

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Bij het plan behorende stukken	5
1.5 Leeswijzer.....	5
2 Gebiedsbeschrijving	7
3 Beleid	9
3.1 Europees beleid	9
3.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving.....	11
3.3 Provinciaal beleid.....	14
3.4 Regionaal beleid	18
3.5 Gemeentelijk beleid	21
4 Sectorale aspecten	30
4.1 Milieu.....	30
4.2 Waterhuishouding.....	36
4.3 Archeologie en cultuurhistorie.....	37
4.4 Overige milieutechnische randvoorwaarden.....	39
4.5 Kabels en leidingen	39
5 Planbeschrijving	40
6 Planopzet	45
6.1 Algemeen	45
6.2 Opzet van de regels.....	45
7 Uitvoerbaarheid	47
7.1 Economische uitvoerbaarheid	47
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47
8 Handhavingsparagraaf	49
 Bijlage 1 Pré-wateradvies	 50

separate bijlagen:

- *Verkenkend en actualiserend bodemonderzoek, verkennend asbestonderzoek Kampstraat 43 – 49 te Landgraaf, Aeres Milieu B.V., projectnummer AM13031, juli 2013*

- *Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Gulpersterrein te Landgraaf, Aeres Milieu B.V., projectnummer AM13031, 4 september 2013;*
- *Akoestisch onderzoek appartementen Kampstraat te Landgraaf, K+Adviesgroep, projectnummer M13276.401, 11 september 2013;*
- *Waterparagraaf Kampstraat 43 - 49 (Gulpersterrein) te Landgraaf, Aeres Milieu, projectnummer AM13260, 13 september 2013;*
- *Verkennend natuurwaardenonderzoek voor: slooplocatie Kampstraat 43-51, Bureau Verbeek, LA-305.001, oktober 2013.*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

- de sloop van de woningen Kampstraat 43 – 51 alsmede de sloop van enkele voormalige bedrijfsopstallen;
- de realisatie van een 21 appartementen tellend wooncomplex;
- de herinrichting van de openbare ruimte rondom het gebouw waaronder de aanleg van parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Het plan resulteert in de sloop en het wegbestemmen van ontsierende en in potentie overlast veroorzakende bedrijfsbebouwing en een bedrijfsbestemming, de realisatie van een aantrekkelijk bebouwingslint met bij uitstek voor ouderen geschikte levensloopbestendige woningen, de realisatie van goede parkeervoorzieningen voor de toekomstige bewoners en werknemers in het naastgelegen centrum en een herinrichting van de openbare ruimte rondom het toekomstige gebouw met speciale aandacht voor het vergroten van de verkeersveiligheid van met name voetgangers en fietsers. Het plan levert als zodanig een grote bijdrage aan de middels het wijkontwikkelingsplan na te streven doeleinden.

1.2 Begrenzing plangebied

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

- aan de noordzijde door tuinen behorende tot de adressen Lambermonstraat 16 – 22;
- aan de oostzijde door de gronden behorende tot het adres Kampstraat 53;
- aan de zuidzijde door de Kampstraat;
- aan de westzijde door de gronden behorende tot het adres Kampstraat 37 (restaurant La Griotte) en de gronden behorende tot een KPN nummercentrale.

Het plangebied betreft een veelhoekig perceel met een totale oppervlakte van plusminus 0,5 ha. De begrenzing van het plangebied is op onderstaande topografische afbeelding weergegeven:



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is thans geregeld in de beheersverordening 'Nieuwenhagen-Lichtenberg' (vastgesteld door de raad d.d. 27 juni 2013). De gronden binnen het plangebied zijn op basis van deze beheersverordening voorzien van het besluitvlak (de bestemming) 'Wonen' en 'Bedrijf'. Het besluitvlak 'Wonen' is daarnaast aangevuld met de aanduiding 'vrijstaand' en 'twee-aaneen'.

Het realiseren van onderhavig woningbouwplan is strijdig met de regels behorende bij de besluitvlakken 'Wonen' en 'Bedrijf'. Binnen het besluitvlak 'Wonen' is de strijdigheid met name gelegen in het feit dat er behoudens de bestaande woningen geen nieuwe woningen mogen worden opgericht. Het besluitvlak 'Bedrijf' is voorbehouden aan bedrijven die zijn genoemd in bijlage 3 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2. Het realiseren van woningen is binnen het besluitvlak 'Bedrijf' dan ook niet toegestaan. Ten behoeve van het opheffen van deze strijdigheid is gekozen voor het opstellen van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

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

1.4 Bij het plan behorende stukken

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling wordt opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast wordt, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Langraaf.

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

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0882.BPGULPERS02001- (met hierachter de code van de fase waarin het plan verkeert);
- de regels: deze zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

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

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

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

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Landgraaf, aangevuld met een handavingsparagraaf. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 wordt de voor dit plan relevante beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het planvoornemen. Hoofdstuk 6

handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf.

2 Gebiedsbeschrijving

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

Nieuwenhagerheide is ontstaan in de zestiger jaren van de vorige eeuw en wordt rondom begrensd door de oude verbindingswegen, de Hoogstraat, de Kleikoeleweg en de Brunssummerweg. De buurt is vrij ruim van opzet en telt circa 1.500 woningen. Het voorzieningenniveau is, gezien de aanwezigheid of nabije aanwezigheid van de centrumvoorziening Op de Kamp en een scala aan maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, clubs, verenigingen en cultuur, goed te noemen. Aan de westzijde grenst de buurt aan het natuurgebied Brunssummerheide. De verbinding van de buurt met het natuurgebied is minimaal. De openbare ruimte vertoont weinig groen en er is weinig interactie met de groengebieden buiten de wijk. In Nieuwenhagerheide ligt de verdeling huur-koop rond het gemiddelde van Nieuwenhagen-Lichtenberg. Alle woningtypologieën komen gemiddeld voor. De gemiddelde WOZ-waarde voor Nieuwenhagerheide bedraagt € 161.000,- wat net onder het gemiddelde van Nieuwenhagen ligt. In Nieuwenhagerheide komen in de huursector alle typologieën voor met een relatief hoog aantal 1-op-1 woningen. Ook telt de huursector relatief veel appartementen zonder lift. De koopsector kenmerkt zich door veel tweekappers en weinig appartementen.

Lichtenberg is ontstaan in de zestiger / zeventiger jaren van de vorige eeuw en telt circa 840 woningen. De buurt wordt begrensd door de oude verbindingswegen, de Pasweg, Op de Heugden en de Beethovensingel. In de buurt is betrekkelijk weinig groen te vinden. In de buurt zijn bovengemiddel veel huurwoningen en dan met name appartementen, 1-op-1 woningen en 2-op-1 woningen gelegen. In Lichtenberg komen in mindere mate rijwoningen voor. In de koopsector komen alle typologieën gemiddeld voor met iets minder vrijstaande woningen en iets minder duplexwoningen en benden/bovenwoningen.

Het daadwerkelijk plangebied is gelegen tussen de Kleikoeleweg, Lambermonstraat, Kamperstraat en de Kampstraat. Het plangebied valt te typeren als een binnengebied dat wordt ontsloten vanaf de Kampstraat. In de huidige situatie bevat het plangebied vier vrijstaande woningen en één aaneengebouwde woning. De woningen met bijbehorende tuinen zijn allen gelegen aan de Kampstraat. Aan de achterzijde van de tuinen bevindt zich

een groot verhard (voormalig) bedrijfsterrein voorzien van enkele loodsen. Op de navolgende afbeelding is het plangebied in zijn huidige vorm in vogelvluchtperspectief weergegeven:



De loodsen behoren toe aan diverse bedrijven die in het verleden in het plangebied actief waaronder een transportbedrijf, touringcarbedrijf, vrachtwagenreparatiebedrijf en een afvalstoffenhandel.

Ten westen van het plangebied bevindt zich het aan de Kampstraat gelegen restaurant 'La Griotte'. Aan de achterzijde van dit restaurant zijn tot het restaurant behorende parkeervoorzieningen gelegen. Achter deze parkeervoorzieningen is een KPN-nummercentrale met bijbehorende gronden gelegen. Deze nummercentrale wordt ontsloten vanaf de Lambermonstraat maar eveneens vanuit het plangebied. Ten zuidoosten van het plangebied, aan de overzijde van de Kampstraat, is solitaire bebouwing gelegen. Deze bebouwing bestaat uit een kantoorcomplex en drie negen verdiepingen tellende appartementencomplexen met bijbehorende groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen op maaiveld. Ten oosten van deze solitaire bebouwing, en daarmee op een steenworp afstand van het plangebied gelegen, bevindt zich het winkelcentrum Op de Kamp alsmede het politiebureau en het gemeentehuis. Ten oosten van het plangebied, behorende tot het perceel Kampstraat 59, is een garagebedrijf alsmede automaterialenhandel gevestigd.

De bebouwing rondom het plangebied aan de Kampstraat, Kleikoeleweg, Lambermonstraat en Kamperstraat kent een wisselende identiteit en kleurstelling waarbij overwegend sprake is van twee verdiepingen tellende bebouwing voorzien van een kapconstructie.

3 Beleid

3.1 Europees beleid

Vogel- en habitatrichtlijn

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

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

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

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

Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

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

Uitgangspunten hierbij zijn:

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

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

Verdrag van Valletta (Malta)

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

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

3.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.

Doel	Nationaal belang
• Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland	• een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; • ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; • efficiënt gebruik van de ondergrond.
• Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat	• een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; • betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; • het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
• Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn	• verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; • ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; • ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten • ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; • zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is:

- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen, met daarin vooralsnog opgenomen de volgende nationale belangen:
 - Rijksvaarwegen;
 - Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
 - Kustfundament;
 - Grote rivieren;
 - Waddenzee en waddengebied;
 - Defensie;
 - Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
 - Elektriciteitsvoorzieningen;
 - Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
 - Ecologische hoofdstructuur;
 - Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
 - IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
 - Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zullen worden opgenomen in het Barro. Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen of een beheersverordening. Het SVIR/Barro bevat geen concrete uitgangspunten voor onderhavig plangebied.

Duurzame verstedelijking

Het nut en noodzaak van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient te worden onderbouwd met behulp van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Op basis van deze ladder dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen middels drie opeenvolgende stappen te worden gemotiveerd. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- trede 1: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?

- trede 2: kan binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door hertstructurering, transformatie of anderszins?;
- trede 3: wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijke gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Trede 1: de regionale behoefte

Het plan Gulpers vormt onderdeel van het uitvoeringsprogramma behorende tot het Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen–Lichtenberg. Dit wijkontwikkelingsplan is zowel door de provincie als door het Parkstadbestuur geaccordeerd. Middels deze accordering zijn ook de hierin opgenomen woningbouwplannen geaccordeerd en daarmee regionaal afgestemd. Op grond van de som van alle in het wijkontwikkelingsplan opgenomen plannen blijkt dat er sprake is van meer sloop dan (vervangende) nieuwbouw. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van zowel de provincie alsook de regionale regelgeving dan wel beleidsafspraken.

Trede 2: opvangen in bestaand stedelijk gebied

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

Waterwet en waterbesluit

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

(de 'natte' delen daarvan) en de Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte ervan). Daarnaast is vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet.

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

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

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

Nota Belvédère

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

Het gebied tussen de gemeenten Sittard-Geleen, Maastricht en Heerlen is aangemerkt als het Belvédèregebied 'Heuvelland'. De cultuurhistorische waarden van dit gebied dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming. Er geldt daarom extra beleidsmatige aandacht voor het in stand houden en ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor essentiële historische elementen en structuren. Voor dit bestemmingsplan bevat de Nota Belvédère geen specifieke uitgangspunten.

3.3 Provinciaal beleid

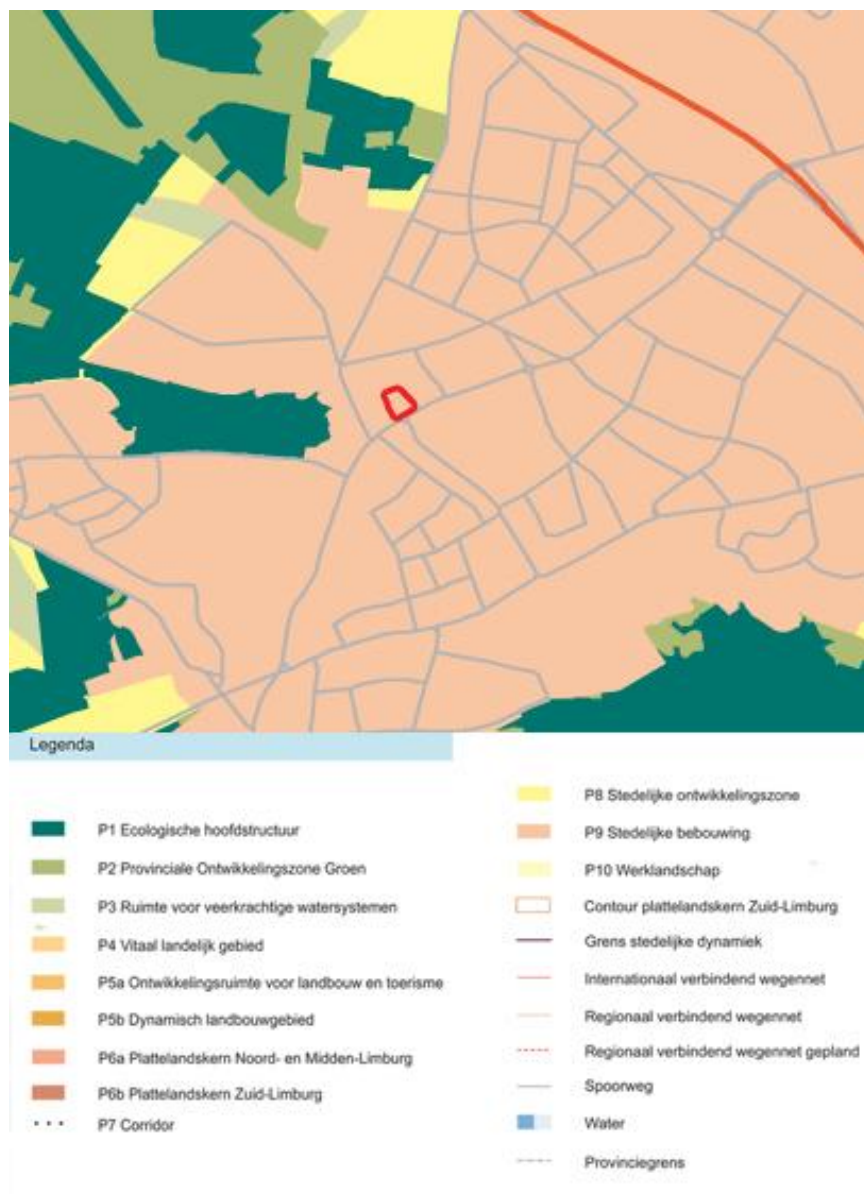
Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), actualisatie 2011

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de

mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. Medio 2008, 2009, 2010 en voor het laatst in 2011 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, met POL-aanvullingen.

Op 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL is het plangebied aangeduid als 'Stedelijke bebouwing' en valt daarmee onder perspectief P9 (zie navolgende afbeelding). Het plangebied is tevens gelegen binnen de 'grens stedelijke dynamiek'.

De navolgende afbeelding toont de plangrens weergegeven op de POL-kaart:



De *Stedelijke bebouwing* (Perspectief 9) omvat de aanwezige of als zodanig als bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water.

Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken en de kwaliteit van werklocaties geborgd dan wel verbeterd. De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht. Dit zijn levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van centrumgebieden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

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

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

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig bestemmingsplan geen ontwikkelingen en situaties bevat welke niet zouden passen binnen de uitgangspunten van het POL. Het plan voorziet in een algehele herstructurering van de locatie, gericht op de versterking van de vitaliteit en leefbaarheid van de wijk, waarbij deels sprake is van (vervangende) nieuwbouw te tevens een bedrijfslocatie te midden van een overwegend woonomgeving wordt gesaneerd.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vormt onder andere het kader voor een nieuwe beleidsregel: het Limburgs Kwaliteitsmenu. Deze beleidsregel regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de contouren mogelijk zijn. Binnen de begrenzing van de Stedelijke Dynamiek is het kwaliteitsmenu van toepassing binnen de perspectieven P2 en P3. Het staat gemeenten vrij het LKM tevens van toepassing te verklaren binnen het perspectief P9 binnen de begrenzing van de Stedelijke Dynamiek. Aangezien de gemeente Landgraaf het LKM binnen het perspectief P9 niet van toepassing heeft verklaard is het LKM op onderhavige locatie niet van toepassing.

Resumerend kan worden aangegeven dat het LKM op voorliggend plan niet van toepassing is.

Verordening Wonen Zuid-Limburg

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de Verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. De verordening is met ingang van 5 juli 2013 in werking getreden en beoogd te borgen dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De verordening moet voorkomen dat de door de provincie geconstateerde mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van de nieuwbouw woningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. De verordening is een tijdelijke regeling, vooruitlopend op het POL 2014. Middels dit ophanden zijnde POL 2014 zal er nieuw beleid voor de gehele woningmarkt worden vastgesteld, inclusief de bijbehorende verordening.

De kern van de verordening is gelegen in het feit dat een bestemmingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad. Dit geldt niet voor harde plannen en woningen die voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg', de toevoeging van maximaal één woning en een bestemmingsplan dat op grond van een rechterlijke uitspraak moet worden vastgesteld. Tot de harde plannen worden de woningen gerekend die zijn opgenomen in de op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde bestemmingsplannen en die nog niet zijn gerealiseerd. Op basis van de in de verordening gehanteerde definitie moet worden geconcludeerd dat het plan Gulpers niet behoort tot de harde plannen en derhalve enkel toelaatbaar is indien het plan voldoet aan de 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' (zie navolgende paragraaf).

Beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'

De beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' bevat de uitzonderingen voor plannen die, in afwijking van het gestelde in de Verordening Wonen Zuid-Limburg in de tussentijd wel toelaatbaar zijn. Gedurende de werkingsduur van deze verordening kunnen bestemmingsplannen voor de functie wonen dus worden vastgesteld indien deze voldoen aan de in de beleidsregel genoemde criteria. De verordening Wonen Zuid-Limburg is niet van toepassing indien:

- a. het plan voldoet aan de eisen van artikel 1 én 2, of
- b. het plan deel uit maakt van één van de in artikel 3 genoemde projecten, of;
- c. naar het oordeel van Gedeputeerde Staten wegens bijzondere omstandigheden de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de verordening.

artikel 1	1a	De sloop van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.
	1b	De voorgaande eis is niet van toepassing indien het een herstructureringsproject betreft waarbij de sloop al in een eerdere fase heeft plaatsgevonden of indien er sprake is van kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
	2	(Nog uit te werken alternatief via een eventueel in te stellen gemeentelijk of provinciaal sloopfonds).
artikel 2		er dient te worden voldaan aan ten minste vier van de navolgende zes criteria:
	1	Het plan betreft een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.

	2	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan een versterking van de woonmilieus.
	3	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan kansrijke woningmarktsegmenten.
	4	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het aantal te realiseren woningen is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering.
	5	Het plan betreft een of meer van de navolgende situaties: a. een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject; b. kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
	6	Het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.
artikel 3		Projecten van strategisch belang: A2 en Belvédère (Maastricht), Zitterd Revisited (Sittard) en Maankwartier (Heerlen).

Het plan 'Gulpers' voorziet in meer (vervangende) nieuwbouw dan ter plekke wordt gesloopt. Op projectniveau kan daarmee niet worden voldaan aan artikel 1 van de beleidsregel. Het plan kan evenwel niet los worden gezien van het totale bouwprogramma van het Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen-Lichtenberg. Binnen dit totale programma is er sprake van meer sloop dan (vervangende) nieuwbouw waarmee wordt voldaan aan artikel 1 van de beleidsregel. Ook aan artikel 2 van de beleidsregel kan worden voldaan:

- er is sprake van een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied;
- er is sprake van een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject;
- het Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen-Lichtenberg, en daarmee ook de hierin opgenomen woningbouwplannen, is door zowel de provincie als door het Parkstadbestuur geaccordeerd.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan 'Gulpers' voldoet aan de beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' en daarmee passend is binnen de Verordening Wonen Zuid-Limburg.

3.4 Regionaal beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad "Ruimte voor park & stad"

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

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

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

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

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

- het vele groen in de directe nabijheid van woongebieden, de landschappelijke rijkdom en de dynamische afwisseling tussen park en stad;
- sterke natuurlijke beekdalen;
- een rijke culturele en sociale historie;
- fijnmazige sociale structuren met sterke dorps- en stadskernen die een grote variëteit aan woonmilieus bieden;
- een goede bereikbaarheid;
- een hoge dichtheid aan kennisinstellingen, hoogkwalitatieve bedrijventerreinen met bovenregionale bedrijven en winkelgebieden;
- een sterk toeristisch/recreatief netwerk.

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

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

Deze thema's zijn omgezet in de volgende pijlers:

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

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

Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg

De gemeenten in Parkstad en de woningcorporaties, hebben een gemeenschappelijke visie opgesteld over de herstructurering van de woningmarkt voor de periode 2010–2020 (vastgesteld d.d. 16 december 2009). Het doel van de visie is om in Parkstad te bouwen aan een sterke regio. Een evenwichtige woningmarkt voor de huidige en toekomstige bewoners is daarbij van groot belang. De herstructureringsvisie is opgesteld vanuit het thema 'wonen'. Dat betekent dus dat de consequenties van sloop en transformatie voor bijvoorbeeld de voorzieningenstructuur, maatschappelijke structuur en economische structuur niet zichtbaar zijn. De Herstructureringsvisie is opgebouwd uit een aantal onderdelen: een totaalkaart (Synthesekaart) voor de Parkstad regio, informatie op gemeentelijk niveau en informatie op stadsdeelniveau (dit laatste geldt alleen voor de stedelijke gemeenten). Op de Synthesekaart zijn beheergebieden, verdunningsgebieden, ontwikkelingsgebieden en wijkenaanpakgebied te onderscheiden.

Onderhavig plangebied vormt onderdeel van een wijkenaanpakgebied. De hiermee samenhangende ontwikkelingen en herstructureringen van de woningvoorraad krijgen hun beslag, gebaseerd op het Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen–Lichtenberg. Voor een beschrijving van dit wijkontwikkelingsplan wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van deze toelichting.

Regionale Woonstrategie 2012 – 2020, Kiezen voor Parkstad, december 2012

Sinds 2006 is krimp van de woningvoorraad het centrale thema van de strategie in de regio Parkstad. In de periode 2008–2010 werd de noodzaak om tot 2020 minimaal 5.000 woningen te onttrekken door alle partijen onderkend. Het betreft een netto opgave, waarbij elke toevoeging leidt tot een verhoging van de sloopopgave. Deze kwantitatieve opgave is opgenomen in de Envelop en is per woongebied uitgesplitst. Geconstateerd wordt dat de krimpopgave groot is en dat ingrijpen in de bestaande (nieuwbouw)plannen noodzakelijk is. Dit ingrijpen vindt plaats via een drietal sporen:

1. het beperken van de plancapaciteit;
2. de aanpak van de particuliere voorraad;
3. het bevorderen van de doorstroming.

Voor het beperken van de plancapaciteit wordt in regionaal verband gewerkt aan de opstelling van een nieuwe woningbouwprogrammering. Alle bekende plannen worden hiervoor geïnventariseerd. Bij deze inventarisatie wordt met name gekeken naar financiële, publieke- en privaatrechtelijke knelpunten, de bijdragen van de plannen aan de woningmarkt en de verduurzaming van de woningvoorraad. Het doel is om onderbouwde en kwalitatief goede keuzes te maken over het 'ontstemmen' van de plancapaciteit teneinde de woningproductie af te remmen en de omvang en kenmerken van de woningvoorraad aan te passen aan de huidige/toekomstige vraag. Uitgangspunt hierbij vormen de kwantitatieve gegevens uit de Envelop 2012-2020. De envelop is gebaseerd op data uit demografie en leegstand. Deze zijn kaderstellend voor de taakstelling. Dit in tegenstelling tot de gegevens over projecten die het gevolg zijn van uitvoeringsafspraken. Op grond hiervan kunnen deze twee grootheden niet gelijk geschakeld worden en maakt de programmering geen onderdeel meer uit van de Envelop.

Om een goede kwalitatieve scheiding te kunnen maken tussen plannen die wel en plannen die niet kunnen doorgaan werkt de stadsregio aan de opstelling van een 'Afwegingskader bestaande plannen'. Aan de hand van dit kader resteren alleen die plannen die passend zijn binnen zowel de provinciale verordening en de hierbij behorende beleidsregel, als de Regionale Woonstrategie en het vastgestelde Afwegingskader. Op deze manier wordt de overmaat aan plancapaciteit teruggedrongen en ontstaat er een nieuwe programmering.

In het kader van de Limburgse wijkenaanpak zijn een vijftal wijken binnen Parkstad aangewezen als zogenoemde 'prioritaire wijken'. Voor Landgraaf is de wijk Nieuwenhagen-Lichtenberg aangewezen als prioritaire wijk. Het Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen-Lichtenberg is zowel door de provincie als door het Parkstadbestuur geaccordeerd. Tevens hebben alle partijen de nodige financiële middelen ter beschikking gesteld. Met de accordering van dit wijkontwikkelingsplan zijn ook de hierin opgenomen (woningbouw)plannen geaccordeerd.

Op grond van de som van alle in het wijkontwikkelingsplan opgenomen plannen blijkt dat er sprake is van meer sloop dan (vervangende) nieuwbouw. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van zowel de provinciale als de regionale regelgeving. Binnen het wijkontwikkelingsplan is in enkele gevallen op projectniveau sprake van het toevoegen van meer woningen op een locatie dan dat er worden gesloopt. Een dergelijke toevoeging wordt echter gecompenseerd door de sloop in een ander deelgebied. Bovendien voorzien de plannen resulterend onder het wijkontwikkelingsplan in kwalitatief goede woningen ter vervanging van verouderd bezit.

3.5 Gemeentelijk beleid

Strategienota 2005 - 2015

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

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

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

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

De strategienota bevat geen specifieke uitgangspunten voor onderhavig plan(gebied). Het plan voorziet in een versterking van de ruimtelijke structuur als onderdeel van een (ruimtelijk) ontwikkelingsconcept voor de gehele kern Nieuwenhagen en mag daarmee als passend worden beschouwd binnen de uitgangspunten van de strategienota.

Coalitieconvenant 2010–2014 '...Uitdagingen aangaan en verbindingen leggen ...'

Het coalitieprogramma heeft betrekking op meerdere opgaven. Voor wat betreft de ruimtelijke opgave geldt dat meer dan in het verleden het positief verleiden en het creëren van een gemeenschapsgevoel op de voorgrond moet staan. Dit betekent, naast het simpelweg bouwen van woningen, het versterken van de identiteit van een gebied, maar ook van gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de omgeving, van een veilige omgeving, een mooie, aantrekkelijke, levendige of juist rustige omgeving.

Het coalitieconvenant bevat geen specifieke uitgangspunten voor onderhavig plan(gebied). Het plan past evenwel binnen de hierboven beschreven ruimtelijke opgaven aangezien het plan (als onderdeel van het Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen–Lichtenberg) een bijdrage levert aan het versterken van de identiteit van het woongebied en het creëren van een aantrekkelijk woonomgeving.

Parkeernota Landgraaf 2008 d.d. 4 december 2007

Centraal uitgangspunt van de Parkeernota Landgraaf 2008 is het zoveel als mogelijk voorkomen van parkeeroverlast. Om te kunnen bepalen hoe groot de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal zijn bevat de parkeernota voor verschillende gebruiksfuncties geldende parkeernormen. Deze parkeernormen geven het minimum aantal

te realiseren parkeerplaatsen aan bij ruimtelijke ontwikkelingen en zijn gebaseerd op de richtlijnen van het CROW. Uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (bouwplannen) geen parkeeroverlast mogen veroorzaken in de directe omgeving. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen hun parkeerbehoefte binnen de plangrenzen op te vangen. Daarnaast dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in hun planvorming rekening te houden met het oplossen van mogelijke reeds bestaande parkeercapaciteitsproblemen, door het realiseren van extra parkeerplaatsen. Burgemeester en wethouders kunnen van dit uitgangspunt afwijken wanneer op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien. De bevoegdheid tot afwijken dient evenwel met grote terughoudendheid worden toegepast.

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

Voor een uitwerking van de wijze waarop in onderhavig plan is rekening gehouden met de uitgangspunten van de Parkeernota Landgraaf 2008 wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 van deze toelichting. Voor zover noodzakelijk zal ook vanuit de regels van dit bestemmingsplan worden verwezen naar de Parkeernota Landgraaf 2008.

Gemeente Landgraaf, Structuurvisie 2030, “slank en groen”, december 2011

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

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

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

De structuurvisie behandelt een groot aantal thema's: identiteit en cultuurhistorie, bevolking, huisvesting en wonen, sociaal economisch beleid, voorzieningen en welzijn, natuur en landschap, verkeer en mobiliteit, duurzaamheid, water en de herstructurerings- en ontwikkelingslocaties. Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn met name de thema's huisvesting en wonen en de herstructurerings- en ontwikkelingslocatie van belang. Een concrete vertaling van de algemene ruimtelijke uitgangspunten volgend uit de Structuurvisie 2030 heeft plaatsgevonden in het Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen-Lichtenberg. Op dit punt wordt dan ook kortheidshalve verwezen naar dit wijkontwikkelingsplan.

Mobiliteitsplan Landgraaf

In het Mobiliteitsplan Landgraaf (vastgesteld d.d. 15 december 2009) is het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende jaren vastgelegd. Het doel is te komen tot een eenduidige aanpak van knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer, om op deze wijze een bijdrage te leveren aan het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente Landgraaf. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar de thema's bereikbaarheid, verkeersveiligheid, verkeerscirculatie, langzaam verkeer en openbaar vervoer. Het Mobiliteitsplan fungeert enerzijds als toetsingskader voor nieuwe plannen, anderzijds bevat het een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen voor de komende jaren.

Het plangebied is gelegen aan de doorgaande route Pasweg – Kampstraat – Hoogstraat – Nieuwenhagerheidestraat – Kantstraat. Tijdens de ochtend- en avondspits doen zich op deze route problemen voor ten aanzien van de doorstroming. Voor het tracé Hoogstraat/Kampstraat wordt daarnaast geconstateerd dat de bebouwing relatief dicht op de rijbaan staat, hetgeen in combinatie met hoge verkeersintensiteiten en een vrij smal wegprofiel zorgt voor een gevoel van onveiligheid bij met name voetgangers en fietsers. Middels onderhoudig plan wordt voorzien in de sloop van deze dicht op de rijbaan geplaatste woningen. Bij het nieuw op te richten complex verspringt de rooilijn in noordelijke richting waardoor er meer ruimte ontstaat tussen rijbaan en woningen. Deze ruimte zal worden gebruikt voor het fatsoenlijk kunnen geleiden van voetgangers alsmede ten behoeve van de inrichting van een groenvoorziening. Als zodanig zal het plan een bijdrage leveren aan het vergroten van het veiligheidsgevoel van met name de langzaam verkeersdeelnemers.

Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen-Lichtenberg

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

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

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

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

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

De analyse

Uit de analyse blijkt dat Nieuwenhagen een prettig, rustig stadsdeel met zes gevarieerde woonbuurten is. Ook in Lichtenberg is het rustig wonen. De mensen voelen zich veilig en medeverantwoordelijk voor de leefbaarheid in de buurt. Veel mensen vinden het een aantrekkelijke wijk om te wonen vanwege de rust, ruimte en groene omgeving. Bijna de helft van de mensen is 50 jaar of ouder en daarmee is Nieuwenhagen de meest vergrijnde kern van Landgraaf. Het verleden is nog sterk aanwezig in de vorm van historische linten, kerken, monumentale panden en overige oude panden. De twee kerken aan de Hoogstraat en Heigank vormen de bakens in het stadsdeel en bepalen voor een deel de identiteit van Nieuwenhagen. De ruggengraat is een andere historische drager die ook een belangrijke functie vervult in de verbinding tussen Ubach over Worms, Nieuwenhagen en Schaesberg. Op twee plaatsen in de linten, in de Hoogstraat en Heigank, zijn van oudsher winkels gesitueerd. De afgelopen jaren hebben steeds meer kleine winkels de deuren gesloten en is veelal geen nieuwe functie terug gekomen. Deze linten dreigen te verpauperen en het winkelaanbod verschaalt. De wijk heeft een unieke ligging door de grotere groengebieden aan de randen: de Brunssummerheide en Park Gravenrode. De wijk zelf doet evenwel vrij stenig aan met weinig openbare groenplekken en het ontberen van groen in de straten. In Oud-Nieuwenhagen, Nieuwenhagerheide en Lichtenberg komen veel kleine woningen, woningen met een lage WOZ-waarde en huurwoningen met een hoge mutatiegraad zoals etagewoningen zonder licht, 1-op-1 woningen en 2-op-1 woningen voor. Er is evenwel een gebrek aan zorgwoningen en levensloopbestendige woningen. De bedrijvigheid is gekoppeld aan het centrum Op de Kamp en twee grotere bedrijventerreinen buiten Nieuwenhagen. De wijk zelf kent alleen een beperkt functionerend bedrijventerrein 'De Rukkener'. Verspreid in de wijk komen solitaire bedrijfsvestigingen en bedrijven aan huis voor. Het centrale winkelcentrum Op de Kamp ligt op loop- en fietsafstand van de woningen in Nieuwenhagen. Het winkelaanbod is onlangs verruimd en met de opwaardering van het Raadhuisplein wordt een kwaliteitsimpuls aan het winkelcentrum gegeven. Tevens wordt gewerkt aan de vergroening van de parkeerterreinen, het uitbreiden van de parkeergelegenheid en de mogelijke komst van een KIA (kennis, informatie en adviescentrum) nabij Op de Kamp. De sociaal maatschappelijke voorzieningen zijn behoorlijk. De afgelopen jaren is geïnvesteerd in goede brede scholen en de sportactiviteiten zijn geclusterd in In de Bende. Een goede accommodatie voor het verenigingsleven ontbreekt, evenals goede ontmoetingsplekken voor ouderen en voor de jeugd.

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

- opgave 1: dorps wonen en leven:
 - het versterken van de aantrekkelijk dorps woonmilieus en het ingrijpen in kwetsbare woningmarktsegmenten in Oud Nieuwenhagen, Lichtenberg en Nieuwenhagerheide;

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

De (stedenbouwkundige) visie

Vanuit de sociaal-maatschappelijk economische en ruimtelijke ambities, de gewenste identiteit van een gezinswijk, de ontwikkeling van de doelgroepen en de veranderopgave voor de woningen en de voorzieningen is gekomen tot een stedenbouwkundige visie voor Nieuwenhagen-Lichtenberg. Deze visie kan als volgt grafisch worden weergegeven:



Deze visie zet in op de volgende zaken:

1. het realiseren van een aantrekkelijk centrum met een gedifferentieerd winkelaanbod, een prettige verblijfsruimte met horeca, een nieuw KIA (Kenniss Informatie en Adviescentrum inclusief een bibliotheek) en een optimale bereikbaarheid en stallingsmogelijkheden voor alle voertuigen;
2. het invullen van leegstaande panden en het verbeteren van de leefbaarheid in de linten:
 - a. levendige linten aan de Hoogstraat/Kampstraat en Heigank met een mix aan economische functies met wonen, een herkenbare uitstraling in de openbare ruimte, kwalitatief goede gevels, veilige routes voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer en een gevarieerde aaneengesloten bebouwingswand. Op diverse plekken aan de Hoogstraat/Kampstraat zijn vernieuwingen wenselijk;
 - b. herinrichting van het SUNplein, nieuwbouw van het medisch centrum en invulling van leegstaande panden/verbetering van gevels;
3. realisatie van twee parken (ontmoetingstuinen) in de buurten Oud Nieuwenhagen (Heiveld) en Lichtenberg met ontmoeten, sport en spel en beperkte nieuwbouw. In Heiveld is daarnaast ook nog een woon- en zorgcentrum gepland. De parken zijn zodanig gesitueerd dat zij gekoppeld worden aan de groene structurerende lijnen

en optimaal in het zicht liggen van de buurten en de hoofddragers van de wijk. Het park Heiveld heeft vooral betekenis als buurtpark. Het park in Lichtenberg heeft naast de betekenis als park voor Lichtenberg, ook een ecologische functie als verbinding tussen de twee buitengebieden. Daarnaast staat zij in verbinding met het centrum waardoor het park het karakter krijgt van een stadspark;

4. realisatie van kleinere groene plekken in de buurten (de buurttuinen) waar bewoners/bedrijven/organisaties initiatieven kunnen ontplooien en het groen een (bij voorkeur particuliere) functie krijgt (zoals een moestuinencomplex, boomgaard, productielandschap, etc.);
5. realisatie van veilige fiets- en wandelroutes: de knelpunten in het gemeentelijk en provinciaal netwerk (zoals de Kleikoeleweg, de Brunsummerweg en de Heigank), worden de komende jaren zoveel mogelijk opgelost. Een alternatieve route in Nieuwenhagerheide voert over de Oude Landgraaf. Door en naar de nieuwe parken worden diverse wandelroutes gelegd;
6. werken aan een goed bereikbaar en aantrekkelijk buitengebied waarbij de ecologische functie van het buitengebied wordt versterkt door het leggen van nieuwe verbindingen tussen de landschappen: zowel langs de beoogde nieuwe buitenring, als door het nieuwe stadspark (Lichtenberg) als via de structurerende lijnen en groene plekken in de wijk;
7. het creëren van mooie entrees waartoe onder andere op de hoek Hoogstraat/Pleistraat woningen worden gesloopt. Op deze locatie zijn geen nieuwe woningen voorzien. Door de sloop van deze woningen komt de achterliggende bebouwing (o.a. een boerderij) in het zicht. Aan de zuidzijde op de kruising Pasweg/Op de Heugden wordt de entree ook aangepakt met de herinrichting van het plein;
8. het realiseren van nieuwe bestemmingen voor braakliggende terreinen en lege gebouwen. Leegstaande terreinen/ lege gebouwen zijn niet bevorderlijk voor de leefbaarheid. In Lichtenberg ligt het terrein achter de Pasweg al geruime tijd leeg. In de visie wordt ingezet op de uitgifte van bouw kavels rondom een hofje op een zodanige wijze dat de kerk zowel een voorkant aan de Pasweg als naar het binnengebied heeft en de "In de Bende" route gecontinueerd wordt naar de Pasweg. De locatie leent zich echter ook om parkeercapaciteit in de wijk uit te breiden; wel dient bij deze mogelijkheid voldoende aandacht te zijn voor de sociale veiligheid en de ruimtelijke kwaliteit. De meest wenselijke invulling van het gebied wordt de komende periode verder uitgewerkt. Ook het terrein Mosmuller is een terrein dat al geruime tijd leeg ligt aan de Ruggengraat (Hoogstraat). Zoals eerder beschreven bij de linten, is het belangrijk hier een nieuwe gebouwde invulling voor te geven met stadswoningen en parkeren op eigen terrein.

Het fysieke uitvoeringsprogramma worden vormgegeven middels een aantal projecten. Deze projecten bestrijken de periode tot 2015, 2015 – 2020 en de periode na 2020. De projecten kunnen als volgt worden benoemd waarbij voor een uitvoerigere beschrijving van de projecten korthedshalve wordt verwezen naar het Wijkontwikkelingsplan.

1. projecten tot 2015:
 - Heiveld
 - Surinameplein fase 1
 - Heiveldstraat/Sunplein/Beuteweg fase 1
 - Lichtenberg fase 1

- Raadhuisplein
 - Bartokring en omgeving
 - Ruggengraat en Heigank
 - Mosmuller
 - Pasweg voorzijde
 - Gulpers
 - Woningbouw Hoogstraat
 - De Voort
 - Paredisstraat en omgeving fase 1
2. projecten tussen 2015 en 2020:
- Lichtenberg fase 2
 - Achter het Klooster
 - Paredisstraat en omgeving fase 2
 - Prins Bernhardstraat
 - Clausstraat
 - Johan Frisostraat
 - Heiveldstraat-Sunplein fase 2
 - Achterzijde Pasweg
 - Structurerende linten
 - Surinameplein fase 2
 - Hoogstraat/Kampstraat/Pasweg
3. projecten na 2020: de plannen na 2020 zijn nog niet vastomlijnd maar hierbij moet gedacht worden aan een mogelijke uitbreiding van het stadspark in Lichtenberg, een mogelijke verdunning in Nieuwenhagerheide, het continueren van het project structurerende lijnen, een verdunning in Oud Nieuwenhagen door middel van sloop van eengezinswoningen en het verbeteren van de woonbuurt Op de Kamp middels vergroeninge en verbetering van de beeldkwaliteit van de woningen.

Het plan Gulpers behoort tot de prioritaire projecten tot de periode tot 2015. Het wijkontwikkelingsplan vermeld ten aanzien van dit project dat ter plekke een unieke kans ontstaat om op een locatie aan het historisch lint en naast het centrum nieuwbouw te realiseren voor mobiele medioren. Mobiele medioren zijn een doelgroep die belang hecht aan de locatie, de nabijheid van voorzieningen en een woning van een hoge kwaliteit zoekt. Op het achterterrein is voldoende ruimte voor parkeren t.b.v. de woningen en er blijft voldoende ruimte over om langparkeerplaatsen te maken voor het centrum (werknemersparkeerplaatsen). Ten aanzien van het project wordt geconstateerd dat het project een bijdrage levert aan opgave 4 (bruisende netwerken) en opgave 3 (prettig oud worden). Het project levert ook een bijdrage aan het realiseren van een aantrekkelijk lint en goede parkeervoorzieningen in het centrum en draagt als zodanig bij aan het realiseren van een aantrekkelijk gezinswijk.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Verkenkend en actualiserend bodemonderzoek, verkennend asbestonderzoek Kampstraat 43 – 49 te Landgraaf, Aeres Milieu B.V., projectnummer AM13031, juli 2013

Door Aeres Milieu B.V. is een verkennend- en actualiserend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Gebaseerd op de gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als 'verdacht' beschouwd met verdachte deellocaties. De resultaten van het uitgevoerd onderzoek kunnen als volgt worden weergegeven:

- Verkenkend bodemonderzoek gehele locatie: uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Uit de analyseresultaten blijkt dat de ondergrond ter plaatse van de voormalige ondergrondse brandstoftank, gelegen onder het terras van de Kampstraat 43, niet is verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is niet onderzocht aangezien het grondwaterpeil zich op een diepte van circa 50 m-mv bevindt. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.
- Actualiserend bodemonderzoek: de resultaten van het actualiserend bodemonderzoek ter plaatse van de verdachte deellocaties A t/m F komen in grote lijnen overeen met de resultaten van het in 2000 uitgevoerde nader bodemonderzoek. De deellocaties B en F dienen te worden beschouwd als een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ter plaatse van deellocatie C betreft de omvang van sterke verontreiniging met minerale olie minder dan 25 m³. Deze deellocatie behoeft derhalve niet te worden beschouwd als een geval van ernstige bodemverontreiniging. De minerale oliespot dient echter wel te worden gesaneerd. Ter plaatse van de deellocaties A, D en E zijn geen of slechts lichte verontreinigingen aangetoond in de bodem.
- Verkenkend asbestonderzoek: de visuele inspectie van het maaiveld werd gehinderd door de aanwezigheid van verhardingen. De resultaten van het verkennend asbestonderzoek dienen formeel als indicatief te worden beschouwd. In de geanalyseerde grondmonsters is geen asbest gemeten. Het gewogen gehalte overschrijdt (indicatief) de interventiewaarde niet.

Geconcludeerd kan worden dat de milieuhygiënische conditie van de bodem, met uitzondering van enkele deellocaties, geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling. Daar waar de bodem plaatselijk niet geschikt is voor het beoogde gebruik zal de bodem geschikt worden gemaakt op basis van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen).

4.1.2 Geluid

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

Wet geluidhinder

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

Akoestisch onderzoek appartementen Kampstraat te Landgraaf, K+Adviesgroep, projectnummer M13276.401, 11 september 2013

Onderhavig plan is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Kampstraat, Beethovensingel en Kleikoeleweg. Als gevolg van de ligging van het plan binnen deze geluidzones heeft een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting wegverkeerslawaai plaatsgevonden. De berekende geluidbelasting op de voorgevel als gevolg van het wegverkeer op de Kampstraat en Beethovensingel bedraagt 64 dB respectievelijk 50 dB. Vanwege beide gezoneerde wegen kan derhalve niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ten gevolge van de Kleikoeleweg blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde. Dit betekent dat een procedure hogere grenswaarden noodzakelijk is. Omdat er sprake is van vervangende nieuwbouw mag als maximale ontheffingswaarde 68 dB worden gehanteerd. Deze maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden zodat gebruik kan en zal worden gemaakt van de procedure hogere grenswaarden. In het akoestisch rapport zijn tevens de geluidwerende maatregelen bepaald om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein en is eveneens niet gelegen binnen de invloedssfeer van een spoorlijn. In combinatie met de constatering ten aanzien van het wegverkeerslawaai kan derhalve worden geconcludeerd dat het plan voor wat betreft de bestemmingsplanprocedure voldoet aan de Wet geluidhinder.

Een goede ruimtelijke ordening

Daarnaast moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidsbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor parkeerterreinen hanteert de VNG-publicatie een richtafstand voor geluid van 30 meter (indien gelegen in een rustige woonwijk) of 10 meter (indien gelegen in een gemengd gebied) tot geluidgevoelige bestemmingen. Als aan deze richtafstand wordt voldaan kan gesteld worden dat zonder meer sprake is van een goede

ruimtelijke ordening. Onderhavig plangebied is gelegen in een gemengd gebied en kent als gevolg van deze ligging reeds een hogere geluidbelasting. Hierbij dient tevens te worden bedacht dat de richtafstanden gelden voor grotere geclusterde autoparkeerterreinen en parkeergarages. De middels onderhavig plan te realiseren parkeervoorziening is relatief beperkt van omvang en kan niet worden gelijkgesteld met de omvang en gebruiksintensiteit van een parkeergarage of parkeerterrein zoals bedoeld in de VNG-brochure. Binnen de ontwerp-opgave voor de positionering van de parkeervoorzieningen zal evenwel rekening worden gehouden met de aanbeveling volgend uit de VNG-brochure.

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

4.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007'
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

De middels het plan te realiseren woningen zijn én niet gelegen binnen genoemde afstandzones én worden tevens niet gerekend tot de gevoelige bestemmingen conform het Besluit gevoelige bestemmingen. Een nader onderzoek naar de daadwerkelijk of dreigende overschrijding van de grenswaarden kan daarmee achterwege blijven. Hierbij kan tevens wordt opgemerkt dat voor zowel de concentratie NO₂ en PM₁₀ voor de jaren 2011, 2015 en

2020 de grenswaarde van 35 µg/m³ niet wordt overschreden (bron: monitoringstool Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het plan zich niet in de nabijheid van een (dreigende) overschrijdingslocatie bevindt. Er kan derhalve worden volstaan met een NIBM-toets.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Afgezet tegen de lijst met categorieën van gevallen kan dan ook worden geconcludeerd dat onderhavig plan in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het aspect luchtkwaliteit is daarmee in voldoende mate onderzocht en levert geen beperkingen op voor onderhavig plan. Hierbij kan tevens nog worden opgemerkt dat de afstand van de woningen tot de bestemming wegverkeer ten opzichte van de huidige situatie zal worden vergroot.

4.1.4 Externe Veiligheid

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

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

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm).

Bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico alsmede elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Externe veiligheid buisleidingen

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

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Naar verwachting zal dit 2013 in werking treden.

Risicoanalyse

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

- risicovolle bedrijven: op ruim 1 kilometer ten oosten en noordoosten van het plangebied bevinden zich de lpg-tankstations aan de Brunssummerweg en de Nieuwenhagerheidestraat. De plaatsgebonden risicocontouren van deze tankstations bedragen 45 dan wel 110 meter en reiken daarmee niet tot in het plangebied. De grens van het invloedgebied voor de verantwoording van het groepsrisico bedraagt 150 meter en ligt daarmee ook ruim buiten het plangebied. Het gasontvangstation aan de Kempkensweg ligt op 500 meter van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour van het gasontvangstation bedraagt 15 meter en reikt daarmee niet tot in het plangebied. Gezien de afstand tot het plangebied is een verantwoording van het groepsrisico eveneens niet aan de orde.
- buisleidingen: de dichtstbijzijnde buisleiding betreft de hogedrukgastransportleiding Z-503-16-KR-003-2 van de Gasunie. De plaatsgebonden risicocontour van deze leiding ligt op de leiding zelf. In relatie tot het groepsrisico kan worden vermeld dat de overschrijdingsfactor van deze leiding nergens hoger is dan 0,00 en dat daarmee wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. In combinatie met de afstand tot de buisleiding (> 500 meter)

leidt dit tot de conclusie dat een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is.

- transport gevaarlijke stoffen: het plangebied ligt op ruim 1 kilometer afstand van de N299 en de spoorlijn Heerlen – Herzogenrath. Het plangebied bevindt zich daarmee buiten het invloedsgebied van deze transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van de N299 kan nog worden vermeld dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en derhalve geen sprake is van een relevant groepsrisico. Omdat de ontwikkeling tevens plaatsvindt op een afstand van meer dan 200 meter ten opzichte van het spoor en de weg kan daarnaast worden gesteld dat het plan geen relevante bijdrage levert aan het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve voor zowel de N299 alsook het spoor niet aan de orde.

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

4.1.5 Geurhinder

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

4.1.6 Ecologie

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

een beschermde soort. Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling, een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd.

Verkennd natuurwaardenonderzoek voor: slooplocatie Kampstraat 43-51, Bureau Verbeek, LA-305.001, oktober 2013

Het verkennend natuurwaardenonderzoek concludeert ten aanzien van de soortenbescherming dat binnen het plangebied potentieel geschikte verblijfplaatsen voor de Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Gierzwaluw en Huismus aanwezig zijn. Op grond van nader onderzoek zal worden bepaald welke maatregelen dienen te worden getroffen om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Hieruit volgende (mitigerende) maatregelen worden als randvoorwaarde opgenomen binnen de te verlenen omgevingsvergunning(en). Er worden binnen het plangebied volop mogelijkheden gezien voor toepassing van tijdelijke en definitieve mitigerende maatregelen. De overige binnen het plangebied voorkomende plant- en diersoorten behoren allen tot de categorie 'algemene soorten' of worden niet genoemd in de Flora- en faunawet. Voor verstoring, beschadiging of vernietiging van individuen, holen, verblijfplaatsen, groeiplaatsen van deze 'algemene soorten' geldt een algemene vrijstelling maar blijft wel de zorgplicht van kracht.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming concludeert het verkennend natuurwaardenonderzoek dat de voorgenomen herinrichting van het plangebied en de hiermee gepaard gaande werkzaamheden geen invloed zullen hebben op Natura2000-gebieden en een vergunningsaanvraag op basis van de Natuurbeschermingswet niet noodzakelijk is. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS. Op basis van het provinciale natuurbeleid gelden er geen beperkingen ten aanzien van de voorgenomen ingreep.

4.2 Waterhuishouding

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Waterparagraaf Kampstraat 43 - 49 (Gulpersterrein) te Landgraaf, Aeres Milieu, projectnummer AM13260, 13 september 2013

Ten behoeve van de planontwikkeling is door Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld. De conclusies en aanbevelingen hiervan kunnen als volgt worden weergegeven. Afkoppeling van neerslag, afkomstig van de daken en overige verharde oppervlakken binnen het plangebied, is goed mogelijk. Aan de milieuhygiënische voorwaarden kan worden voldaan. Hergebruik is alleen aangeraden voor het besproeien van de groenstroken. Gezien de bodemsamenstelling en de goede doorlatendheid van de bodem wordt het volgende

voorgesteld: alle afgekoppelde neerslag binnen het perceel te infiltreren voor een bui van T=100 met een (nood)overloop welke is aangesloten op het (regenwater)stelsel onder de Lambermonstraat en de Kampstraat. Hiertoe dient in voldoende berging te worden voorzien om wateroverlast te voorkomen.

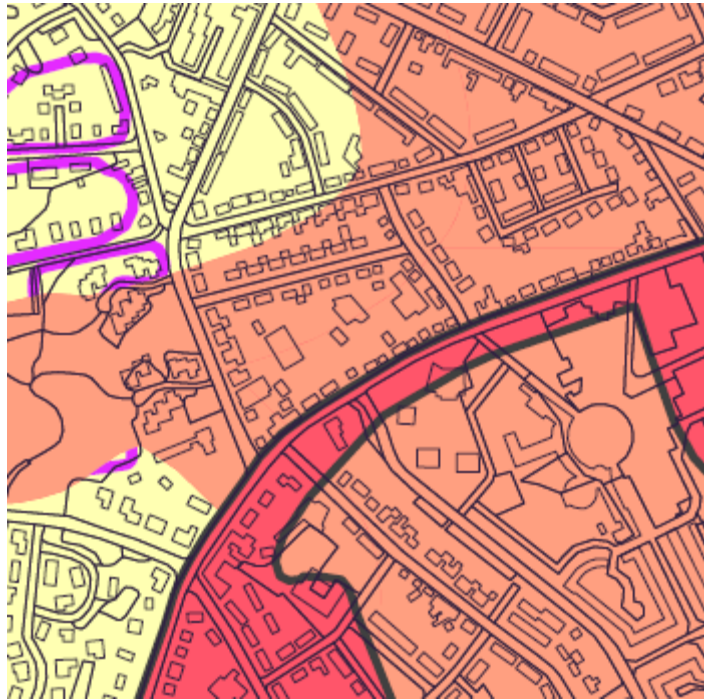
Voor de ondergrondse infiltratie kan worden gekozen voor infiltratiekratten. Een andere mogelijkheid is het gebruik van een IT-riool of infiltratiebuis. Uitgegaan worden van berging en infiltratie op het eigen perceel (onder de parkeerplaatsen). Voor de wegen/parkeerplaatsen wordt geopteerd voor een waterdoorlatende wegverharding. Het hemelwater komt hierbij via de goed doorlatende verharding in de onderliggende bergingslaag terecht. Afhankelijk van het materiaal kan de bergingslaag een filterende werking hebben, welke soms versterkt wordt door biologische afbraak door micro-organismen.

Als voorbeeld is gerekend met infiltratiekratten met een netto inhoud van 0,258 m³ per krat. Deze kunnen gestapeld worden. Gezien de ondergrond en de diepe grondwaterstand ter plaatse is dit goed mogelijk tot aan de grindlaag (op ca. 3,0 meter). Gezien de goede infiltratiesnelheid kan de voorziening kleiner gedimensioneerd worden. Op basis van de infiltratiemetingen is een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlak van ca. 100 m² nodig om binnen 24 uur beschikbaar te zijn voor een volgende bui. Door het plaatsen van ca. 272 kratten zou voldaan kunnen worden aan de behoefte voor het gehele plangebied. Hierdoor kan een bui van T=100 binnen het plangebied worden verwerkt en is geen wateroverlast te verwachten.

Bij een voorziening gedimensioneerd voor 138 m³ kan een bui van T=100 binnen het plangebied worden verwerkt. Gezien de hogere ligging van het appartementencomplex is ter plaatse geen wateroverlast te verwachten. Het buitenterrein is voldoende groot en dient zo aangelegd te worden dat afstroom naar de omgeving wordt vermeden. Hierdoor is geen wateroverlast te verwachten. Om wateroverlast te voorkomen, wanneer de berging vol is, dient een noodoverstort te worden aangelegd. Dit kan gebeuren door middel van een bovengrondse overstort richting het rioolstelsel onder de Lambermonstraat. Afhankelijk van de locatie van de infiltratievoorziening kan ook voor een aansluiting op het rioolstelsel op de Kampstraat geopteerd worden. Om eventuele verontreiniging tegen te houden, kan een bodemfilter of andere bodempassage worden gebruikt om afstromende verontreinigingen, zoals bijvoorbeeld zware metalen en/of minerale olie af te vangen voor deze infiltreren in de bodem.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

De regio Parkstad beschikt over een eigen archeologische verwachtingswaarde- en advieskaart. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van deze archeologische verwachtingswaarde- en advieskaart ter plaatse van het plangebied.



Uit dit kaartfragment valt af te leiden dat het plangebied is aangeduid als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Gulpersterrein te Landgraaf, Aeres Milieu B.V., projectnummer AM13031, 4 september 2013.

Door Aeres Milieu B.V. is een archeologisch onderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek uitgevoerd. Doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende of verwachte archeologische waarden aan de hand van bestaande bronnen. Aan de hand van de verkregen informatie is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Het inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek heeft tot doel inzicht te verkrijgen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden en om de intactheid van het bodemprofiel te bepalen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat er binnen het plangebied een A-C profiel aanwezig is. Door de tot in de C-horizont reikende verstoringen zullen de eventueel aanwezige archeologische resten zijn opgenomen in het geroerde pakket. De archeologische verwachting voor het plangebied kan door de verstoringen bijgesteld worden naar laag. Derhalve wordt geadviseerd dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Het rapport is door de gemeente Landgraaf goedgekeurd. De gemeente heeft naar aanleiding van het rapport besloten dat voor de locatie Gulpersterrein geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn. Hierbij wordt wel opgemerkt dat als tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding moet worden gemaakt bij de regio archeoloog voor de Parkstad Limburggemeenten. Indien blijkt dat de aangetroffen

resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, dan zal overleg plaatsvinden tussen de opdrachtgever en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten.

4.4 Overige milieutechnische randvoorwaarden

Lichthinder

Binnen het plangebied wordt een lichtgevoelige functie gerealiseerd. Het plangebied is evenwel niet gelegen binnen een lichtbron die belemmeringen kan opleveren voor de beoogde functies. Het plan voorziet eveneens niet in de oprichting van lichthinder veroorzakende functies. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Trillingshinder

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

Geurhinder

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

4.5 Kabels en leidingen

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

5 Planbeschrijving

De ontwikkeling van de locatie Gulpers behelst een integrale herontwikkeling van de locatie. Het plan omvat op hoofdlijnen de volgende, voor het bestemmingsplan van belang zijnde, onderdelen:

- de sloop van de woningen Kampstraat 43 – 51 alsmede de sloop van enkele voormalige bedrijfsopstallen;
- de realisatie van een 21 appartementen tellend wooncomplex;
- de herinrichting van de openbare ruimte rondom het gebouw waaronder de aanleg van parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Op de navolgende afbeelding toont een impressie van het mogelijke eindbeeld van de ontwikkeling:



Sloop woningen en overige opstallen

Het plangebied telt thans vier vrijstaande woningen en één aaneengebouwde woning. Dit betreft de panden Kampstraat 43 t/m 51. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan zullen deze panden worden gesloopt. Op de navolgende afbeelding zijn de te slopen woningen Kampstraat 43 – 51, gezien vanaf de rotonde Beethovensingel/Kampstraat weergegeven. Op deze afbeelding is tevens het smalle profiel van het voetgangersgedeelte ter plaatse van Kampstraat 45 duidelijk herkenbaar.



Ook de op het achterterrein aanwezige bedrijfsopstallen zullen worden gesloopt. Het betreft hierbij een aantal loodsen welke zich hoofdzakelijk in de noordoosthoek van het plangebied bevinden.

Realisatie appartementen

Ter plaatse van de gesloopte woningen Kampstraat 43 – 51 zal een appartementencomplex bestaande uit 21 appartementen worden gerealiseerd. Het ontwerp van het appartementencomplex vindt zijn basis in de volgende analyse van de omgeving:

- vanuit de Beethovensingel is er een duidelijke zichtlijn op het plangebied aanwezig;
- de huidige aansluitingen op de belendingen, met bijgebouwen in het zicht, zorgen voor een rommelig karakter;
- er is sprake van de aanwezigheid van een sterke wisseling in rooilijnen;
- ten zuiden van het plangebied bevinden zich solitaire gebouwen in een parkachtige setting. De overzijde, waaronder het plangebied, kent een eerder steenachtig karakter.

Genoemde analyse heeft geleid tot een visie die zich op hoofdlijnen als volgt laat omschrijven:

- het positioneren van de centrale ingang tot het complex in het verlengde van de zichtlijn vanuit de Beethovensingel leidt tot een asymmetrisch bouwblok en vormt de basis voor de positionering van de verbijzonderingen binnen het bouwblok;
- de aansluiting op de zuidelijke belending wordt aangezet op lijn met de daar aanwezige aanbouw waardoor deze niet langer prominent in het zicht aanwezig zal zijn;
- de aansluiting op de noordelijke belending zal worden 'verzacht' door het flankeren van de inrit middels een hoge boom;
- de overgang in rooilijnen (het appartementencomplex zal terugliggend ten opzichte van de panden Kampstraat 37 en 53 worden gerealiseerd) wordt opgevangen in de inrichting van het voorterrein;
- rondom de rotonde zal een parkachtige setting ontstaan aangevuld met (solitaire) gebouwen.

Op de navolgende afbeelding is de ontwerpvisie van het appartementencomplex verbeeld:



Het bouwplan telt vier bouwlagen waarbij bouwlaag vier de verschijningsvorm van een setback heeft en plusminus 4/5 van het oppervlak van de onderliggende bouwlagen bestrijkt. De voetprint van het gebouw meet, met inbegrip van de bouwkundige verbijzonderingen van het gebouw, circa 50 x 18 meter. Op de begane grond worden vier appartementen gerealiseerd. De oppervlakte van deze appartementen meet ruim 93 m². In het oostelijk gedeelte van de begane grond zullen de bergingen van de appartementen worden gerealiseerd. Op de eerste en tweede verdieping van het complex zullen telkens zes appartementen worden gerealiseerd. Door de asymmetrische opbouw van het complex betreft dit een clustering van vier appartementen in het westelijk bouwdeel en twee appartementen in het oostelijk bouwdeel. De scheiding tussen het oostelijk en westelijk bouwdeel wordt gevormd door de centrale trap- en liftpartij. Ook deze appartementen hebben een oppervlakte van ruim 93 m². Op de derde verdieping zullen vijf appartementen worden gerealiseerd. Deze appartementen zullen ten opzichte van de onderliggende bouwlagen terugliggend worden gesitueerd en daarmee de verschijningsvorm aannemen van een setback. De vijf appartementen zullen in een clustering van drie appartementen in het westelijk bouwdeel en twee appartementen in het oostelijk bouwdeel aan weerszijden van de centrale trap- en liftpartij worden vormgegeven hetgeen de asymmetrische opbouw van het complex verder versterkt. De appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping worden via een galerij ontsloten welke zich aan de achterzijde van het gebouw bevindt.

De nadere detaillering van de architectonische vormgeving van het gebouw is gebaseerd op de thema's rust, sfeer en ruimte. Het realiseren van goede aansluitingen op de belendingen, de kleurstelling van het complex en de verticaal vormgegeven balkons zorgen voor een harmonisch geheel met de omgeving en aldus voor rust in het ontwerp. Gebruikmaking van warme kleuren en materialen die elkaar versterken en het creëren van een prettige buitenruimte zorgen voor sfeer. Het werken vanuit een heldere structuur met enkele bijzondere elementen in het ontwerp en het creëren van veel contact vanuit het interieur met buiten vullen het aspect ruimte in. Dit heeft geresulteerd in een ontwerp waarvan de volgende impressies een mogelijk eindbeeld van de voor- en achtergevel weergeven.



Op de achtergrond van laatst getoonde afbeelding zijn duidelijk de woontorens te zien van de aan de overzijde van de Kampstraat gelegen appartementencomplexen.

Inrichting openbare ruimte

Aan de voorzijde van het appartementencomplex, tussen het complex en de rotonde Beethovensingel/Kampstraat zal het openbare gebied worden heringericht. Hierbij zal meer ruimte worden geboden aan de voetgangers teneinde het knelpunt nabij het huidige adres

Kampstraat 45 op te lossen. Richting het complex zal het voetgangersgebied overgaan in een groenstrook met diverse groenvoorzieningen en een zitgroep.

Het achter- en zijterrein zal plek bieden aan diverse groenelementen waaronder enkele (solitair geplaatste) bomen. Het achterterrein zal evenwel grotendeels dienst doen als parkeervoorziening voor zowel de te realiseren appartementen alsook een parkeervoorziening voor de medewerkers van het aan het Raadhuisplein gevestigde gemeentehuis. Conform de Parkeernota Landgraaf dient per appartement een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning te worden gehanteerd. Dit betekent dat voor de 20 appartementen dient te worden voorzien in de aanleg van 30 parkeerplaatsen. Op het achterterrein zullen 30 privéparkeerplaatsen en behoefte van de appartementen worden gerealiseerd. Onderhavig plan voldoet daarmee aan de in de Parkeernota Landgraaf 2008 opgenomen parkeernormen. Op het resterend deel van het achterterrein zal tevens worden voorzien in de realisatie van 60 parkeerplaatsen ten behoeve van de medewerkers van het gemeentehuis ter verlichting van de parkeerdruk rondom het winkelcentrum Op de Kamp.

6 Planopzet

6.1 Algemeen

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

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

6.2 Opzet van de regels

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

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

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 4)

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

Artikel 3: enkelbestemming Wonen

Deze bestemming is aan het gehele plangebied toegekend. In dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de realisering van de gestapelde woningen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten aan huis, mantelzorg, tuinen en erven, nutsvoorzieningen, hemelwatervoorzieningen en verkeersdoeleinden toegelaten. Daarnaast voorziet de bestemming in de realisatie van een parkeerterrein aan de achterzijde van het appartementencomplex.

Artikel 4: dubbelbestemming Waarde – Archeologie

Deze dubbelbestemming is aan het gehele plangebied toegekend en dient ter bescherming en veiligstelling van de archeologische ter plaatse van deze gronden. Bodemingrepen zijn, afhankelijk de omvang en diepte van de ingrepen, overwegend pas mogelijk nadat is aangetoond dat deze niet leiden tot een verstoring van eventuele aanwezige archeologische materiaal.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 5 t/m 11)

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

- een anti-dubbeltelregel: zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels: bevat aanvullende regels met betrekking tot het ondergronds bouwen en het bouwen van antennemasten en zendmasten;
- algemene gebruiksregels: hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor Burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het plan;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen in algemene zin;
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- overige regels: hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 12 en 13)

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

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De ontwikkeling van onderhavige locatie vormt onderdeel van de herstructureringsopgave Nieuwenhagen–Lichtenberg volgens uit het Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen–Lichtenberg. Hiertoe is tussen de gemeente en de woningbouwvereniging HEEMwonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Binnen deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt omtrent de financiële uitvoerbaarheid van de diverse onder de herstructureringsopgave resulterende plannen en het gemeentelijk kostenverhaal dienaangaande. Er is derhalve sprake van een privaatrechtelijke overeenkomst waarin het kostenverhaal van de gemeentelijke kosten is geregeld. Hiermee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd. Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het WOP Nieuwenhagen–Lichtenberg vloert o.a. voort uit de Limburgse provinciale investeringsagenda. Deze kent in totaal 16 beeldbepalende ontwikkelingen: zogenaamde BBO's. De Limburgse wijkenaanpak voor Zuid– Limburg vormt een van de 16 beeldbepalende ontwikkelingen en is gericht op een gezamenlijke aanpak en gerichte investeringen om effecten van de demografische krimp aan te pakken. De Limburgse wijkenaanpak is een uitvloeisel van de Provinciale programmalijn 'Investeren in Steden en Dorpen en Investeren in Mensen'.

Vijf wijken in Parkstad maken onderdeel uit van de Limburgse wijkenaanpak. Door de wijkenaanpak wordt de versnelling van de uitvoering van de totale herstructureringsopgave in de regio gericht op de 5 wijken met een majeure fysieke en sociale verbeteropgave. Nieuwenhagen–Lichtenberg is een van de aangewezen wijken. Binnen de Limburgse wijkenaanpak werken de lokale partners (gemeente en HEEMwonen) samen met de Provincie

en Parkstad aan een integrale fysieke, sociale en economische verbeteropgave voor Nieuwenhagen-Lichtenberg.

De gemeente Landgraaf, HEEMwonen, Provincie Limburg en Stadsregio Parkstad Limburg hebben op 26 november 2010 een intentieovereenkomst gesloten met als doel Nieuwenhagen-Lichtenberg duurzaam te ontwikkelen en te transformeren. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een Wijkontwikkelingsplan voor Nieuwenhagen-Lichtenberg. In mei 2012 hebben de op basis van het WOP N-L een samenwerkingsovereenkomst gesloten met als doel om concrete projecten tot uitvoering te brengen. Onderhavig plan maakt onderdeel uit van het door de projectpartners vastgestelde WOP N-L en de gesloten samenwerkingsovereenkomst.

7.2.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Gulpers' heeft met ingang van 23 september 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon eenieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Landgraaf kenbaar maken. De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden conform de eisen die de wet daaraan – in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht – stelt. De kennisgeving is op 18 september 2013 gepubliceerd in de Staatscourant. Tevens heeft publicatie plaatsgevonden in het plaatselijk weekblad en heeft een elektronische kennisgeving plaatsgevonden op de website van de gemeente Landgraaf.

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Gulpers' geen zienswijzen ingediend. De provincie Limburg heeft per mail aangegeven geen aanleiding te zien voor het indienen van een zienswijze omdat het plan voorziet in een adequate doorwerking van de provinciale plannen.

8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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

Bijlage 1 Pré–wateradvies