regeling. De huidige bestemmingsplannen vigeren vaak reeds geruime tijd en zijn daardoor niet altijd even actueel meer. Soms kunnen deze plannen ongewenste ontwikkelingen niet tegenhouden en vaak zijn ze voor gewenste ontwikkelingen niet voldoende voorwaardenscheppend. Voor de oude kern van Waubach heeft het gemeentebestuur besloten om (als onderdeel van een plan tot actualisering van plannen voor het gehele grondgebied) een bestemmingsplan te ontwikkelen, omdat een eenduidig planologisch-juridisch kader thans ontbreekt. Planologisch gezien is het plangebied een lappendeken van verschillende bestemmingsplannen en een aantal tussentijdse aanpassingen hierop. De vigerende bestemmingsplannen in het gebied zijn:

	Goedkeuring	Nr. bestemmingsplan
Bp. Bejaardencentrum en sportcomplex	12-03-1973	B 28069
Bp. Waubach Oost	27-10-1983	BM 8954
Bp. An d'r Put	03-10-1998	98/45067/M
Bp. Hoofdzakenplan Ubach over Worms	03-11-1958	B 8606
Bp. Salesianenstraat	14-01-1997	96/54895/ M
Bp. Waubach Noord	05-04-1988	B 04067
Bp. Waubach Zuid	30-01-1990	Bq 41534

Het bestemmingsplan “Kern Waubach” zal hiervoor in de plaats treden.

De modernisering en actualisering van de vigerende bestemmingsplannen vindt plaats volgens de door de gemeente ontwikkelde systematiek. Een eenduidige methodiek bewerkstelligt uniformisering van juridische regelingen, zodat de rechtsgelijkheid en de rechtszekerheid van de burgers gewaarborgd worden. De nadruk ligt op het beheer van de bestaande situatie. In belangrijke mate is de juridische regeling hierop toegesneden.

De opdracht voor het opstellen van het bestemmingsplan “Kern Waubach” is verstrekt aan het bureau ARCADIS Regio BV.

1.2

PLANOPZET

Voor het bestemmingsplan “Kern Waubach” is aansluiting bij de bestaande systematiek gekozen voor gedetailleerde bestemmingen. In het gebruik van het plan door burgers en gemeente, bieden deze waar nodig, een zekere mate van flexibiliteit, maar blijven ze binnen duidelijke kaders. Waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het gedrang komt.

Deze kaders worden in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (hierna te noemen Bro 1985) gegeven door op te sommen wat een bestemmingsplan tenminste moet omvatten:

Kaart(en):	Op de kaart zijn bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridische regeling.
Voorschriften:	Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd.
Toelichting:	In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 9 Bro 1985 genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen een rapportering (inspraak) als bedoeld in de inspraakverordening van de gemeente Landgraaf en de uitkomsten van het in artikel 10 Bro 1985 bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

1.3

LEESWIJZER

In de toelichting wordt een en ander op de volgende wijze omschreven.

Hoofdstuk 2 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied zijn gepubliceerd. Dit vormt het planologisch kader van onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens wordt het plangebied geanalyseerd. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als om de aanwezige functies en de onderlinge samenhang daartussen (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke beleidsuitgangspunten gelden met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied, hoe deze ruimtelijk zijn vertaald in de verschillende deelprojecten en welke milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden er in het plangebied gesteld zijn. De toelichting vormt samen met de juridische regeling uiteindelijk de basis voor de planvorming. Dit wordt uiteengezet in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht (inspraak op grond van de gemeentelijke inspraakverordening). In hoofdstuk 7 worden de opmerkingen uit het overleg ex artikel 10 Bro 1985, waaronder het advies van de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen ten aanzien van het plan weergegeven en de wijze waarop de gemeente deze binnen het plan heeft verwerkt.

1.4

LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het bestemmingsplangebied “Kern Waubach” betreft met name de oude kern van Waubach en wordt globaal begrensd door de Nieuwenhagerheidestraat, de Kantstraat en de Grensstraat aan de westzijde, de Europaweg Zuid in noordelijke richting tot aan het buitengebied en de Groenstraat Oost en West en Rötcherweg aan oostelijke zijde tot aan de Provinciale weg N299.

Het plangebied is tevens weergegeven op de overzichtskaart.



HOOFDSTUK 2 Beleidskader

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 NOTA RUIMTE

In deze nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Ter versterking van de kracht van de steden en ter verbetering van de internationale economische concurrentiepositie en de daarbij behorende ruimtelijk-economische structuur van Nederland, geeft het rijk prioriteit aan de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en van veelal binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Nationale stedelijke netwerken vormen niet alleen een ruimtelijk concept, maar hebben ook een organisatorische betekenis. Met betrekking tot de gemeente Landgraaf is het stedelijk netwerk Zuid-Limburg van belang. Dit nationaal stedelijk netwerk is onderdeel van het grensoverschrijdende stedelijke netwerk Maastricht/Heerlen - Hasselt/Genk - Aken - Luik (MHAL).

Aangezien de gemeenten Maastricht, Heerlen en Sittard-Geleen-Born in ieder geval onderdeel uit maken van dit nationaal stedelijk netwerk, is met name de gemeente Heerlen belangrijk voor de gemeente Landgraaf en dus ook voor de kern van Waubach. Geen ander nationaal stedelijk netwerk heeft zo zeer met ‘niet-Nederlandse’ ontwikkelingen en beleid te maken. Afstemming en overleg met Vlaamse, Waalse en Duitse partijen kan niet alleen belangrijke meerwaarde hebben voor de ruimtelijke ontwikkelingen, maar is voor verschillende onderwerpen een noodzaak.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. In deze nota is een aantal regels opgenomen, gericht op borging van deze basiskwaliteit voor steden, dorpen en bereikbaarheid. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Uitzondering hierop vormen vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur.

2.1.2

NOTA MENSEN, WENSEN, WONEN

De Nota “Mensen, wensen, wonen” (november 2000) is opgezet onder het motto “de burger centraal”. Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. In de nota wordt uitgegaan van drie uitgangspunten:

- meer keuzevrijheid voor burgers;
- aandacht voor maatschappelijke waarden;
- betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema’s benoemd:

- zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- wonen en zorg op maat bevorderen;
- stedelijk woonklimaat verbeteren;
- groene woonwensen faciliteren.

Deze nota geeft richting aan veranderingen in het woningbouwbeleid. Van de kwantitatieve woningbouwinspanningen vanuit de VINEX wordt nu de weg ingeslagen van de kwalitatieve woningbouw. Daarbij speelt de overheid een andere, meer betrokken rol. In de interactieve samenleving, zo wordt gesteld, zal deze overheid het in toenemende mate van wilsovereenstemming moeten hebben. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen de partijen. Dat wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is. In de nota wordt een integrale ordeningswet gepresenteerd: de Woonwet. Deze zal in de komende jaren worden ingevoerd. Het doel van deze wet is het stelsel onder het woonbeleid integraal en wettelijk te verankeren. Daarmee worden als het ware het speelveld en de spelregels afgebakend.

2.1.3

MILIEUBELEID

In het milieubeleid van de rijksoverheid wordt de nadruk gelegd op het terugdringen van de automobiliteit zoals gemotiveerd vanuit het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-II) en het Nationaal Milieubeleidsplan Plus (NMP+). Het begrip duurzame ontwikkeling van de dagelijkse leefomgeving vormt de rode draad in het te voeren beleid van het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP, 1989), het Nationaal Milieubeleidsplan Plus (NMP+, 1990) en het Tweede Nationaal Milieubeleidsplan (NMP2, 1993).

Uitgangspunt van het milieubeleid is dat milieuproblemen niet mogen worden afgewenteld op toekomstige generaties. In 1998 is het Derde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP3) in werking getreden. Op basis van de leerervaringen met het beleid van het NMP1 en NMP2 concludeert het kabinet dat het milieubeleid (op belangrijke onderdelen) een nieuwe beleidsfase ingaat, de fase van het “milieubeheer”.

Na een periode waarin vooral het saneren van milieuverontreinigingen centraal stond, verschuift de centrale opgave naar het vasthouden aan een absolute ontkoppeling tussen economische groei en druk op het milieu, inclusief het duurzaam gebruiken van natuurlijke hulpbronnen. Het kabinet stelt zich op het standpunt, dat gemeenten een speciale verantwoordelijkheid hebben om de burgers bij het milieubeleid te betrekken. Gemeenten zullen zich steeds meer met verschillende lokale partners toeleggen op het uitvoeren van projecten gericht op duurzame ontwikkeling.

Het beleid zal zich in de komende jaren richten op verbetering van de informatievoorziening op dit gebied, onderzoek naar technologie en hergebruik van afvalstoffen in de bouw en de introductie van milieuvriendelijke materialen en bouwwijzen. In relatie tot de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling is het milieubeleid ten aanzien van het bouwen relevant. Het duurzaam bouwen is erop gericht de gezondheids- en milieueffecten van het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving te reduceren. In paragraaf 4.3.3. wordt hier uitvoeriger op teruggekomen.

2.1.4

STEDELIJKE VERNIEUWING

Ten behoeve van het in stand houden en verbeteren van de ruimtelijke voorwaarden voor het goed functioneren van de steden, (in ruimtelijk, sociaal-cultureel en economisch opzicht), legt het kabinet de nadruk op een goed leef- en productiemilieu, op de benutting van de nog aanwezige capaciteiten van het stedelijk gebied voor wonen, werken, recreatie en verzorging én op vermenging van deze functies.

Het perspectief voor het stedelijk gebied als geheel is georiënteerd op de schaal van de stad, respectievelijk het stadsgewest. Het kabinet streeft voor deze gebieden naar het scheppen van ruimte voor stedelijke vernieuwing.

Ook het bestaand stedelijk gebied moet inspelen op de toenemende vraag naar woon- en werklocaties met kwaliteit. Dit beleid krijgt gestalte in drie gebieden:

- a. consolidatiegebieden, waar het ruimtelijke beleid gericht is op handhaving van de bestaande ruimtelijke structuur;
- b. stagnatiegebieden, die via ingrijpende vernieuwing opnieuw tot leven moeten worden gebracht;
- c. expansiegebieden, waar vaak kan worden volstaan met aanpassing van ruimtelijke structuren, respectievelijk het wegnemen van factoren die vernieuwing van de ruimtelijke structuur in de weg staan.

Door goede afstemming van woon- en werklocaties en aandacht voor het mobiliteitsprofiel van bedrijven en voorzieningen wordt een zodanige ontwikkeling van de binnensteden bevorderd, dat het mobiliteitsvraagstuk niet wordt verzwaard.

2.2

PROVINCIAAL BELEID

2.2.1

PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG

Kwaliteitsprofiel

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL 2006), vastgesteld door Provinciale Staten in op 22 september 2006, is een integraal plan; het integreert verschillende bestaande plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie, waaronder het streekplan. Het is de opvolger van het POL 2001 'Liefde voor Limburg',

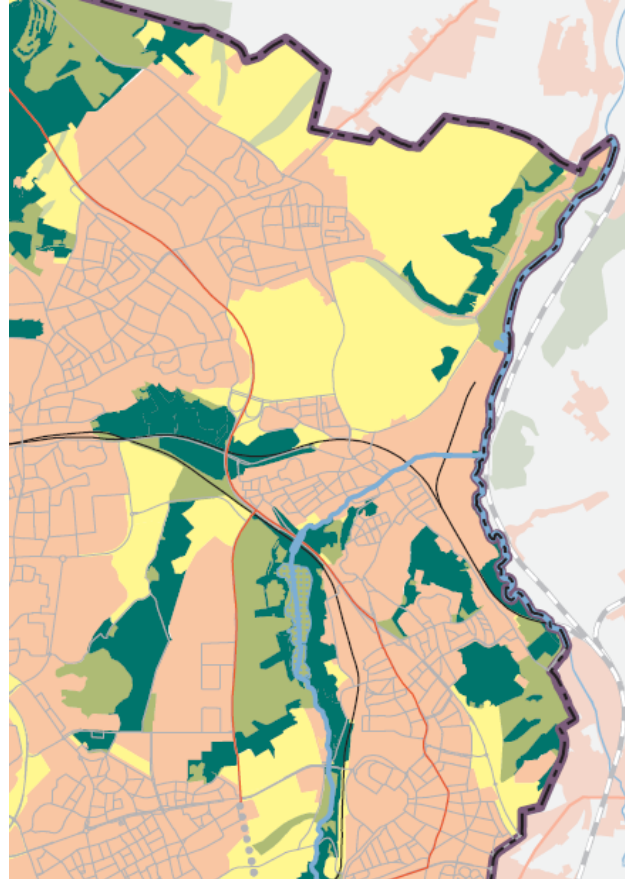
Het POL 2006 is door de provincie Limburg opgesteld in samenspraak met externe partners als gemeenten, waterschappen, werkgevers- en werknemersorganisaties.

Het POL is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg. Om tot een kwaliteitsregio Limburg te komen, moet worden behouden wat goed is en worden ontwikkeld wat nodig is. Daarvoor zijn negen kritische kwaliteiten onderscheiden, kwaliteitsaspecten die cruciaal zijn voor Limburg en die zonder extra aandacht verder onder druk komen te staan:

- op sociaal gebied:
 - veiligheid en gezondheid;
 - materiële welvaart;
 - toegang tot wonen en zorg;
- op economisch gebied:
 - verankering van economische clusters;
 - innovatie;
 - bereikbaarheid;
- op het terrein van natuur en milieu:
 - biodiversiteit en regeneratievermogen van de natuur;
 - groene, open ruimte;
 - landschap en cultureel erfgoed.

Het plangebied waarop voorliggend plan van toepassing is, is op kaart 'Perspectieven' van het POL 2006 gelegen binnen de grens 'stedelijke dynamiek' en verder aangeduid als stedelijke bebouwing (P9). Deze gebieden kenmerken zich door een continu proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik, het samengaan van verschillende leefstijlen en een breed scala aan ontmoetingsplaatsen waar informatie, diensten en goederen worden uitgewisseld. De steden zijn bij uitstek een broedplaats van creativiteit, waar jonge mensen hun ambities en talenten ontwikkelen en Limburg op de kaart zetten als creatieve regio. Binnen deze stadsregio wordt ruimte geboden voor opvang van de stedelijke dynamiek in onze provincie. Er is ruimte voor stedelijke milieus, waarbij het accent ligt bij het bieden van een gevarieerd cultuuraanbod en hoogwaardige voorzieningen. Belangrijke economische functies horen bij uitstek hier thuis. Een leefbare

stadsregio biedt 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 staat een stadsregio voor grote herstructureringsopgaven om aan deze ontwikkelingen tegemoet te komen. De stadregio heeft een belangrijke functie voor de omliggende landelijke gebieden voor ondermeer werk, scholing, cultuur en als regionaal koopcentrum. Het huidige aandeel in woningen en werkgelegenheid dient overeind te blijven en vraagt om voortdurende aandacht gericht op een goed kwalitatief aanbod. Voor het goed functioneren van de stadsregio zijn goede mobiliteitsvoorzieningen nodig, met optimale aansluitingen op het Europese infrastructuurnetwerk (TEN, HSL). Op bepaalde plekken binnen het stedelijk gebied kunnen sociaal-culturele en economische kwaliteiten een doorslaggevende rol spelen ten opzichte van natuurlijke kwaliteiten (stad- en milieubenadering).



De rol van de provincie bij de ontwikkeling is gericht op het geven van de nodige ruimte voor de inrichting van het eigen gebied van de stadsregio's en het ondersteunen van lokale initiatieven. Daarbij wordt gelet op de regionale afstemming en op ontwikkelingen van bovenregionaal belang. Op sommige terreinen heeft de provincie een wettelijk geregelde bemoeienis, bijvoorbeeld vergunningverlening, jeugdzorg en beoordeling bestemmingsplannen. Ontwikkelingen die de vitaliteit en leefbaarheid in de stadsregio's ten goede komen worden gericht ondersteunen. In een enkele complexe en geïntegreerde gebiedsontwikkeling en bij projecten van vitaal provinciaal belang zal de provincie het voortouw nemen. Daarbij moet in ieder geval gedacht worden aan onderwerpen die deel uitmaken van de Provinciale hoofdstructuur, zoals bepaalde grote bedrijventerreinen en onderdelen van het regionaal verbindend wegennet.

2.2.2

BELEIDSREGIO'S

Het kwaliteitsprofiel 'stedelijke dynamiek' is in het POL regiospecifiek naar een meer concreet niveau vertaald in de vorm van beleidsregio's. Het plangebied maakt volgens de bij het POL 2006 behorende kaart Limburg in beleidsregio's deel uit van beleidsregio II 'Stadsregio Parkstad Limburg'.

Beleidsregio II 'Stadsregio Parkstad Limburg'

Parkstad Limburg heeft een sterk polycentrische opbouw met Heerlen-Stad als centrum met hoogwaardige stedelijke voorzieningen. De stedelijke kernen Hoensbroek, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade liggen daar als satellieten omheen.

In het POL 2006 wordt aangegeven dat de belangrijkste opgaven voor de stadsregio Parkstad Limburg zijn het bevorderen van de economische groei en behoud en versterking van het voor deze regio zo kenmerkende stedelijke parklandschap met open ruimten, beken, en kenmerkende elementen uit het verleden als mijnstreek. Structuur en samenhang worden versterkt door realisatie van een regionale ringweg rondom het gebied. Deze Parkstad Limburg Buitenring zorgt voor een betere bereikbaarheid van de oostflank van de regio en biedt nieuwe mogelijkheden voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en vestiging van nieuwe bedrijven in de nabijheid van deze ringweg. Ook verbetering van de verbindingen over de weg met het Duitse autowegennet en per rail met het IC/HSL-net bieden nieuwe kansen voor economische ontwikkeling.

Naast toerisme (o.m. Gravenrode) zijn belangrijke economische pijlers voor deze regio het kooptoeisme en een aantal grote kantoren van nationale betekenis (CBS, ABP, DSM). Bedrijvigheid op het gebied van duurzame energie vormt een kansrijk cluster, mede vanwege de grensoverschrijdende samenwerking met partners uit de regio Aken. De ingezette bevolkingsdaling, die zich in Parkstad Limburg sterker manifesteert dan in andere stedelijke regio's, biedt kansen op het gebied van senioreneconomie en conceptuele ontwikkelingen in de zorgsector. Op het gebied van de kennisinfrastructuur is een uitdaging de relatie met de kennisinstituten in de regio Aachen (RWTH, Fraunhoferinstituut, Forschungszentrum Jülich) te versterken en de daar aanwezige kennis te benutten.

Binnen de regio is een belangrijke kans de ontwikkeling van een onderwijscampus rond de Open Universiteit, de Hogeschool Zuyd en het Arcus College. De belangrijkste bedrijvigheid, winkelgebieden en voorzieningen voor onderwijs en zorg liggen vooral in de westcorridor, langs A76 en N281.

2.2.3

BUITENRING PARKSTAD LIMBURG

Uit de Startnotitie Buiten Buitenring Parkstad van de Provincie Limburg blijkt dat de corridor van de buitenring in de nabijheid van het plangebied gelegen is. De provincie heeft Parkstad Limburg per brief verzocht om aan te geven of er bestuurlijk draagvlak is voor het verplicht stellen van de aanvraag van de verklaring van geen bezwaar voor plannen binnen de corridor en binnen een afstand van 100 meter aan weerszijden van deze corridor, die met toepassing van een artikel 19, lid 2 WRO-procedure gerealiseerd zouden kunnen worden. Het onderhavige plangebied ligt voor een beperkt deel binnen de 100 meter zone. Om de mogelijke toekomstige consequenties (het verkrijgen van een verklaring van geen bezwaar) in beeld te brengen is de 100 meter grens op de plankaart ingetekend.

2.3

REGIONAAL NIVEAU

De gemeente Landgraaf vormt samen met Kerkrade, Heerlen, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken een regio op het gebied van volkshuisvesting. Deze gemeenten die gezamenlijk de Regio Parkstad Limburg vormen, hebben samen het Regionale Volkshuisvestingsplan Parkstad Limburg 2000-2005 op 17 juli 2001 vastgesteld.

Dit RVP vormt een beleidskader dat is vastgesteld door de gemeenteraad en het bestuur van de Parkstad Limburg. De provincie heeft het betreffende beleidskader goedgekeurd, echter exclusief het woningbouwprogramma.

Het regionale woningbouwprogramma (kwantitatief) is door het bestuur van Parkstad Limburg vastgesteld en door de provincie voor kennisgeving aangenomen.

Als hoofddoelstelling voor het volkshuisvestingsbeleid van de aangesloten gemeenten in parkstad Limburg geldt dat een zodanige woningmarkt dient te worden gecreëerd, waarmee alle soorten van woonconsumenten bediend kunnen worden en er geen inwoners vluchten naar andere regio's.

2.3.1

IDENTITEIT PARKSTAD LIMBURG

De gemeente Landgraaf is onderdeel van de Regio Parkstad Limburg. Door de provincie en de regio Parkstad Limburg is in 2003 in samenwerking met de werkgroep TAB een onderzoek verricht naar de identiteit van Parkstad Limburg. Op hoofdzaken is langs twee onderzoekslijnen onderzoek verricht, namelijk de lijn "Gebieden" en de lijn "Stadsranden".

De regio Parkstad is een stedelijk gebied met ongeveer 300.000 inwoners verspreid over een groot aantal stedelijke dorpskernen, gescheiden door een netwerk van groene zones, parken en groene voegen met een kenmerkend en uniek reliëf. Kern van de kwaliteit van de Parkstadregio is de zeer waardevolle afwisseling tussen stedelijke en landelijke kwaliteiten. Dit is tevens de grootste bedreiging voor de regio.

Ontwikkelingen vanuit het stedelijk gebied vinden vaak plaats op plekken waar de structuur het meest kwetsbaar is, namelijk de randen tussen het stedelijk gebied en het landelijk gebied. De parken ofwel de groene voegen dienen, om voor de toekomst de Parkstad beleefbaar te houden, gekoesterd dan wel verstrekt te worden als de dragers van Parkstad Limburg.

Bij zowel de Provincie als bij de regio Parkstad Limburg bestond de behoefte aan een duidelijk geobjectiveerd beeld van de omvang, kwaliteit, waarde en potentie van met name de stadsranden en de groene voegen van Parkstad Limburg. Deze behoefte is vertaald in het rapport "Identiteit Parkstad Limburg", waarin criteria worden geformuleerd en verzamelde gegevens worden geordend, zodanig dat het als hulpmiddel kan dienen bij het op een verantwoorde wijze om gaan met de mogelijke ontwikkelingen in Parkstad in het algemeen en de gemeente Landgraaf in het bijzonder.

Het zwaartepunt ligt daarbij op een geïntegreerde beschouwing van kwaliteiten, kansen en samenhangen van zowel randen van de stad, benaderd vanuit de stad (de rode randen) en vanuit het park/landschap (de groene randen), als de aansluitende gebieden (de groene voegen en het landelijk gebied).

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

2.4.1 STRUCTUURVISIE LANDGRAAF 2003

In het afgelopen decennium is de woningbouwproductie van Landgraaf achtergebleven bij de vraag naar woningen in alle categorieën. Hoofdthema van deze structuurvisie is dan ook het lenigen van de woningnood binnen de gemeente Landgraaf. Waarbij niet alleen aandacht wordt besteed aan het vinden van locaties voor nieuwe woningbouw, maar ook rekening wordt gehouden met aspecten zoals ruimte, werkgelegenheid, veiligheid, ontspanning en duurzaamheid.

Naast het lenigen van de woningnood (o.a. om niet onder de grens van 40.000 inwoners te zakken) wil men ook de sociaal-maatschappelijke infrastructuur zoveel mogelijk op peil houden en zelfs verbeteren. Waarbij respect voor de natuur voorop dient te staan.

De drie thema's die binnen de gemeente Landgraaf centraal staan bij de genoemde zaken zijn identiteit, ontwikkelen en beschermen:

- identiteit: betreft het eigen karakter van Landgraaf én de mogelijkheid meer helderheid in de stedelijke structuur te brengen. Benadrukken en (opnieuw) vorm geven van elementen die ervoor zorgen dat "je weet waar je bent, de weg kunt vinden en uitleggen". Bij nieuwe bebouwing moet eigenheid in de architectuur uitgangspunt zijn, b.v. door karakteristieken uit de omgeving te gebruiken dan wel een eigen herkenbare stijl toe te passen;
- ontwikkelen: hierbij gaat het in hoofdzaak om de ontwikkeling van nieuwe en te herstructureren (woning)bouwlocaties. Meer dan in de afgelopen jaren ligt daarbij de nadruk op relatief goedkope woningen (zowel in de huur- als koopsector). Daarnaast is de effectuering van het accommodatiebeleid een belangrijk item. Vernieuwing en efficiëntie zijn daarin de sleutelbegrippen, concentratie en draagvlak de uitwerking;
- beschermen: als identiteit in Landgraaf een nieuwe betekenis krijgt, dan betekent dat vooral ook het beschermen van de grootste waarden: de natuur en de monumenten. Een nieuwe ontwikkelingen worden daarop afgestemd. Dat houdt respect in voor de aanwezige natuur, de beschermde en (nog) onbeschermde monumenten (architectonisch en archeologisch), maar ook versterking van die waarden.

2.4.2 STRUCTUURPLAN LANDGRAAF 2005

Het structuurplan 2005 van de gemeente Landgraaf is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 juli 2005. In het plan is beschreven dat Landgraaf een aantrekkelijke woongemeente vormt binnen Oostelijk Zuid Limburg. Dit karakter zal verstrekt worden middels voorraadbeheer en nieuwbouw. Om de behoefte te kunnen opvangen, zullen voldoende , geschikte woningen aan de voorraad dienen te worden toegevoegd. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw is er op gericht om nieuw op te richten woningen, bij voorkeur bij bestaande voorzieningen, te realiseren ter vergroting van het economisch draagvlak voor deze voorzieningen en wel binnen de bebouwde kom. De woningproblematiek dient te worden opgelost door onder meer het stellen van hogere eisen aan een sociaal-economische omgeving.

Het structuurplan richt zich op het ontwikkelen van nieuwbouwlocaties en herstructureringslocaties.

2.4.3

WONINGBOUWPROGRAMMA LANDGRAAF 2005-2015

Het woningbouwprogramma bevat een raming van de woningbehoefte voor de periode 2005-2015, waarbij rekening is gehouden met enerzijds een verwachte daling van het aantal inwoners in die periode en anderszins met een daling van de woningbezetting.

Bij het prognosticeren is uitgegaan van de ontwikkeling van het inwoneraantal volgens het rapport "Bevolking Parkstad Limburg 2005-2035". Op basis hiervan wordt in het Woningbouwprogramma Landgraaf geconcludeerd dat in de periode 2005-2015 de woningvoorraad verder moet worden vergroot met 1336 woningen. In het Woningbouwprogramma Landgraaf is tevens een lijst opgenomen met woningbouwplannen die thans concreet in ontwikkeling zijn en waarover afspraken zijn gemaakt met externe partijen. Gelet hierop zullen in de periode 2005-2015 1346 nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd. Dit aantal is nagenoeg gelijk aan de geprognoseerde woningbouwbehoefte.

Bij toepassing van vrijstellingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden die het plan biedt zal steeds aan het woningbouwprogramma getoetst worden.

2.4.4

REGIONALE WOONMILIEUVISIE

Deze visie is ook wel bekend als "Lekker thuis in Parkstad Limburg". Dit document dient te worden gezien als bouwsteen voor de regionale Woonvisie Parkstad Limburg, waarmee gestreefd wordt naar een evenwichtige ontwikkeling van de regionale woningmarkt. De onderhavige woonmilieuvisie is een uitwerking van het kwalitatief regionaal woonbeleid. In de woonmilieuvisie worden een aantal kwaliteitsspijlers benoemd voor de woningmarkt. Er moet volgens deze visie niet meer van hetzelfde worden gebouwd, er dienen uitdagende nieuwe concepten en woonmilieus ontwikkeld te worden waarbinnen ruimte is voor experimenten. Hierbij is het dus van belang dat er supplementair wordt gebouwd in de woningmarkt. Daarnaast moet niet enkel worden geïnvesteerd in de aanwezige doelgroepen, maar er moet worden geïnvesteerd in het opsporen en aantrekken van nieuwe doelgroepen. Tot versterking van de identiteit en imago bevat de woonmilieuvisie onder andere de aanbeveling om de stad en park beter op elkaar te laten aansluiten en de stadsranden kwalitatief te verbeteren.

2.4.5

MILIEUBELEIDSPROGRAMMA

In het milieubeleidsprogramma van de gemeente Landgraaf geeft het gemeentebestuur aan dat een goed milieubeleid essentieel is voor een gezonde, veilige, leefbare en duurzame gemeente Landgraaf. Ook andere beleidsterreinen, zoals Ruimtelijke Ordening, Brandweer, Beheer Economie en Communicatie, worden daar nadrukkelijk bij betrokken.

Het milieubeleidsprogramma is in onderlinge samenhang opgesteld met de gemeente Brunssum en Kerkrade. Waar mogelijk en nuttig is een zelfde benadering gevolgd, onder andere met het oog op uitwisselbaarheid van beleid en aanpak en het zoeken van aanknopingspunten voor verregaande samenwerking.

Voor het in beeld brengen van het huidige en toekomstige beleid worden in het programma vier samenhangende thema's gebruikt, te weten:

1. Wonen en woonomgeving.

2. Werk en economie.
3. Natuur en recreatie.
4. Mobiliteit,
op drie beleidsniveaus:
 1. Basismilieukwaliteit.
 2. Leefkwaliteit.
 3. Duurzaamheid.

Het beleid van de gemeente Landgraaf uit het milieubeleidsprogramma dat van toepassing is op het bestemmingsplan “Kern Waubach”, wordt later in deze toelichting genoemd en behandeld bij het desbetreffende thema.

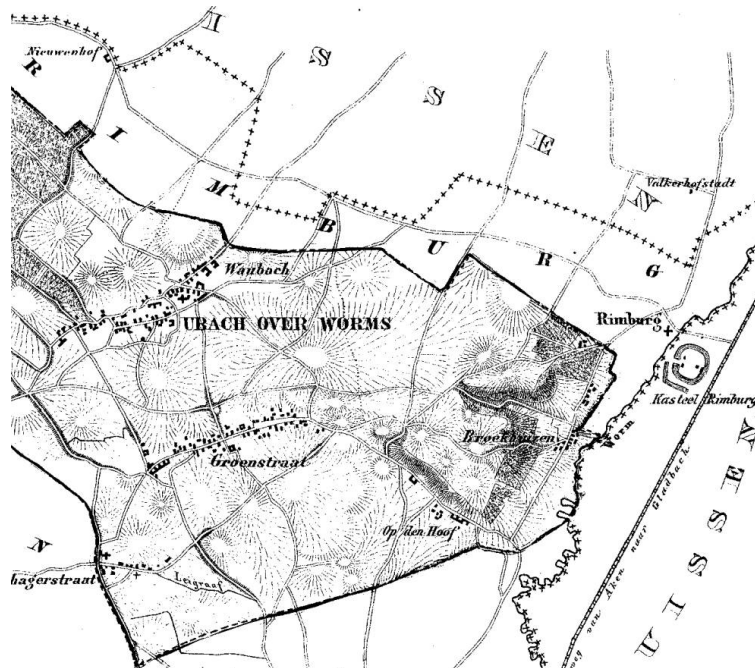
HOOFDSTUK

3 Beschrijving en analyse

3.1

ALGEMEEN

Landgraaf met Waubach ligt in de voormalige oostelijke mijnstreek in een attractief glooiend Zuid-Limburgs landschap. Het is tevens de hoogst gelegen stedelijke regio van Nederland. Door de snelle stedenbouwkundige ontwikkeling, die vooral was gericht op de verspreid gelegen mijnzetels, kenmerkt de regio zich door een verbrokkelde stedenbouwkundige structuur. Niettemin is daardoor – in een overigens wat bevolkingsdichtheid betreft zeer sterk verstedelijkt gebied – nog een grote hoeveelheid groen aanwezig. Die snelle ontwikkeling had bovendien tot gevolg dat de regio van een nagenoeg volledig agrarische in enkele decennia veranderde in een bijna puur stedelijke. Dit is op vele plaatsen in Parkstad Limburg nog goed zichtbaar, maar bijna nergens zo opvallend als in Ubach over Worms en dan met name in Waubach. Overal in Waubach komt men binnen de tamelijke dichte stedelijke bebouwing boerenhoeves of restanten daarvan tegen, soms nog met rudimenten van boomgaarden en weiden: verrassend en uiterst karakteristiek.



3.2

BESCHRIJVING

Het gebied waarover het bestemmingsplan "Kern Waubach" zich uitstrekt, beslaat grofweg de helft van de woonkern Ubach over Worms. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de Kantstraat en de Grensstraat, onderdeel van de hoofdader - ook wel de ruggengraat genoemd - van Landgraaf. In het westen wordt de grens gevormd door de provinciale weg N299, in het zuiden zijn Groenstraat West en Groenstraat Oost de grens en in het oosten wordt het bestemmingsplangebied afgebakend door het sportveldencomplex Terwaerden en de ten zuiden van het sportveld gelegen woonbuurt.

Het gebied ligt gemiddeld genomen op een hoogte van ca. 145m +NAP, hoewel er incidenteel flinke hoogteverschillen voorkomen (Kerkstraat).

3.3

NATUUR EN LANDSCHAP

De kwaliteiten van natuur en landschap zijn in en om Landgraaf van hoog niveau. Het spreekt vanzelf dat de gemeente dit niveau wil behouden en waar nodig en mogelijk verbeteren. De milieu-, natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten worden in hun onderlinge samenhang in kaart gebracht. Daarbij worden per specifiek gebied doelen en ambities geformuleerd om een verdere teloorgang te voorkomen en waar mogelijk al ontstane schade te herstellen. De ambities en doelen in het buitengebied worden uitdrukkelijk gekoppeld aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Met betrekking tot het bestemmingsplan "Kern Waubach" wil de gemeente Landgraaf de waarde van het landschap, natuur en groen in en om het woongebied behouden en versterken. Meer in concrete zin betekent dit dat met name het al aanwezige groen "natuurlijker" zal moeten worden beheerd en de oppervlakte van deze groenstroken minimaal gelijk zal moeten blijven. Een groot deel van de waarde van het gebied is gelegen in de landschappelijke ligging. Dit werkt naar twee kanten: enerzijds is vanuit het stedelijk gebied het landschap op veel plaatsen voelbaar (doorzichten en weidse uitzichten) anderzijds manifesteert het silhouet van Waubach zich nog vrij gaaf vanuit het buitengebied, met name vanuit het zuiden waarbij de grote hoogteverschillen een steeds wisselend beeld opleveren.

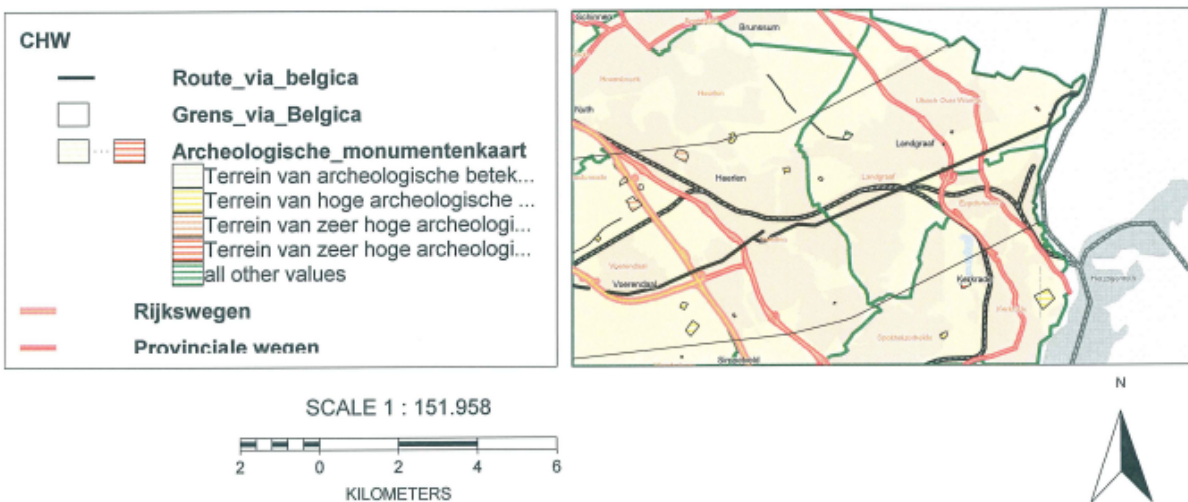


3.4 CULTUURHISTORIE

3.4.1 ARCHEOLOGIE

Doelstelling van dit bestemmingsplan is om ten aanzien van archeologie de binnen het plangebied aanwezige archeologische en oudheidkundige waarden in stand te houden en te beschermen. Deze archeologische en oudheidkundige waarden (laag, middelhoog en hoog) liggen vast in de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), dan wel in een eigen gemeentelijke of regionale archeologische kaarten (bv. de recentelijk regionaal opgestelde Archeologische Verwachtings- en Cultuurhistorische Advieskaart Parkstad Limburg en Nuth). Verder worden deze waarden bepaald door vondstwaarnemingen en uitgevoerde archeologische onderzoeken. Een belangrijk onderzoek dat heeft plaatsgevonden, is het archeologisch onderzoek naar "de Romeinse weg van Boulogne-sur-Mer naar Keulen" kortweg "Via Belgica" genaamd. In de hierop ontwikkelde beleidsvisie "Via Belgica; verleden op weg naar de toekomst" fungeert deze Romeinse weg als ontwikkelingsas met ankerpunten in het plangebied. Verder zijn er speciale gebieden binnen het plangebied aanwezig die n.a.v. een onderzoek een hogere waardering hebben meegekregen. Dit zijn gebieden die ofwel een wettelijk beschermde status hebben of staan geregistreerd op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en/of op eigen gemeentelijke of regionale archeologische kaarten.

In de onderstaande afbeelding is het tracé van de via Belgica met bijbehorende zone opgenomen.



De in de plantoelichting, de plankaart en de bijbehorende voorschriften voorgestelde aanpak heeft specifiek betrekking op:

1. Archeologische terreinen (zeer] hoge archeologische waarde) met een wettelijk beschermde status;
2. Archeologische terreinen ([zeer] hoge archeologische waarde) voornamelijk zonder een beschermde status (AMK-terreinen);
3. Gebieden met archeologische en oudheidkundige waarden (laag, middelhoog en hoog);
4. De bij de bovenstaande terreinen en gebieden behorende vondstwaarnemingen.

Het plangebied kenmerkt zich door gebieden met een overwegend middelhoge, een hoge en in mindere mate een lage archeologische waarde. In deze hoofdzakelijk met woningen bebouwde gebieden met plaatselijk een historische lintbebouwing, zijn in het verleden ook diverse vondstwaarnemingen gedaan variërend van de steentijd tot en met de huidige tijd. Verder liggen in het plangebied geen terreinen met een zeer hoge archeologische waarde, dan wel beschermde monumenten.

Momenteel zijn er geen grootschalige ontwikkelingen voorzien in het plangebied. Nieuwe ontwikkelingen op basis van het bestemmingsplan getoetst om hun mogelijke impact op de archeologische waarden.

3.4.2

MONUMENTEN

In het plangebied zijn meerdere Rijks- en/of gemeentelijke monumenten gelegen, zoals op de plankaart wordt aangegeven. De gemeentelijke monumenten zijn echter nog niet als zodanig aangewezen. De gemeente Landgraaf is bezig met het ontwikkelen van beleid inzake deze monumenten, maar de voorgestelde monumenten moeten de procedure eerst nog doorlopen alvorens ze als zodanig vastgesteld kunnen worden. Het is daarom wel van belang om hiermee alvast rekening te houden.





3.5

BESCHERMD STADSGEZICHT



Lauradorp

Het beschermd dorpsgezicht Lauradorp is een complex van ca. 400 woningen in de Zuid-Westhoek van Waubach. Het wordt begrensd door de Hovenstraat, de Don Boscolaan, de Esdoornlaan en de Nieuwenhagerstraat.

De aanwijzing stelt: "Het gezicht Lauradorp is van groot stedenbouwkundig, architectonisch, sociaal- en cultuurhistorisch belang als voorbeeld van een grootschalig opgezet woongebied voor arbeiders en beampten, gebouwd door een woningbouwcorporatie op basis van het tuindorpprincipe. In het stratenplan, de bouwstijl en de nog bestaande voorzieningen is de tuindorppgedachte nog goed herkenbaar".



Huidig ruimtelijk karakter

Het grote Lauradorp is opgebouwd uit verschillende onderdelen, die in fasen zijn gereedgekomen. In het wegenpatroon zijn zowel nieuwe straten als bestaande wegen opgenomen. Bovendien is het door architect Drummen ontworpen plan door economische omstandigheden niet geheel uitgevoerd, waardoor het tuindorp een wat grillige begrenzing kent. Lauradorp maakt op het eerste gezicht een wat onoverzichtelijke indruk. Binnen de begrenzing is echter het eigenlijke tuindorp, het gerealiseerde ontwerp van Drummen, vrij duidelijk te herkennen.

De woningen van Drummen liggen als een halve waaier rond het centrale Kerkplein. Aan de andere zijde van dit plein ligt het deel van Lauradorp dat na de oorlog is gebouwd. Het centrale plein maakt deel uit van de stedenbouwkundige opzet van Drummen, maar is pas later ingevuld. Uit correspondentie tussen Drummen en woningbouwvereniging Thuis Best blijkt dat Drummen kon instemmen met de door ir. Beersma ontworpen kerk. Drummen heeft wel nadrukkelijk geprobeerd invloed uit te oefenen op het winkelblok aan het kerkplein. Uiteindelijk werd dit echter pas na de oorlog gerealiseerd.

Het Kerkplein is wel een echt plein, in de zin dat er diverse straten op uitkomen en dat het wordt omringd door bebouwing, maar door het gebrek aan architectonische eenheid en sterke functies is het een karakterloos plein.

Aan de noordzijde wordt het begrensd door een doorgaande weg, de Maastrichterlaan. Aan de zuidzijde wordt het plein begrensd door de voormalige Onze-Lieve-Vrouwe- (meisjes)school, die nu een lokale culturele functie heeft. Aan de westzijde ligt het voormalige woon/winkelblokje uit de jaren 1950. De winkels zijn inmiddels verdwenen. Tot de functies die zich in het blokje hebben gevestigd behoren een tandartspraktijk en een frituurzaak.

Aan de oostzijde vormt de Heilige Theresiakerk de enige monumentale afsluiting, geflankeerd door het nieuwe appartementencomplex. Naast het patronaatsgebouw lag het sportterrein van voetbalvereniging Waubachse Boys, dat nu in ontwikkeling is voor woningbouw, waarvan het eerste complex al in uitvoering is.

De meeste straten uitkomend op het centrale Kerkplein worden gekenmerkt door afwisselende bouwblokken en terugspringende rooilijnen. De bouwblokken zijn evenwijdig aan de straat gesitueerd. Kenmerkend is de opzet van lange rijwoningen gesitueerd langs de

belangrijkste verkeersweg die het gebied doorsnijdt, de Maastrichterlaan. De Maastrichterlaan kent een entree met terugliggende bebouwing met een bijzondere hoekoplossing, hierdoor wordt een ruimtelijke overgang bewerkstelligd tussen de Maastrichterlaan en de andere belangrijke verkeersweg de Hovenstraat. De dwarsstraten in de wijk bestaan eveneens uit een structuur van afwisselende bouwblokken en terugspringende rooilijnen, veelal gecombineerd met een poging (inspelend op het stratenpatroon) tot symmetrie. Terugspringende rooilijnen geven het effect van kleine kamers binnen de ruimtelijke structuur. De kruisingen Olmenstraat/Lindestraat, R. Fischerstraat/ Accacialaan zijn hier voorbeelden van. Het plein ter hoogte van de Olmenstraat/Esdoomstraat heeft ook een entree-functie. Het vormt naast het Kerkplein als enige een afgebakende, openbare groene ruimte. Een gesloten woningblok met een knik en terugliggende bebouwing aan de andere zijde begeleiden de ingang aan de Esdoomstraat.



De situering van bebouwing met terugspringende rooilijnen en bijzondere hoekoplossingen is kenmerkend voor het tuindorp. In combinatie met het redelijk uniforme verschijningsbeeld dat hier vooral bepaald wordt door de rode daken, heeft het ruimtelijk een karakteristiek beeld ten gevolg. Opvallend in de structuur is de dominante positie van de opzichterswoning in de Lindestraat.

Achter deze woningen bevindt zich nog een oude schuur, de oude werkplaats van de opzichter. De bruin geschilderde schuur is onderkelderd en vormt een bijzondere verschijning, verscholen op het achterterrein. De opzichterswoning en de opzichterswerkplaats vertellen gezamenlijk het verhaal van het dagelijkse leven in de mijnkolonie.

De waaivormige opbouw rond het centrale plein, met radialen en dwarsstraten, gelegen binnen de driehoek Nieuwenhagerstraat, Hovenstraat en Don Boscolaan is nog duidelijk herkenbaar en vormt een aaneengesloten gebied. Binnen deze structuur zijn de door Drummen ontworpen bouwvolumes duidelijk herkenbaar. Het meest herkenbaar aan de daken, die dankzij de renovatie vlak voor de overdracht nog alle met dezelfde kleur en type

pannen zijn gedekt. De opzet van de woonblokken is, althans aan de straatzijde goed bewaard gebleven en enkele typische, door Drummen ontworpen, elementen zoals erkers met bloembakken en aaneengesloten rijen dakkapellen, zijn nog goed herkenbaar. Na de overdracht van de woningen aan particulieren heeft echter een sterke bouwkundige erosie plaats gevonden: vergroting van vensters, vervanging van hout door kunststof, weghakken van de originele betonnen luifels boven de voordeuren en vervanging van de oorspronkelijke voordeuren door exemplaren die als ze niet van kunststof waren in de patriciërshuizen aan de Keizersgracht niet zouden misstaan. Bovendien zijn veel hagen en hekjes ter afscheiding van de voortuinen verdwenen om plaats te maken voor coniferen en bouwmarkthekken. Plantsoenen en rozenperken aan de straatzijde moesten vaak plaats maken voor parkeerplaatsen.



Ondanks al deze aantastingen vormt het Lauradorp nog steeds een goed te herkennen eenheid, die zich duidelijk onderscheidt van de omringende bebouwing en waarin de hoofdstructuur van het tuindorp goed bewaard is gebleven.

In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk geprobeerd deze situatie te behouden. Dat is gebeurd door extra detaillering op de plankaart van bebouwingsgrenzen, die zoveel mogelijk de karakteristiek zoals hiervoor beschreven volgen. Daarnaast zal overigens de aanwijzing als zodanig zorg dragen voor een verhoogde welstandszorg. De welstandsnota van Landgraaf besteedt bovendien aandacht aan de inrichting van de openbare ruimte en met name ook aan de overgang van privé naar openbare ruimte. Op termijn moet deze zorg niet alleen leiden tot consolidatie van wat waardevol is in Lauradorp maar ook tot het besef bij bewoners en eigenaren dat het hier gaat om een belangrijk cultureel fenomeen in de geschiedenis van de mijnstreek. Mogelijk kan de buurt daarmee meer van haar oorspronkelijke kwaliteiten terug krijgen.



3.6

VERKEER EN PARKEREN

Het gebied omvat weinig tot geen routes met een duidelijke bovenlokale functie. Aan de buitenkant van het plangebied lopen meerdere doorgaande wegen, die als het ware de functie van verbindingswegen vervullen de wegen. De overige wegen hebben over het algemeen het karakter van een buurt- verzamelweg of hebben vooral een ontsluitings- en erffunctie en zijn veelal ingericht als 30- km wegen .

Binnen de wegen die het centrumgebied ontsluiten, is vooral sprake van bewonersparkeren. (Tevens zijn er in dit gebied enkele grotere parkeerfaciliteiten gelegen, gekoppeld aan specifieke functies zoals het verzorgingstehuis, het sportcomplex, het gemeenschapshuis.) Voor het overige is er merendeels sprake van langsparkeren of van parkeren op eigen erf. Duidelijke parkeerproblemen zijn er niet.

3.7

MILIEU EN CIVIELTECHNIEK

3.7.1

BEDRIJVEN

Het beleid is erop gericht de binnen de woonomgeving voorkomende bedrijvigheid positief te bestemmen. Het gaat daarbij om bedrijven die vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 die in de woonomgeving inpasbaar zijn (volgens de categorisering van de VNG, "Bedrijven en milieuzonering", nr. 9, 2e druk, 2001). De bestaande bedrijven binnen de woonomgeving zijn bestemd tot "bedrijfsdoeleinden". De bedrijven die vallen in milieuklasse 3 of hoger zijn eveneens bestemd tot "bedrijfsdoeleinden" maar zijn daarbij voorzien van een aanduiding op de plankaart. De vestiging van nieuwe categorie 3-bedrijven in of nabij de bebouwde kom is niet acceptabel. De wel toegestane bedrijven zijn opgenomen in de bij de voorschriften gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Tevens is er een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor vestiging en/of uitoefening van een bedrijf, dat gelijkwaardig is aan de milieucategorieën 1 en 2, maar dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgenomen.

3.7.2

VEILIGHEIDSCIRKELS L.P.G.

Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met het feit dat er twee LPG tankstations gelegen zijn, namelijk aan de Hovenstraat in het midden van het plangebied en aan de Nieuwenhagerheidestraat aan de westzijde van het plangebied.

Het bedrijf aan de Hovenstraat voldoet momenteel niet aan de eisen van het plaatsgebonden risico omdat er kwetsbare bestemmingen binnen een straal van 45 meter aanwezig zijn. Het bevoegd gezag zal er op toezien dat het LPG-gedeelte conform het Bevi vóór 1 januari 2010 wordt gesaneerd.

Het bedrijf aan de Nieuwenhagerheidestraat voldoet momenteel wel aan de afstand van 45 meter voor het plaatsgebonden risico, zodat sanering niet aan de orde is. Tevens is voor dit tankstation de procedure opgestart voor de ambtshalve aanpassing van de vergunning, waarin wordt geregeld dat de LPG doorzet maximaal 1000 m³ mag bedragen.

Naast het plaatsgebonden risico moet tevens gekeken worden naar het zogenaamde groepsrisico. Dit is een oriënterende waarde, hetgeen betekent dat hier gemotiveerd vanaf kan worden geweken. Het invloedsgebied van het groepsrisico reikt tot buiten de 10⁶ contour. Dit houdt in dat er ook een toetsing van het groepsrisico dient plaats te vinden. Deze toetsing zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

In de voorschriften is een algemene bepaling opgenomen dat binnen de op de plankaart opgenomen lpg hindercirkel geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd mogen worden.

3.7.3

LUCHT

Provinciaal Beleid

In juli 2005 is in Nederland het nieuwe 'Besluit luchtkwaliteit' van kracht geworden. Het Besluit luchtkwaliteit bevat de wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland, alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden. Door het Besluit luchtkwaliteit zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in het Besluit genoemde stoffen in acht te nemen.

Het Besluit luchtkwaliteit bevat de regels ter implementatie van de richtlijn van de Raad van de Europese Unie van 22 april 1999 betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes en lood in de lucht. Deze richtlijn is de eerste zogenaamde dochterrichtlijn die voortvloeit uit de in 1996 opgestelde EG-kaderrichtlijn. In het Besluit luchtkwaliteit zijn naast de genoemde stoffen en in afwachting van de tweede dochterrichtlijn de grenswaarden voor koolstofmonoxide en benzeen uit de eerdere Besluiten luchtkwaliteit onverminderd overgenomen. In Nederland zijn nu en in de toekomst geen overschrijdingen van de grenswaarden (meer) te verwachten ten aanzien van zwaveldioxide en lood. Voor koolstofmonoxide en benzeen zijn slechts in uitzonderingsgevallen overschrijdingen van de grenswaarden te verwachten. In de praktijk volstaat in de meeste gevallen dan ook een toetsing van de luchtkwaliteit aan de grenswaarden van stikstofdioxide(NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀).

Bij nieuwe ontwikkeling van gevoelige functies dient conform het Besluit luchtkwaliteit een toetst aan de grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit luchtkwaliteit is aangegeven dat modellen gebruikt worden voor het vaststellen van de concentraties in drukke straten, langs snelwegen en rond industriële puntbronnen.

Voor NO₂ en PM₁₀ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor het jaargemiddelde concentratie. Voor NO₂ geldt verder de grenswaarde van 200 µg/m³ als uurgemiddelde concentratie die maximaal 18 keer per jaar overschreden mag worden. Voor PM₁₀ geldt verder de grenswaarde van 50 µg/m³ als 24-uursgemiddelde concentratie die maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het bestemmingsplan Kern Waubach dient conform het Besluit luchtkwaliteit getoetst te worden aan de grenswaarden. Voor bestemmingsplannen die na 19 juli 2001 worden vastgesteld dient aangetoond te worden dat de grenswaarden in 2015 niet overschreden worden. In de gebieden waar wel een overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt mogen geen gevoelige bestemmingen geplaatst worden. Gevoelige bestemming komt als term overigens niet in de wetgeving voor.

Het begrip kan evenwel een functie hebben bij het stellen van prioriteiten in situaties waar de luchtkwaliteit verbeterd moet worden en bij het geven van een bestemming aan gebieden waar op termijn een grenswaarde vermoedelijk nog wordt overschreden. Onder gevoelige bestemmingen wordt als zodanig onder andere verstaan: ziekenhuizen, kinderdagverblijven, scholen en woningen.

Metingen luchtkwaliteit in Limburg

Limburg telt drie RIVM (Rijksinstituut voor Volkshuisvesting en Milieu) - meetpunten: Vredepeel, Posterholt en Wijnandsrade. De provincie heeft bovendien een eigen luchtkwaliteitsmeetnet (PLIM) dat de luchtkwaliteit rond het DSM-complex meet. Een vierde vast meetstation bevindt zich op het dak van het gouvernement te Maastricht. Het PLIM probeert bronnen te traceren en maakt daarbij gebruik van windsnelheid en windrichting. Dit gebeurt bij de meetstations Geleen en Maastricht.

Uit het PLIM jaarverslag 2001 (MHO Kenmerk L 02007GM, Provincie Limburg) blijkt dat naast het verkeer en de lokale industrie, buitenlandse bronnen een belangrijke bijdrage leveren aan de gemeten PM₁₀ concentraties.

Naast het vaste meetnet heeft de provincie de afgelopen jaren ook tijdelijke meetstations ingericht. Daarnaast vinden mobiele metingen plaats. Het Bureau Onderzoek van de provincie Limburg is begin 2004 gestart met een nieuwe meetcampagne. Deze richt zich met name op de samenstelling van PM₁₀ (zware metalen en PAKs). Deze metingen vinden plaats in Weert, Maasbracht, het DSM-complex, Helden, Hulsberg en Maastricht.

De provinciale monitoringsrapportage (Provincie Limburg, Rapport Luchtkwaliteit 2002, december 2003) toont aan dat er in Limburg nog steeds sprake is van een verbetering van de luchtkwaliteit voor fijn stof. De gemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ is de afgelopen jaren niet meer overschreden. In 2001 bedroeg de gemiddelde PM₁₀ concentratie voor de meetstations Vredepeel, Wijnandsrade, DSM-Complex en Maastricht respectievelijk 35, 32, 31 en 30 µg/m³. Uit de provinciale rapportage blijkt bovendien dat vooral in het stedelijk gebied lokaal nog knelpunten kunnen voorkomen.

Voor het onderhavige plan geldt dat geen nieuwe gevoelige bestemmingen rechtstreeks zijn opgenomen. De rechtstreekse bouwtitels in het plan zijn rechtsgeldige bouwmogelijkheden

overgenomen uit vigerende plannen. Op basis van nieuwe bestemmingen hoeft er derhalve geen toetsing aan het Besluit luchtkwaliteit plaats te vinden. Het is wel van belang dat de luchtkwaliteit wordt gecontroleerd om groepen met gezondheidsrisico's te beschermen tegen overmatige uitstoot van schadelijke stoffen.

3.7.4

GELUID

Wegverkeer

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of een herziening daarvan dient op grond van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek naar verkeerslawaaï te worden ingesteld. Hierbij moeten de in de wet aangegeven, binnen de zones langs de wegen geldende, waarden in acht worden genomen. Na wijziging van de wet in 1993 zijn alle wegen zoneplichtig, met uitzondering van wegen waarvan vaststaat dat de geluidbelasting, op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook, 50 dB(A) of minder bedraagt, wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Voor nieuw op te richten geluidgevoelige bebouwing in het plangebied binnen de wettelijke zones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 50 dB(A) niet overschreden worden. Daar waar overschrijding plaats vindt kan onder omstandigheden een hogere grenswaarde, tot 65 dB(A), worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten. Indien een vrijstelling- of wijzigingsbevoegdheid de ruimte biedt tot het realiseren van nieuwbouw zal eerst worden nagegaan of voldaan wordt aan de wettelijke normen met betrekking tot geluid.

3.7.5

BODEM

Landgraaf en met name ook de kern van Waubach (Lauradorp) heeft een mijnindustrieverleden en dat is vaak terug te vinden in de bodem. Lange tijd is onduidelijk geweest waar en hoeveel verontreinigingen in de bodem van Landgraaf. De gemeente is ver gevorderd met een inventarisatie waarbij de verontreinigingen in kaart worden gebracht.

In het nieuwe bestemmingsplan kern Waubach zijn er maar 3 locaties aanwezig waar bodemaspecten relevant zijn, namelijk:

- Nieuwenhagenstraat tussen de nummers 16 en 26;
hier loopt al een vrijstellingsprocedure inclusief bijbehorend bodemonderzoek derhalve zijn verdere acties niet noodzakelijk.
- Nieuwenhagenstraat tussen nummers 50 en 54
Voor deze locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aquatest Onderzoek & Advisering. In de rapportage van 3 augustus 2007 (projectnummer ENV-07070611) wordt geconcludeerd dat zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen verontreiniging van de bodem is aangetoond.
- Charles Frehenstraat tussen de nummers 32 en 22;
Voor deze locatie is door Geoconsult Milieutechniek een vooronderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek is opgesplitst in twee delen, namelijk een verkennend bodemonderzoek (conform NEN-5740) en een onderzoek naar asbest in de bodem (conform NEN-5707) De resultaten zijn opgenomen in een rapport van 30 juli 2007, waarin wordt

geconcludeerd dat in de nabijheid van de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden dan wel hebben plaatsgevonden. De aanwezige tanks alsmede de stallingruimte dienen als een verdachte deellocatie te worden geschouwd. De tanks kunnen eventueel gecombineerd worden onderzocht. Voor het overige terreingedeelte kan de strategie “onverdachte locatie” worden gevolgd. Tevens wordt geconstateerd dat het grondwater niet binnen 5,0 m-maaiveld te verwachten is en dat hiernaar derhalve geen onderzoek behoeft te worden gedaan. Met betrekking tot asbest wordt geconcludeerd dat uit historische informatie geen gegevens blijken die kunnen duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem met asbest. Het is derhalve niet per definitie noodzakelijk om een verkennend bodemonderzoek voor asbest uit te voeren. Indien de locatie als “onverdacht” is gekarakteriseerd is het niet per definitie noodzakelijk om een verkennend onderzoek naar asbest uit te voeren. Om een verkennend onderzoek achterwege te kunnen laten moet, in aanvulling op het locatiebezoek tijdens het vooronderzoek, dan echter ook een visuele inspectie van het maaiveld worden uitgevoerd waarbij geen asbest wordt waargenomen. Ten aanzien van de aanwezige asbest dakbedekking wordt geadviseerd deze door een erkend saneringsbedrijf te laten verwijderen.

Vervolgens is door Geoconsult een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 8 augustus 2007). Het betreft het feitelijke bodemonderzoek, waarvoor de informatie uit het hierboven aangehaalde vooronderzoek de basis vormde. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het onverdachte terreingedeelte licht verhoogde concentraties aan cadmium, EOX, kwik, zink, PAK en minerale olie aangetroffen worden, waarbij door een aantal parameters de achtergrondgrenswaarden worden overschreden. Gebaseerd op het beleid van Actief Bodembeheer dient bij overschrijding van de achtergrondgrenswaarden formeel een doelmatigheidstoets te worden uitgevoerd om te bepalen of het al dan niet ontgraven van de licht verhoogde concentraties als doelmatig dient te worden beschouwd. Derhalve is deze doelmatigheidstoets uitgevoerd. Daarbij zijn de maximaal aangetroffen concentraties ingevoerd bij een oppervlakte van 1.000 m². Het betreft hier derhalve een worst-case benadering. Op basis van de doelmatigheidstoets kan echter niet worden geconcludeerd dat het ontgraven van de licht verhoogde concentraties als niet-doelmatig dient te worden beschouwd. De aanwezige concentraties op het onverdachte terreingedeelte vormen derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van de onderzoekslocatie. Volledigheidshalve wordt vermeld dat de parameter EOX niet in de doelmatigheidstoets is meegenomen. Het betreft hier een somparameter welke bij een verhoogd gehalte uitgesplitst dient te worden. Deze uitsplitsing wordt echter pas zinvol geacht bij EOX-concentraties van 3,0 mg/kgds of meer. Geconcludeerd kan derhalve worden dat ook de EOX-concentratie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Voorts wordt vermeld dat ter plaatse van de boven-, en ondergrondse tank geen van de onderzochte parameters in verhoogde concentratie zijn aangetroffen. De kwaliteit van de bodem rondom de tanks vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van de onderzoekslocatie. Geadviseerd wordt de tanks voorafgaand aan de nieuwbouw door een erkend tanksaneringsbedrijf te saneren.

Ter plaatse van de stallingruimte wordt in de toplaag een lichte olie-, en PAK-verontreiniging aangetroffen. Ook voor deze deellocatie, met een oppervlakte van circa 55 m², is daarom een doelmatigheidstoets uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het ontgraven van de licht verhoogde concentraties als niet doelmatig dient te worden beschouwd.

Ten slotte wordt op basis van het historisch vooronderzoek conform de NVN-5725, alsmede de bevindingen tijdens de veldwerkzaamheden geconcludeerd dat onderhavige locatie als “niet-asbest verdacht” kan worden beschouwd. Aanvullende maatregelen zijn hierdoor voorlopig niet noodzakelijk.

3.7.6

WATERPLAN

In regionaal verband werkt de gemeente Landgraaf onder de noemer Parkstad Limburg aan een optimale ontwikkeling van de regio op het vlak van economie, leefomgeving en zorg. Een ambitie van Parkstad Limburg is het ontwikkelen van een leef-, woon- en werkklimaat dat zich kenmerkt door duurzaamheid en kwaliteit. Eén van de uitdagingen is het benutten van het watersysteem en de aan watergebonden natuurwaarden om de kwaliteit van de stad duurzaam te versterken. Het Waterplan richt zich op de basisvoorwaarden hiervoor: schoon, helder water met een diversiteit aan planten en dieren met daardoor een hoge belevingswaarde.

Een waterplan is een nieuw planinstrument. Ontwikkelingen en wensen wat betreft riolering, oppervlaktewater, ondiep grondwater en natuur zijn voor het eerst in onderlinge samenhang beschouwd en gewogen. Omdat het Waterschap Roer en Overmaas en de gemeente Landgraaf samen zorg dragen voor het beheer en onderhoud van het water in Landgraaf, is het Waterplan een gezamenlijk beleidsplan.

Integraal waterbeheer in Landgraaf

Integraal waterbeheer is een sleutelbegrip in het Waterplan. In de Vierde Nota Waterhuishouding blijft integraal waterbeheer de aanpak voor een ‘veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen’. Ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden vormen de basis voor een hoogwaardig woon-, werk- en leefklimaat in de bebouwde kom en directe omgeving. Ecologie en hydrologie dienen mede als ordenend principe gehanteerd te worden bij de toekenning van functies en bij de inrichting en het beheer van stedelijk gebied.

Jarenlang is het waterkwantiteitsbeheer in bebouwd gebied vooral gericht geweest op het voorkomen van wateroverlast en de afvoer van water uit het bebouwde gebied. Het waterkwaliteitsbeheer werd terughoudend ingevuld. Inmiddels wordt duidelijk dat dit een keerzijde heeft. Door de toename van verhard oppervlak en het snel afvoeren van regenwater nemen de piekafvoeren naar het oppervlaktewater toe en neemt de voeding van het grondwater af, met verdroging als gevolg. Overstorten en diffuse verontreinigingen vervuilen het oppervlaktewater en ecologische potenties van stadswateren worden onvoldoende benut. De aanpak van deze tot nu toe vaak onderbelichte problemen vormt inmiddels een belangrijk beleidsitem voor het waterbeheer in de bebouwde omgeving.

Samenhang binnen het waterbeheer

Het watersysteem is een samenhangend systeem van riolering (afvalwater), oppervlaktewater (zowel kwaliteit als kwantiteit), grondwater en natuur. Het is nodig om met deze samenhang rekening te houden omdat ingrijpen in één onderdeel van dit systeem effect kan hebben op andere delen. Afkoppelen leidt tot vermindering van vuiluitwerp op het oppervlaktewater, dus tot een kwaliteitsverbetering van het ontvangende oppervlaktewater. Bovendien worden piekafvoeren op beken afgevlakt door afkoppelen,

hetgeen ook een positief effect heeft op de aquatische ecologie. Infiltreren levert ook een bijdrage aan verdrogingsbestrijding doordat het grondwater weer wordt aangevuld. In dezen wordt ook verwezen naar de brochure “Regenwater schoon naar beek en bodem” waarin de visie van de Limburgse waterbeheerders op verantwoord afkoppelen is opgenomen.

Doelstelling

Op lange termijn moet het water in heel de gemeente Landgraaf voldoen aan de landelijke streefdoelen zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding van het Rijk, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg van de provincie Limburg en het Integraal Waterbeheersplan en de Beleidsnota Stedelijk Waterbeheer van de waterbeheerders.

De belangrijkste doelen zijn:

- het toepassen van integraal waterbeheer in nieuwe wijken en waar mogelijk ook in bestaande wijken en in buitengebieden. Kernpunt is het vasthouden van schoon regenwater in vijvers en bodem waardoor de piekbelasting van het rioolstelsel wordt verminderd. Andere belangrijke voordelen zijn een verminderde waterverspilling en het tegengaan van verdroging.
- het gebruik van drinkwater voor laagwaardige doelen (zoals besproeiing, autowassen) dient te worden teruggedrongen. In dit verband kan bijvoorbeeld het gebruik van regenwater worden gestimuleerd.

Overigens dient er nog op gewezen worden dat binnen het plangebied de gronden ten noorden van de percelen Maastrichterlaan nr's 75 t/m 91 zijn aangewezen als gemeentelijk knelpunt (knelpuntnummer 02) op de themakaart Watersysteem van het Waterschap Roer en Overmaas. Het gaat heen inventarisatie van wateroverlastknelpunten veroorzaakt door oppervlaktewater, riolering en/of grondwater binnen het bebouwd gebied. Deze stedelijke wateropgave is van belang om in de nabije toekomst indien van toepassing wateroverlast te voorkomen dan wel te verminderen. Doordat inzicht is verkregen in de wateroverlastknelpunten kunnen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijke kansen worden benut. Voor zowel gemeentelijke als waterschapsaangelegenheden kan afstemming en samenwerking in vroegtijdig stadium leiden tot doelmatige, haalbare en betaalbare investeringen.

Het bestemmingsplan heeft de watertoets doorlopen. Bij de watertoets staat voorop het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium. Het gaat dus niet om een toets achteraf maar om vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder en maatwerk voor elk plan. Met de Watertoets wordt er naar gestreefd om het reeds bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren; het is niet de bedoeling dat er met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft in haar wateradvies van 15 februari 2007 aangegeven dat na verwerking van de gemaakte opmerkingen, het bedoelde advies als een positief wateradvies kan worden beschouwd. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt.

3.7.7

LEIDINGEN

In het plangebied ligt een hoofdgasvoedingsleiding (ESSENT) en een hoofdwaterleiding die juridische bescherming behoeven.

3.7.8

BEBOUWINGSGRENS VERKEERSDOELEINDEN

Voor provinciale wegen geldt het zgn. “rooilijnenbeleid” zoals vervat in de Wegenverordening Provincie Limburg. De N299, die aan de westzijde van het plangebied loopt, behoort tot de wegen waarop dit beleid van toepassing is.

Op basis van de Wegenverordening Provincie Limburg mag binnen een afstand van 25,00 m. uit de as van de weg niet gebouwd worden. Deze 25,00 m.-zone is noodzakelijk om de ruimte te bieden aan eventuele toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot de weg. Voorts is bepaald dat binnen een zone van 25,00 tot 50,00 m. uit de as van de weg zonder toestemming van de wegbeheerder niet gebouwd mag worden om dezelfde redenen.

HOOFDSTUK

4 Planopzet

4.1

FUNCTIONIES

Het plangebied kan behoudens enkele incidentele invullingen als afgerond worden beschouwd. In het navolgende worden per sector (functie) de uitgangspunten geformuleerd. Op grond hiervan wordt vervolgens een integrale visie voor het plangebied gegeven.

In het algemeen is het beleid ten aanzien van het plangebied gericht op beheer en handhaving. Er kunnen in het kader van het onderhavige plan de volgende doelstellingen worden geformuleerd. Gestreefd wordt naar:

- een duurzame, functionele en evenwichtige stedenbouwkundige structuur;
- een gedifferentieerd woningenbestand;
- een passend voorzieningenniveau;
- bescherming van de waardevolle bebouwingselementen en straatbeelden;
- bescherming en herinrichting van de beekzone.

Doelstellingen als verbetering van de integrale veiligheid en het sociaal maatschappelijk beheeraspecten die op buurtniveau van belang zijn, vragen om aanvullende activiteiten die buiten het kader van onderhavig bestemmingsplan vallen. In het navolgende wordt eerst per sector aangegeven wat de gemeentelijke beleidsdoelstellingen zijn, waarna de ruimtelijk-stedenbouwkundige vertaling van deze uitgangspunten voor het plangebied aan de orde komt.

Wonen

De kern van Waubach is vooral te beschouwen als een woonwijk waarin verspreid verschillende andere kleinschalige functies te vinden zijn, met name winkelvoorzieningen in de vorm van detailhandel. De stedenbouwkundige structuur van het gebied is vrijwel afgerond met uitzondering van enkele kleinere gebieden die nog ontwikkeld kunnen worden of waar een herstructurering plaatsvindt. Ter waarborging van het bestaande woonklimaat moet de woonfunctie behouden en waar mogelijk versterkt worden.

Binnen het plangebied zal het beleid ten aanzien van het wonen zijn gericht op de volgende doelstellingen:

- het handhaven van het woningbestand met de mogelijkheid op incidentele locaties woningbouw te realiseren (indirect);
- binnen de wijk is een redelijk aantal voorzieningen aanwezig. Het voorzieningenniveau dient gehandhaafd te blijven;
- de gebruiks- en belevingswaarde van de openbare ruimte zal nauwgezet worden gecontroleerd waardoor ongewenste situaties en ontwikkelingen tijdig kunnen worden aangepakt.

Bepaalde functies kunnen, ofschoon een scheiding van woonfuncties en centrumvoorzieningen wordt voorgestaan, binnen de woning worden toegestaan. Het betreft beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis. Aan het toelaten van deze functies is de voorwaarde verbonden dat de overwegende woonfunctie van een woning in stand wordt gehouden.

Centrum

De detailhandel is met name geconcentreerd in de driehoek gelegen in het noordoosten op de plankkaart en heeft geen specifiek karakter. Naast enkele vestigingen in de dagelijkse sector (bakkers, slager) gaat het merendeels om winkels die minder afhankelijk zijn van druk bevolkte centra (reisbureau, motoronderdelenwinkel, chocolaterie) en kunnen profiteren van lagere vestigingskosten. In al deze gevallen dient sprake te zijn van een positieve bestemming waarbij meerdere functies mogelijk zijn. Detailhandel als zodanig dient echter beperkt te blijven tot de specifieke zone: Waubach-centrum, waar ontwikkelingen al dan niet in combinatie met andere functies geconcentreerd zijn. Het hier gelegen bestaande winkelcentrum van Waubach is daarom ook aangewezen als winkel-stimuleringsgebied. Waarbij de gemeente Landgraaf er van uitgaat dat geen verdere detailhandelsactiviteiten buiten dit aangegeven gebied gevestigd worden.

Horeca komt in het plangebied voor in de vorm van meerdere cafés en fritures, een restaurant, discotheek en pizzeria. Horeca wordt concreet bestemd en krijgt geen verdere ruimte.

Binnen de bestemming centrum bevinden zich naast detailhandel en horeca ook nog de functies:

- maatschappelijke doeleinden in de vorm van een verzorgingstehuis, sociaal cultureel centrum, theater, medisch centrum en basisschool.
- aan huis verbonden beroepen zoals een adviesburo, fysiopraktijk, huisartsenpraktijk, advocaat/procureur, vastgoedmakelaar en verzekeringsagent.
- consument verzorgende bedrijfsactiviteiten, waaronder een kapsalon, rijschool, stomerij, zonnestudio schoonheidssalon en partyservice.
- kantoordoeleinden bestaande uit de bank en het kantoor van de woningvereniging.

Bedrijven

Bedrijvigheid in de zin van industriële bedrijvigheid komt in het gebied nagenoeg niet voor. Bedrijvigheid gericht op productvervaardiging en andere bedrijfsmatige activiteiten van industriële aard komt binnen het plangebied voor in de vorm van een drukkerij, bouwmarkt, stoffeerderij, horecagroothandel en een bedrijf dat laboratoriumgereedschap vervaardigt, maar worden binnen het plangebied, gezien de overheersende woonfunctie, minder passend geacht. Nieuwe vestiging van bedrijven anders dan kleinschalig en milieuvriendelijk is daarom dan ook niet wenselijk.

Overige functies

Openbare ruimte en groen zijn in voldoende mate aanwezig en bepalen in belangrijke mate de kwaliteit van wonen. Over het plangebied verspreid zijn verscheidene groene zones aanwezig. Het privé-groen dat aan de openbare ruimte grenst, draagt bij aan de groene indruk die grote delen van het plangebied geven.

Binnen het plangebied bevinden zich geen zodanig grote kantoorcomplexen dat er gesproken kan worden van een echte kantoorfunctie. De aanwezige kantoren van de bank en de woningvereniging binnen het plangebied worden daarnaast al eerder genoemd met betrekking tot de centrumfunctie.

Verkeer en parkeren

Op het beleid met betrekking tot verkeer en parkeren binnen het plangebied wordt verder ingegaan onder paragraaf 3.6.

4.2**DUURZAAM BOUWEN**

De ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving omvat drie aspecten: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De gebruikswaarde wordt bepaald door het geheel van stedenbouw, architectuur en duurzaam bouwen. De belevingswaarde heeft te maken met visuele of beeldkwaliteit van de openbare ruimte en deze hangt samen met het stedenbouwkundig plan in combinatie met de architectuur. De toekomstwaarde, en daarmee het effect van de investeringen, wordt ten dele bepaald door het duurzaam bouwen. Duurzame ontwikkeling dient op grond van het in mei 1997 gesloten en in 2000 herziene. Convenant Duurzaam Bouwen O.Z.L. bij alle planvorming te worden meegenomen. Zowel op het gebied van stedenbouw als op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van dit convenant uitgevoerd te worden. Waar mogelijk en ruimtelijk relevant worden duurzaamheidsmaatregelen in het bestemmingsplan opgenomen (publiekrechtelijke verankering). Tevens maakt het convenant deel uit van de te sluiten grondverkoopovereenkomst (privaatrechtelijke verankering). Duurzaamheidsmaatregelen moeten niet als een juk, belemmering of beperkende randvoorwaarde worden gezien, maar juist als een uitdaging, als de mogelijkheid tot het creëren van extra en innovatieve kansen. Zo zijn het bebouwen van het gebied en tegelijkertijd het versterken van de ecologische verbindingstructuren en het benutten van de aantrekkingskracht van water door dit zichtbaar binnen het gebied te houden (en het niet zo snel mogelijk af te voeren via het regenwaterriool) duidelijk stimuleren de elementen bij het ontwikkelen van het plangebied. Ook het benutten van zon- en windenergie is zowel effectief (levert geld op) als wervend voor de ondernemer (een high tech uitstraling).

In Oostelijk Zuid Limburg is in het Convenant Duurzaam Bouwen OZL vastgelegd dat bij de planontwikkeling en de nieuwbouw van woningen en betrokken partijen de verplichting op zich nemen om naast het uitvoeren van de vaste maatregelen, per bouwproject tenminste 60% van de aanbevelingen, de variabele maatregelen te realiseren.

De eisen en aanbevelingen zijn verdeeld over een zestal thema's, te weten:

- | | |
|---------------------|--|
| energie: | <ul style="list-style-type: none"> - uitgaan van een EPL van minimaal 7,0 waarbij de mogelijkheden om dit te bereiken in de energievisie en daaruit voortvloeiende haalbaarheidsstudie kunnen worden geïnventariseerd; - benutten passieve zonne-energie door oriëntale woningen op de zonzijde van tenminste 50% van het aantal woningen; - optimaal zongericht woningontwerp, indeling en lay-out; toepassen van serres; - goede isolatie en energiezuinige installaties (waarbij de wettelijke EPC-norm geldt voor het moment waarop een bouwwerk wordt gerealiseerd geldt voor het moment waarop een bouwwerk wordt gerealiseerd. Momenteel is dit 1,0); - energiezuinige openbare verlichting met mogelijkheden voor toepassing PV-cellen. |
| water: | <ul style="list-style-type: none"> - implementatie van het geldend beleid ten aanzien van duurzaam waterbeheer zoals vastgelegd in het gemeentelijk waterplan van de gemeente Landgraaf - opvangen, bufferen, infiltreren c.q. hergebruiken van hemelwater (e-water) binnen het plangebied; - toepassing van waterbesparende voorzieningen. |
| bodem en groen: | <ul style="list-style-type: none"> - uitgaan van en gesloten grondbalans; - zo min mogelijk verharding toepassen; - handhaven/integreren van bestaand groen; - bij bomen en/of planten inheemse soorten toepassen. |
| verkeer en vervoer: | <ul style="list-style-type: none"> - aantrekkelijke en korte verbindingen voor langzaam verkeer; - een duurzaam veilige inrichting van het woongebied (30 km/uur); - voorkomen van geluidhinder; |
| afval: | <ul style="list-style-type: none"> - ruimte reserveren voor een gescheiden afvalinzameling; - beperken en scheiden bouw- en sloopafval. |
| materialen: | <ul style="list-style-type: none"> - toepassen van duurzame, milieuvriendelijke en her te gebruiken materialen; - geen PVC of CFK bevattende producten; - geen tropisch hardhout; - tuinafscheidingen bij voorkeur d.m.v. natuurlijke begroeiing enz. |

Daarnaast wordt verwezen naar de betreffende basispakketten uit het Convenant te weten:

1. Stedenbouwkundige maatregelen;
- 2.A. Vormgevings- en indelingsmaatregelen op ontwerpniveau;
- 2.B. Technische en uitvoeringsmaatregelen.

Daarnaast dient bij de planontwikkeling rekening gehouden te worden met het gemeentelijk energiebeleid, vastgelegd in het "Energiebeleidsplan gemeente Landgraaf". Gelijktijdig met de vaststelling van dit plan in 1995 werden, in de overige Parkstadgemeenten soortgelijke plannen vastgesteld en werd door de regio met betrekking tot enkele specifieke gemeenteverstijgende items, een regionaal beleidsplan met uitvoeringsprogramma vastgesteld.

Om uiteenlopende redenen, is de feitelijke uitvoering nooit echt van de grond gekomen. In het Milieubeleidsprogramma 2003-2006 stelt de gemeente zich voor de komende planperiode tot doel het energiebeleid een duidelijk plaats te geven in de organisatie en zorg te dragen voor een doorwerking van het energiebeleid in het gemeentelijk omgevingsbeleid en andere relevante beleidsvelden.

In het ISV-programma heeft de gemeente Landgraaf zich de doelstelling opgelegd om op zo kort mogelijke termijn enkele tastbare resultaten te boeken, teneinde daarmee het draagvlak voor het energiebeleidsplan te vergroten.

Door combinatie van de drie pijlers, te weten het Convenant Duurzaam Bouwen, het ISV-programma en het Energiebeleidsplan is synergie mogelijk. Daar wordt dan ook bij het ontwikkelen van het plangebied vanuit gegaan.

4.3

CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN

In het hier aan de orde zijnde plangebied komt een hogedruk gasvoedingsleiding van Essent en een hoofdwaterleiding (W.M.L.) voor. Voor deze leidingen geldt een direct ruimtebeslag van 4,00 m. resp. 2,00 m. die in de betreffende doorsnede is opgenomen. De toetsing- en veiligheidsafstand zijn in het onderhavige geval niet aan de orde.

4.4

WATER

Algemeen

In de gemeente Landgraaf werd tot en met 2003 met een gemeentelijk rioleringsplan gewerkt. Hoofddoel van dit plan was de bescherming van de volksgezondheid door het inzamelen en adequaat afvoeren van afvalwater, met als afgeleide doelen het voorkomen van wateroverlast, verontreiniging van het oppervlakte water en de bodem.

Inmiddels is dit gemeentelijk rioleringsplan echter vervangen door het Waterplan voor Parkstad Limburg, waarin in overleg met de andere Parkstad gemeenten, de waterschappen en de provincie het waterplan voor de hele regio Parkstad is vastgelegd.

4.5

ZONERING

In de bovengegeven beschrijvingen is sprake van specifieke zoneringen die voor verschillende functies zouden moeten gelden. De hoofdfunctie voor het hele gebied is wonen. Met betrekking tot de belangrijkste grotere eenheden met een afwijkende functie,

die ook als zodanig bestemd worden, is in een aantal straten of straatdelen weergegeven waar ontwikkelingen ten behoeve van detailhandel dienen te worden geconcentreerd. Als hoofdzonering gelden binnen deze driehoek, grofweg gelegen tussen de Hovenstraat, de Korte Hovenstraat en de Kloosterstraat, de functies detailhandel en dienstverlening.

HOOFDSTUK 5 Juridische regeling

5.1

ALGEMEEN

In de navolgende paragraaf wordt een beschrijving gegeven van het bestemmingsplan en de wijze waarop de hiervoor omschreven inventarisatie van de bestaande toestand alsmede de doelstellingen zijn vertaald in de plankaart.

Het vastleggen van gewenste ontwikkelingen in een bestemmingsplan heeft altijd een zekere tweeslachtigheid. Enerzijds is er behoefte om bepaalde gewenste zaken zeker te stellen, anderzijds moet er voldoende ruimte zijn voor nieuwe ontwikkelingen zonder zich aan de waan van de dag over te geven. Het voorliggende bestemmingsplan is qua juridische vorm zodanig opgesteld dat zekerheden worden gesteld zonder in starheid te vervallen. Bij het afgeven van bouwvergunningen voor nieuwe bouwprojecten vormen o.a. de plankaart en de voorschriften van het bestemmingsplan, naast de bouwverordening, een toetsingskader. Een en ander heeft consequenties voor het gebruik van bestaande gronden en bouwwerken.

De bestemmingen zijn afzonderlijk en gedetailleerd geregeld in de voorschriften. Per bestemming is het bouwen geregeld, waaraan ook nadere eisen kunnen worden gesteld indien dit nodig is. Tevens biedt het plan, binnen strikte begrenzings, afwijkingsmogelijkheden in de vorm van vrijstellingsbevoegdheden voor Burgemeester en Wethouders.

5.2

ALGEMENE BEPALINGEN

Plaatsen bebouwing in bouwvlak

In de meeste gevallen is het bouwvlak groter dan de toegestane of voorgenomen bebouwing. Men heeft dus de vrijheid zelf de plaats te bepalen van de bebouwing als men daarbij niet buiten het bouwvlak komt. Dit heeft mogelijk een minder gewenste en kwalitatief slechtere inpassing in een bestaande waardevolle stedenbouwkundige situatie tot gevolg. Om dit te voorkomen is in de voorschriften de mogelijkheid opgenomen nadere eisen te stellen. Op deze wijze kan een bouwinitiatiefnemer worden verplicht om bijvoorbeeld, gezien het belang van de bestaande straatwand, in dezelfde rooilijn te bouwen.

Beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis

Een speciaal aspect dat aandacht verdient is het al dan niet scheppen van mogelijkheden tot beroeps- en bedrijfsuitoefening in een gedeelte van een woning. Bij aan huis verbonden beroepen kan met name worden gedacht aan de uitoefening van een vrij beroep in een woning; een gedeelte van de woning wordt dan als praktijkruimte ingericht.

Uit de jurisprudentie valt op te maken dat de uitoefening van een vrij beroep niet wordt beheerst door een bestemmingsregeling voor zover zij binnen de woning plaatsvindt, mits het woonkarakter niet wordt aangetast. Deze beroepsuitoefening wordt zo inherent aan het wonen geacht dat het benutten van een gedeelte van de woning voor dit doel aangemerkt wordt als het “inrichten” van de woning.

Om misverstanden te voorkomen zal het gewenst zijn een definitie van het begrip “aan huis gebonden beroep” in de voorschriften op te nemen. Gedacht wordt in dit verband aan beroepen op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied.

In de lijn van jurisprudentie ligt hierbij het accent op hoofdarbeid. Of schoon tegen misbruik slechts repressief kan worden opgetreden, zullen bij de beoordeling, of bij (vrije) beroepsuitoefening nog voldaan wordt aan de woonbestemming worden gebruikt:

1. het wonen moet hoofdzaak blijven;
2. de beoefenaar van het beroep moet de woning zelf blijven bewonen;
3. detailhandel is niet toegestaan;
4. overlast voor de omgeving (bijvoorbeeld in de vorm van parkeeroverlast) mag het woonkarakter van de omgeving niet aantasten.

Gelet op de jurisprudentie en andere ontwikkelingen op dit gebied worden door de gemeente Landgraaf 2 categorieën onderscheiden:

1. De aan huis verbonden beroepen, zijnde dienstverlenende beroepen die op kleine schaal in een woning worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;
2. De aan huis verbonden consumentverzorgende, bedrijfsmatige activiteiten, zijnde het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, anders dan in de zin van een aan huis verbonden beroep, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk.

Als belangrijkste randvoorwaarde voor de uitoefening van deze aan huis verbonden beroepen geldt dat de ruimte ten behoeve van de voorgenomen activiteit een beperkte omvang dient te kennen, hierbij wordt uitgegaan van 33% van het brutovloeroppervlak van de woning voor aan huis verbonden beroepen en 30% en nooit meer dan 80 m² voor aan huis verbonden consumentverzorgende, bedrijfsmatige activiteiten.

5.3

JURIDISCHE REGELING

Voorschriften

De voorschriften bestaan uit 4 hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen (artikel 1 t/m 8);
2. Algemene bepalingen in verband met de bestemmingen (artikel 9);
3. Bepalingen met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen (artikel 10 t/m 21);
4. Overige bepalingen (artikel 22 t/m 29).

- Artikel 1: Begripsomschrijvingen. Hierin worden de gehanteerde begrippen gedefinieerd om misverstanden en interpretatieverschillen te voorkomen.
- Artikel 2: Wijze van meten. Dit artikel geeft aan op welke wijze het meten dient plaats te vinden.
- Artikel 3: Algemene bepalingen. Dit artikel geeft een aantal algemene zaken aan waarmee met betrekking tot de voorschriften rekening dient te worden gehouden.
- Artikel 4: Algemene voorschriften omtrent bebouwing. Dit artikel geeft een aantal algemene zaken met betrekking tot het bouwen aan.
- Artikel 5: Verboden gebruik van gronden. Dit artikel geeft algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden. Hierin komt het verboden gebruik van gronden aan de orde. Met behulp van de zgn. “toverformule” kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen van het verbod om gronden te gebruiken in strijd met de bestemming, indien strikte toepassing van dit verbod leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.
- Artikel 6: Verboden gebruik van opstallen. Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van opstallen. Hierin komt het verboden gebruik van opstallen aan de orde.
- Artikel 7: Algemene bepalingen in verband met de milieuwetgeving. Hierin komen algemene bepalingen in verband met milieuwetgeving aan de orde.
- Artikel 8: Algemene bepalingen in verband met archeologie. In dit artikel is opgenomen dat naar een archeologische toetsing plaatsvindt bij bouwaanvragen en aanvragen voor werken en werkzaamheden (aanlegvergunning)
- Artikel 9: Beschrijving in hoofdlijnen. De beschrijving in hoofdlijnen geeft op onderdelen het beleid ten aanzien van het plangebied weer.
- Artikel 10 t/m 21: De bestemmingen. Elk artikel is opgebouwd uit:
- een doeleindenomschrijving, waarin is aangegeven waarvoor de gronden zijn bestemd;
 - beschrijving in hoofdlijnen, als nadere uitwerking van de doeleindenomschrijving;
 - de bouwvoorschriften voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarin situering, bouwwijze en bouwhoogte en oppervlakte worden aangeduid;

- vrijstellingsbevoegdheid; waar nodig hebben Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen op onderdelen van het plan;
- wijzigingsbevoegdheid;
- nadere eisen; waar nodig is de bevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen om nadere eisen te stellen ten aanzien van o.a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bestemmingen zijn gegroepeerd per samenhangende doeleinden.

De bestemmingen zijn achtereenvolgens:

- Wonen W (artikel 10);
- Centrum C (artikel 11);
- Maatschappelijk M (artikel 12);
- Bedrijf B (artikel 13);
- Groen G (artikel 14);
- Agrarisch A (artikel 15);
- Agrarisch – Bedrijf A-B (artikel 16);
- Verkeer V (artikel 17);
- Sport S (artikel 18);
- Bedrijf – Nut B-Nu (artikel 19);
- Leidingen L (artikel 20);
- Beschermd Dorpsgezicht BD (artikel 21);

Artikel 22 t/m 29: Overige bepalingen:

- Bijgebouwen (artikel 22):
Met betrekking tot de grootte en de situering van bijgebouwen zijn in een apart artikel algemene regels gesteld.
- Algemene vrijstellingsbevoegdheid (artikel 23):
Dit artikel geeft de vrijstellingsmogelijkheden voor Burgemeester en Wethouders aan, o.a. ten aanzien van:
 - de in de voorschriften gegeven maten;
 - het oprichten van kleine gebouwen van openbaar nut;
 - de hoogte van masten ten behoeve van telecommunicatie;
- Procedureregeling vrijstellingsbevoegdheid en nadere eisen (artikel 24);
- Algemene bevoegdheid tot wijziging (artikel 25);
- Overgangsbepalingen met betrekking tot bebouwing (artikel 26);
Hierin wordt het overgangsrecht geregeld ten aanzien van bebouwing.
- Overgangsbepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en opstallen (artikel 27):
Hierin wordt het overgangsrecht geregeld voor het gebruik.
- Strafbepaling (artikel 28);
- Slotbepaling (artikel 29);
Citeertitel van het bestemmingsplan.

Plankaart

De plankaart heeft de schaal 1: 1000.

HOOFDSTUK

6

Uitvoerbaarheid

6.1

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan. Het plan heeft hoofdzakelijk tot doel de bestaande toestand vast te leggen en de burger voldoende rechtszekerheid te bieden. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen geregeld, die financieel onderbouwd moeten worden. Daar waar in de toekomst bouwplannen zullen worden gerealiseerd zal middels een economische paragraaf moeten worden onderbouwd of het plan uitvoerbaar is en hoe dit wordt gewaarborgd.

6.2

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen en aan een aantal vooroverleginstanties. Tevens heeft het plan van 28 februari tot en met 10 april 2007 ter inzage gelegen in de Gemeentewinkel.

Voor een overzicht van de binnengekomen reacties en het gemeentelijk antwoord in dezen wordt verwezen naar het als bijlage bij deze toelichting opgenomen "Eindverslag inspraak voorontwerp bestemmingsplan: Kern Waubach".

De resultaten hiervan zijn verwerkt in deze toelichting, de voorschriften en de plankaart.

Bijlage: Eindverslag inspraak



EINDVERSLAG INSPRAAK

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN:

KERN WAUBACH

Sector Grondgebied

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Juni 2007

De reden van dit nieuwe voorontwerp bestemmingsplan:

Op grond van het daaromtrent bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening stelt de raad van de gemeente een bestemmingsplan voor gebieden binnen en buiten de bebouwde kom vast. Voorts dient een bestemmingsplan eenmaal per 10 jaar te worden herzien, zoals bepaald in artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor de thans vigerende bestemmingsplannen wordt een nieuw plan "Kern Waubach" opgesteld:

Naam bestemmingsplan:	Goedkeuring:	Nummer:
Bestemmingsplan Bejaardencentrum en Sportcomplex	12-03-1973	B28069
Bestemmingsplan Waubach Oost	27-10-1983	BM 8954
Bestemmingsplan An d'r Put	03-10-1998	98/45067/M
Bestemmingsplan Hoofdzakenplan Ubach over Worms	03-11-1958	B 8606
Bestemmingsplan Salesianenstraat	14-01-1997	96/54895/M
Bestemmingsplan Waubach Noord	05-04-1988	B 04067
Bestemmingsplan Waubach Zuid	30-01-1990	Bq 41534

Het grootste deel van de genoemde plannen is ouder dan 10 jaar. De overige recente plannen worden op genomen in het gebied van het nieuwe bestemmingsplan.

Het onderhavige bestemmingsplan is in de vergadering van 4 april 2007 ter advisering door de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen bij de provincie aan de orde gesteld. Bij brief van 6 april 2007 heeft de Commissie ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan. De opmerkingen worden in dit verslag verder beargumenteerd.

Het beleid in het onderliggende bestemmingsplan, is gericht op versterking en beheer van de bestaande situatie. Gekozen is voor gedetailleerde bestemmingen, waardoor aangesloten wordt bij de bestaande gemeentelijke systematiek. Hierdoor ontstaat waar nodig een zekere mate van flexibiliteit maar wel binnen duidelijke planologische kaders.

Het beheerskarakter en bescherming c.q. versterking van kwaliteiten is dan ook kenmerkend voor dit bestemmingsplan.

Ter visie legging:

Ter voldoening aan het daaromtrent bepaalde in de Algemene Inspraakverordening Landgraaf 1994 juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is inspraak mogelijk gemaakt op de beleidsvoornemens welke zijn neergelegd in het voorontwerp van het ontwerpbestemmingsplan "Kern Waubach".

Het onderhavige bestemmingsplan heeft van 28 februari tot en met 10 april 2007 ter inzage gelegen in de Gemeentewinkel, balie Grondgebied, Raadhuisplein 1 alhier.

Inspraakreacties:

Buiten de reacties van de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen en de betrokken overheidsorganisaties zijn de navolgende reacties ingediend.

- Familie M. Koolen, Grensstraat 129 6374 CR Landgraaf (documentnr. 2518/07);
- F. Souren, Steenenkruisweg 19 te 6374 AA Landgraaf (documentnr. 1603/07);
- P.J.E. Frehen, Grensstraat 77, 6374 CP Landgraaf.

Gemeentelijke reactie op het P.C.G.P. advies:

Het gemeentebestuur vindt het prettig om te vernemen dat met het voorontwerp bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, kan worden ingestemd. Voor de opmerkingen die in het P.C.G.P. advies zijn genoemd, wordt het volgende standpunt ingenomen.

Water:

Door het Waterschap Roer en Overmaas is bij brief van 15 februari 2007 een overwegend positief wateradvies gegeven. De gemaakte opmerkingen zullen verwerkt worden op de plankaart en in de tekst van het onderhavige plan.

Externe veiligheid:

Het tankstation aan de Hovenstraat voldoet momenteel niet aan de PR van 10^{-6} , het bevoegd gezag zal er op toezien dat het LPG-gedeelte conform het Bevi voor 1 januari 2010 wordt gesaneerd.

Ten aanzien van het tankstation aan de Nieuwenhagerheidestraat is de procedure voor de ambtshalve aanpassing van de vergunning, waarin wordt geregeld dat de LPG doorzet maximaal 1000 m³ op jaarbasis mag bedragen, opgestart.

Bodemkwaliteit:

De gemaakte opmerkingen zullen verwerkt worden op de plankaart en in de tekst van het onderhavige plan. Voor de locatie Groenstraat-West 47 zal een bodemonderzoek worden toegevoegd. De algemene toelichting wordt ook bij de overige vrijstellings- en wijzigings-bevoegdheden toegevoegd.

Archeologie:

Bodem aspecten en archeologie krijgen in een apart onderzoek, aan de hand van de archeologische verwachtingskaart de aandacht. Een en ander wordt als bijlage toegevoegd.

Overige aspecten:

Het onderhavige bestemmingsplan zal bij het verzoek om goedkeuring door Gedeputeerde Staten ook digitaal worden aangeleverd volgens GML (IMRO 2006) aangeleverd worden.

Voorschriften:

Deze opmerking wordt als kennisgeving aangenomen.

Toepassing artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:

Met genoegen vernemen wij dat het P.C.G.P. – advies van dien aard is, dat het onderhavige bestemmingsplan voor mogelijke (bouw)plannen in het aangegeven plangebied, voldoende grondslag biedt voor medewerking te kunnen verlenen door toepassing van een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, als bedoeld in de "lijst van gevallen ex artikel 19 lid 2, van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg".

Gemeentelijke reactie op de vooroverlegreacties.

Vooroverlegreactie Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM):

Bij brief van 2 mei 2007, kenmerk RZ-2007-260 heeft de R.A.C.M. gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

Binnen de plangrens van het onderhavige bestemmingsplan is het beschermd dorpsgezicht Lauradorp gesitueerd. In het voorliggende plan is op een zorgvuldige wijze rekening gehouden met het onderhavige beschermd dorpsgezicht. Vanuit oogpunt monumentenzorg geeft dit voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Dat een afschrift van de brief met opmerkingen van de R.A.C.M. is toegezonden aan de VROM Inspectie Zuid, Gedeputeerde Staten en de P.C.G.P., wordt voor kennisgeving aangenomen.

Vooroverlegreactie Waterschapsbedrijf Limburg:

Bij brief van 13 februari 2007, kenmerk ZVB/Br/2007.23962 heeft het Waterschapsbedrijf Limburg gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan "Kern Waubach".

Op de plankaarten zijn de rioolwatertransportleidingen 79-51 "rwzi Rimborg – SVI Abdisschenbosch" met beschermingszones correct opgenomen. De beschermingszone bedraagt 2 keer 2,5 meter aan weerszijden van de transportleiding gemeten vanuit hart transportleiding.

Deze verwijzing naar de breedte van de beschermingszone is in artikel 19 van de voorschriften niet en genoemd en komt ook op de plankaart niet terug.

Deze opmerking is ter harte genomen en zal nog worden gecorrigeerd.

Voorts is opgemerkt dat het onderhavige voorontwerp de rechtszekerheid van de zuiveringstechnische werken van het Waterschapsbedrijf Limburg voldoende garandeert.

Vooroverleg N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg:

De Waterleidingmaatschappij heeft met belangstelling kennis genomen van het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan.

In het bijzonder is men verheugd over de watertoets. Omdat het plan de belangen van drinkwater niet raakt, zijn er geen opmerkingen.

Vooroverlegreactie Wateradvies Waterschap Roer en Overmaas:

Bij brief van 15 februari 2007, kenmerk 1065/BJa, heeft het Waterschap Roer en Overmaas haar wateradvies ten aanzien van het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan benbaar gemaakt.

- In het plangebied en in de directe omgeving er van zijn geen primaire wateren van het Waterschap aanwezig.
- In het noordoosten van het plangebied ligt een riooltransportleiding van het Waterschapsbebrijf (zie bovengenoemde reactie).
- In paragraaf 4.4. wordt aandacht besteed aan het aspect water. Verzocht wordt om in deze passage te verwijzen naar de watertoets en de brochure "Regenwater schoon naar beek en bodem".

Voorts wordt verzocht om de onderhavige paragraaf 4.4 te verplaatsen naar hoofdstuk 2 (Beleidskaders) en/of paragraaf 3.7 (milieu- en civieltechniek). De beschrijving van het Waterplan maakt deel uit van het beleidskader dat op dit bestemmingsplan van toepassing is. Indien van toepassing binnen dit plangebied, dient verwezen te worden naar de knelpunten die opgenomen zijn in de Stedelijke Wateropgave.

- Verzocht wordt ook om in de toelichting en de voorschriften waar nog wordt gesproken over het Zuiveringsschap Limburg, dit uit de tekst weg te laten. Het Zuiveringsschap is sinds 1 januari 1994 gefuseerd met het waterschap.

Indien het bovenstaande wordt verwerkt in het voorontwerp bestemmingsplan kan het advies van het Waterschap Roer en Overmaas als positief worden beschouwd.

Aan de verzoeken kan geheel worden tegemoet gekomen.

Buitenring Parkstad Limburg:

In de startnotitie Buitenring Parkstad Limburg is een tracé uitgezet met een corridor langs deze ontsluitingsweg. De Buitenring staat onder regie van de Provincie.

Deze weg doorkruist ook het plangebied van het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan.

Thans is een uitgangspunt geformuleerd, dat het verplicht wordt gesteld om voor plannen die binnen een afstand van 100 meter aan weerszijden van deze corridor zijn gesitueerd,

een Verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten verplicht te stellen. Hiervoor dient bestuurlijk draagvlak te worden verkregen.

De corridor, zoals deze in de startnotitie is weergegeven, zal wel op de plankaart aangegeven worden, om deze zeker te stellen.

Inspiraakreacties:

1. Brief van familie M. Koolen, Grensstraat 129 te 6374 CR Landgraaf;
2. Brief van de heer F. Souren, Stenenkruisweg 19 te 6374 AA Landgraaf;
3. Brief van P.J.E. Frehen, Grensstraat 77 te 6374 CP Landgraaf;

Ad 1, Brief van familie M. Koolen, Grensstraat 129 te 6374 CR Landgraaf;

Familie Koolen heeft verzocht om de voorgevelrooilijn aan passen voor het perceel Grensstraat 129. Verzocht is om de voorgevelrooilijn geheel om de aldaar gelegen hoeve te tekenen, zodat wonen overal in de hoeve mogelijk is en niet uitsluitend tot 17 meter achter de voorgevelrooilijn.

Een en ander is stedenbouwkundig akkoord waardoor aan het verzoek gehoor kan worden gegeven.

Ad 2, Brief van de heer F. Souren, Stenenkruisweg 19 te 6374 AA Landgraaf;

De heer Souren, om de bestemming van het perceel Kerkstraat 117 te wijzigen. Momenteel is op het perceel de bestemming "Horeca en/of Wonen" van toepassing. Hij verzoekt om op het perceel de bestemming "Wonen" te leggen. Er is geen sprake meer van horecadoeleinden.

Omdat het hier een gemengde bestemming betreft van horeca en wonen, kan aan het verzoek tegemoet gekomen worden. De horecabestemming wordt niet meer genoemd.

Ad 3, Brief van P.J.E. Frehen, Grensstraat 77 te 6374 CP Landgraaf;

Door de heer Frehen wordt verzocht om het perceel, naast Nieuwenhagerstraat 54, kadastraal bekend als gemeente Ubach over Worms, sectie C nummer 4140 de bestemming "Wonen" toe te kennen en er een directe bouwtitel op te leggen, door er een voorgevelrooilijn op in te tekenen. Men wenst ter plaatse een woning te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen erf en tuin.

Om aan het verzoek tegemoet te komen is aan Frehen bericht, dat hiervoor bodemonderzoeken dienen te worden verricht. Het bodemonderzoek dient te voldoen aan de NVN 5725 en NEN 5750. Indien bij de ter visie legging van het onderhavige bestemmingsplan ten behoeve van de vaststelling door de raad, de bodemgesteldheid bekend is, kan aan het verzoek tegemoet gekomen worden.

In een brief van 14 juni 2007, nummer 2386/07 is een en ander aan betrokkene kenbaar gemaakt. Hierbij is tevens medegedeeld, dat deze onderzoeken maar 3 jaar geldig zijn en voor eigen rekening dienen te worden uitgevoerd.

Dit Eindverslag van de Inspraak ten behoeve van het voorontwerp bestemmingsplan "Kern Waubach" is in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op2007.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf

de secretaris,

de burgemeester,

drs. J.M.L.R. Schutgens

mr. L.H.F.M. Janssen