

1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4 Bij het plan behorende stukken	4
1.5 Leeswijzer	4
 2 Gebiedsbeschrijving	 6
 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	34
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	35
4.4 Ecologie	37
4.5 Overige milieutechnische randvoorwaarden	38
4.6 Kabels en leidingen	39
 5 Planbeschrijving	 40
 6 Planopzet	 42
6.1 Algemeen	42
6.2 Opzet van de regels	42
 7 Uitvoerbaarheid	 44
7.1 Financiële uitvoerbaarheid	44
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
 8 Handhavingsparagraaf	 46
Bijlage 1 Wateradvies	47

Separate bijlagen:

- *Diverse (bodem)onderzoeken ten behoeve van de voorgenomen herinrichting van plangebied Heiveld te Landgraaf, Geonius Milieu B.V., MA-130349, R01, 11 september 2013*
- *Plangebied Heiveld te Landgraaf, gemeente Landgraaf; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en visuele inspectie, RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., herziene eindversie, januari 2006;*
- *Natuurtoets Herstructurering Heiveld, Landgraaf, BRO, rapportnr. 211x05882.070497_2_2, 25 september 2013;*
- *Mitigatieplan beschermde soorten Herstructurering Heiveld (gemeente Landgraaf), BRO, rapportnr. 211x05882.070494_2, 25 september 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 leefbaarheidsituatie 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 'Heiveld' 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 Gatestraat 4 – 18;
- de herinrichting van de openbare ruimte in de vorm van een ontmoetingstuin (park) met hierin onder andere opgenomen diverse groenelementen, sport- en speelelementen, het voormalige 'IVN'-huisje en (verharde) informele ontmoetingsruimten;
- de realisatie van twee woningen aan de Gatestraat;

Het plan voorziet in het onttrekken van (op termijn) incurante woningen aan de woningvoorraad, het vergroenen van de omgeving door de realisatie van een park, de realisatie van ruim opgezette eengezinswoningen en een algehele kwalitatieve opwaardering en herinrichting van de openbare ruimte. Het plan draagt tevens bij aan de voor het gebied gewenste verdunningsopgave door meer woningen te slopen dan dat er nieuw worden gebouwd. Het plan levert als zodanig een grote bijdrage aan de middelen het wijkontwikkelingsplan na te streven doeleinden.

Aansluitend aan het plangebied vinden, als onderdeel van de totale herstructurering van de locatie Heiveld, diverse (woning)bouwontwikkelingen plaats. Deze bouwontwikkelingen hebben betrekking op de realisatie van een zorgcentrum en de realisatie van 30 woningen aan de Beatrixstraat en Irenestraat. Deze ontwikkelingen worden vormgegeven middels separate ruimtelijke procedures en vormen derhalve geen onderdeel van onderhavig bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

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

- aan de noordzijde door de Beuteweg en de gronden behorende tot de bebouwing van het geplande nieuwe zorgcentrum;
- aan de oostzijde door de Irenestraat;
- aan de zuidzijde door de Laurastraat;
- aan de westzijde door de Beatrixstraat en de Gatestraat.

Het plangebied betreft een veelhoekig perceel met een totale oppervlakte van 20.500 m². 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 de besluitvlakken (de bestemmingen) 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen'. Het besluitvlak 'Wonen' is daarnaast aangevuld met het besluitsubvlakken (de aanduidingen) 'vrijstaand', 'aaneengebouwd' en 'gestapeld'.

Het realiseren van onderhavig plan is met name strijdig met de regels behorende bij de beheersverordening 'Nieuwenhagen-Lichtenberg' voor wat betreft de realisatie van een parkachtige openbare groenstructuur en de realisatie van woningen van het type 'twee-aaneen' binnen het besluitvlak 'Wonen'. 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 'Heiveld' is één van deze reeds 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 'Heiveld' 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.BPHEIVELD02001– (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 handhavingsparagraaf. Na dit inleidende eerste hoofdstuk

wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 wordt de voor dit plan relevante beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het planvoornemen. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf.

2 Gebiedsbeschrijving

De gemeente Landgraaf bestaat uit de kernen Schaesberg, Nieuwenhagen en Ubach over Worms. De gemeente grenst in het westen aan het stedelijk gebied van Heerlen, in het zuiden en oosten aan het stedelijk gebied van Kerkrade en aan de noordoostkant aan Duitsland. Onderhavig plangebied is gelegen 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 binnen de buurt Oud Nieuwenhagen.

Oud Nieuwenhagen telt ruim 1.650 woningen en is gelegen tussen de huidige 'ruggengraat' van Landgraaf, die over de Hoogstraat en de Hereweg loopt. De oude kern heeft het Sunplein (de oude markt) als historisch middelpunt. Tijdens de opkomst van de mijnen zijn tussen de oorspronkelijke hoofdwegen typische dertiger en vijftiger jaren compacte buurten aangelegd. Het zijn vooral deze woningen die de buurt een stenig karakter verlenen. In de huursector komen alle typologieën voor met een hoog aantal duplexwoningen en beneden/bovenwoningen. Op verschillende plaatsen in de buurt komen appartementen zonder lift voor. In de koopsector komen eveneens alle typologieën voor met iets meer rijwoningen en iets minder vrijstaande woningen en tweekappers dat het gemiddelde.

Het daadwerkelijke plangebied is gelegen tussen de Gatestraat, Beuteweg, Irenestraat en Laurastraat. Het plangebied viel tot voor kort te typeren als een zeer dicht bebouwd gebied met een afwisseling van diverse bouwstijlen. De dichte bebouwing was met name het gevolg van de aanwezigheid van een groot aantal drie verdiepingen tellende appartementencomplexen. Op de navolgende afbeelding is deze voormalige situatie weergegeven.



De gestapelde woningen zijn ondertussen allemaal gesloopt en hebben plaatsgemaakt voor thans braakliggende gronden in afwachting van de definitieve inrichting van het gebied. Op de navolgende afbeelding is het plangebied in zijn huidige verschijningsvorm weergegeven.



Het plangebied telt thans 11 woningen waarvan 10 aaneengebouwde woningen en 1 vrijstaande woning. De woningen bestaan allen uit twee bouwlagen en zijn voorzien van een kapconstructie. In het plangebied is de (verkeers)infrastructuur rondom de voormalige appartementencomplexen nog aanwezig en tevens herbergt het plangebied het voormalige 'IVN'-huisje.

De bebouwing rondom het plangebied kent een grote verscheidenheid aan verschijningsvormen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers en aaneengebouwde woningen uit diverse bouwperiodes met verschillende kapconstructies. Ten westen van het plangebied, ingeklemd in de oksel van de achtertuinen van de woningen hoek Beuteweg en Gatestraat, bevindt zich een speeltuin. Aan de Beuteweg is eveneens een dierenkliniek alsook een bibliotheek gelegen. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich het SUN-plein met het hieraan gelegen uitvaartcentrum en winkel-, horeca- en kantoorvoorzieningen. Behoudens de hiervoor gesignaleerde functies overheerst in de directe nabijheid van het plangebied de woonfunctie.

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 ruimtevraag, 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 Heiveld 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 (maar ook op basis van een ander plan) blijkt dat er sprake is van meer sloop dan (vervangende) nieuwbouw. Hiermee wordt aan de uitgangspunten van zowel de provincie alsook de regionale regelgeving dan wel beleidsafspraken voldaan.

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. 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

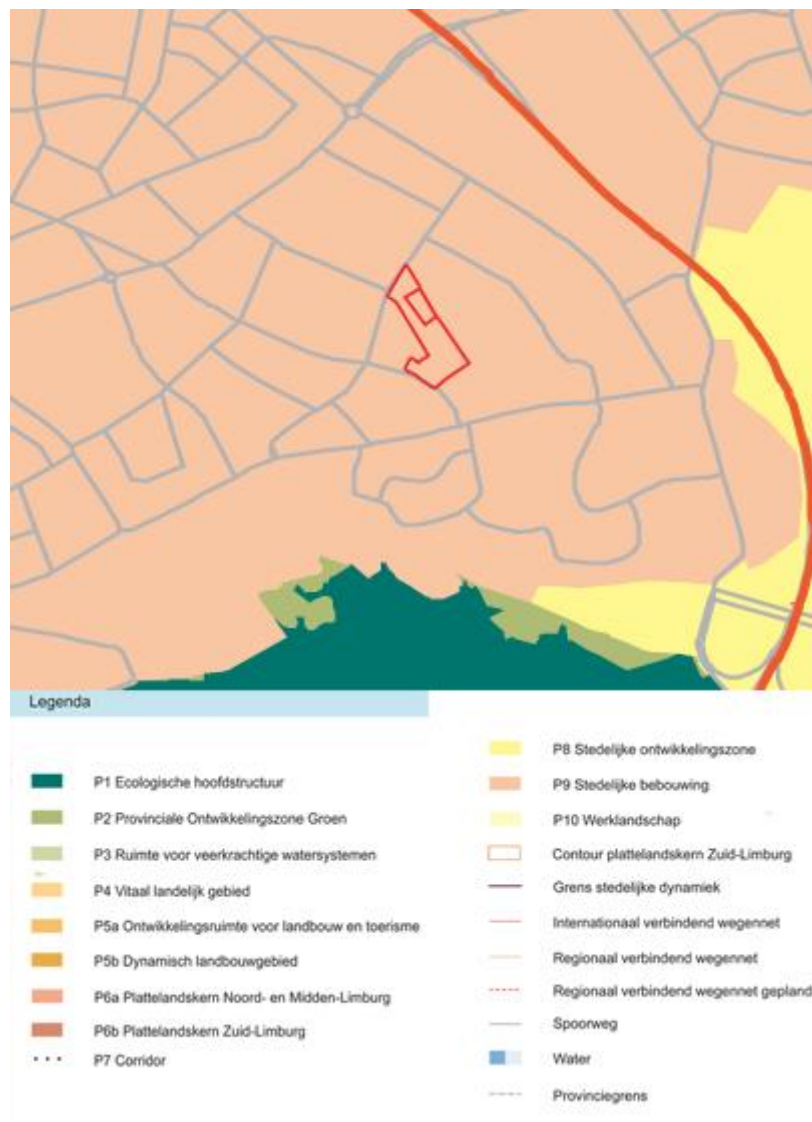
Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), actualisatie 2011

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 in combinatie met een verdunningsopgave.

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 Heiveld 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 'Heiveld' voorziet in de realisatie van twee woningen en de sloop van 11 woningen. Er is derhalve 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 plan 'Heiveld' 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 slooppoging. Deze kwantitatieve opgave is opgenomen in de Envelop en is per woongebied uitgesplitst. Geconstateerd wordt dat de krimppoging 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 aantrekkelijke 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 korthedshalve 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 mobiliteitsplan kent geen specifieke uitgangspunten voor onderhavig plangebied.

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 vergrijsde 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

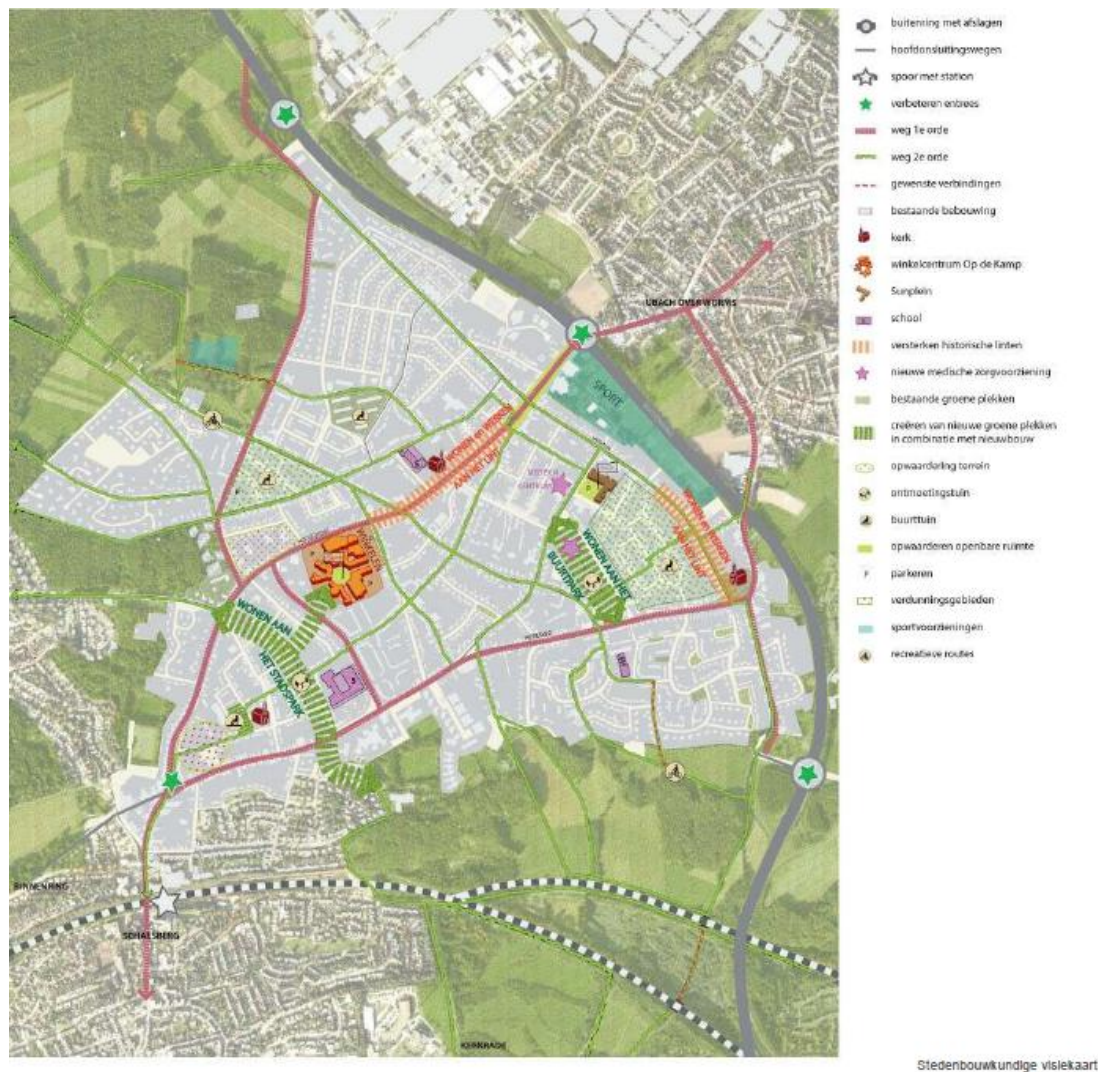
veelal geen nieuwe functie terug gekomen. Deze linten dreigen te verpauperen en het winkelaanbod verschaalt. De wijk heeft een unieke ligging door de grotere groengebieden aan de randen: de Brunssummerheide en Park Gravenrode. De wijk zelf doet evenwel vrij stenig aan met weinig openbare groenplekken 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 (Kennis Informatie en Adviescentrum inclusief een bibliotheek) en een optimale bereikbaarheid en stallingmogelijkheden 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 vergroening en verbetering van de beeldkwaliteit van de woningen.

Het plan Heiveld behoort tot de prioritaire projecten tot de periode tot 2015. Het wijkontwikkelingsplan vermeldt ten aanzien van dit project dat zal worden voorzien in een nieuw woon- en zorgcomplex (geen onderdeel van onderhavig plan). Daarnaast is een park voorzien dat zich maximaal opent naar de omgeving en zichtbaar is vanuit de belangrijkste routes in de buurt. In dit openbare park van bomen, paden, gras en infiltratiezones wordt een ontmoetingstuin gerealiseerd met plaats voor ontmoeten, sport, spel en natuureducatie. De huidige speeltuin komt daarmee te vervallen en ter vervanging wordt de functie spelen gerealiseerd in de ontmoetingstuin. Ten aanzien van het project wordt geconstateerd dat het project een bijdrage levert aan opgave 1 (dorps wonen), opgave 2 (aantrekkelijk blijven voor gezinnen), opgave 3 (prettig oud worden) en opgave 5 (vergroenen). Het project is krimp–gerelateerd door de sloop van woningen en het toevoegen van zorgvoorzieningen. Het project heeft tevens een hoge urgentie door de behoefte aan zorgvoorzieningen. Daarnaast heeft het project effect op de identiteit van de wijk door de realisatie van de ontmoetingstuin en is er sprake van een effect op de leefbaarheid door het creëren van een betere leefomgeving. Het maatschappelijk draagvlak

van het project is groot omdat mensen meer groen en meer ontmoetingsplekken belangrijk vinden.

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).

Diverse (bodem)onderzoeken ten behoeve van de voorgenomen herinrichting van plangebied Heiveld te Landgraaf, Geonius Milieu B.V., MA-130349, R01, 11 september 2013
Door Geonius Milieu B.V. is een milieukundig onderzoek uitgevoerd. De (voor het bestemmingsplan relevante) conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

- in het zandbed aanwezig onder de asfalt-, tegel- en klinkerverhardingen zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Dit materiaal voldoet aan de indicatieve kwaliteitsklasse AW2000;
- in de grindige bovengrond zijn plaatselijk lichte verontreinigingen met lood en PAK aangetroffen. In zijn algemeenheid kan dit materiaal worden gekwalificeerd als grond die voldoet aan de indicatieve kwaliteitsklasse AW2000;
- in de boven- en ondergrond (zowel leem als zand) zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Dit materiaal voldoet aan de indicatieve kwaliteitsklasse AW2000;
- het fundatiemateriaal en de bodem dient, op basis van het zintuiglijk en analytisch onderzoek, als asbest-onverdacht te worden beschouwd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmeringen of beperkingen oplevert voor onderhavig plan.

4.1.2 Geluid

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

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Hereweg. De zonebreedte van deze geluidzone bedraagt 200 meter. De afstand van de te realiseren geluidgevoelige bestemmingen (de woningen) tot de Hereweg bedraagt ruim 70 meter. Deze afstand, alsmede het feit dat er sprake is van geluidafscherming door de bestaande woningen langs de Hereweg, zal er toe leiden dat de vanwege de Hereweg te verwachten geluidbelasting op de nieuwbouw zeker onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal zijn gelegen. Een indicatieve berekening van de gemeente Landgraaf wijst dit ook uit. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De afstand tot andere zoneringsplichtige wegen is groter dan de bijbehorende zonebreedte zodat de beoordeling van het geluideffect van deze wegen eveneens achterwege kan blijven. De te realiseren woningen worden gerealiseerd aan en ontsloten via 30-km-wegen. Deze wegen

zijn niet voorzien van een geluidzone en vergen derhalve ook geen toetsing aan de in de Wet geluidhinder genoemde grenswaarden.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een gezonde 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 voldoet aan de Wet geluidhinder.

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 'Projectaldering 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 blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

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

De middels het plan te realiseren 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.

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 500 meter respectievelijk 1,3 km 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 invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico bedraagt 150 meter en ligt daarmee ook ruim buiten het plangebied. Het gasontvangststation aan de Kempkensweg ligt op 1,4 km van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour van het gasontvangststation 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-503-01-KR-041 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 (plu minus 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 500 respectievelijk 1.000 meter 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, het aantal (beperk) kwetsbare objecten zal afnemen 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.

4.2 Waterhuishouding

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

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

Ten behoeve van de aanpalende woningbouwontwikkelingen is een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem tot een diepte van circa 1,5 tot 2,0 meter onder maaiveld overwegend bestaat uit sterk zandige leem. De grondwaterstand ligt dieper dan 5 meter onder maaiveld. De gemiddelde infiltratiesnelheid bedraagt circa 0,1 meter per dag. Een dergelijke doorlatendheid is net voldoende voor de aanleg van een ruime infiltratievoorziening. Op grond van de testresultaten wordt geconcludeerd dat de bodemdoorlatendheid binnen het onderzoeksgebied beperkt geschikt is voor (oppervlakte) infiltratie van neerslag. Als wordt overgegaan tot infiltratie, dan wordt aanbevolen voldoende ruimte te reserveren om opgevangen regenwater tijdelijk te bergen. Gezien de beter doorlatende bodemlagen onder de sterk zandige leem is het raadzaam bij de aanleg van een infiltratie- en/of bergingsvoorziening deze beperkt doorlatende la(a)g(en) te doorboren.

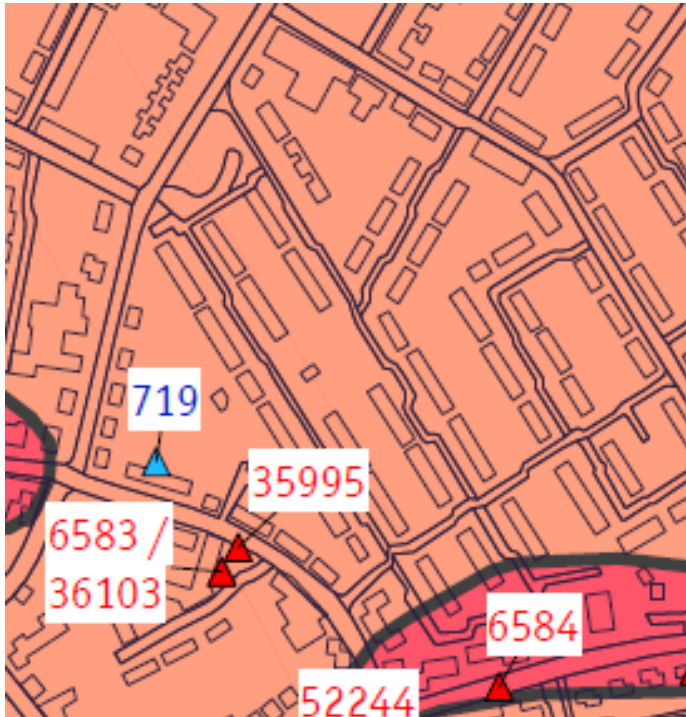
Voor de dimensionering van de regenwatervoorzieningen wordt een bui van 35 mm in 45 minuten ($T=25$ jaar) gehanteerd. Een doorkijk naar een bui van 45 mm in 30 minuten ($T=100$ jaar) biedt zicht op de kans op wateroverlast in extreme situaties. Deze voorzieningen dienen na 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een eventuele volgende bui.

Bij de uitwerking van het toekomstige watersysteem in en rondom het plangebied zal met bovenstaande aanbevelingen en randvoorwaarden rekening worden gehouden. Ten behoeve van de ontwikkeling van een onderhavig plan hoeven geen specifieke watervoorzieningen te worden gerealiseerd: er is sprake van een afname van het verharde oppervlak (sloop woningen) in combinatie met het toevoegen van groen ter plaatse van een deel van deze gesloopte woningen. Onderhavig plangebied zal wel een rol vervullen in het accommoderen van watervoorzieningen ten behoeve van de aanpalende woningbouwontwikkelingen.

Voor wat betreft de waterkwaliteit geldt dat diffuse verontreinigingen van water worden voorkomen door het nemen van bronmaatregelen zoals het toepassen van duurzame (niet uitlogende) bouwmaterialen. Qua beheer zal worden gekozen voor chemievrije onkruidbestrijding, minimaal gebruik van strooizoort en het ontmoedigen van autowassen op straat. Geconcentreerde infiltratie van regenwater op locaties met mobiele bodemverontreiniging is af te raden in verband met het risico op verplaatsing van de verontreiniging. Bij immobiele bodemverontreiniging is infiltratie wel te overwegen. Diepte-infiltratie wordt in alle gevallen afgeraden omdat hiermee eventuele verontreinigingen direct in de ondergrond worden gebracht.

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. Binnen gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is het uitvoeren van archeologisch onderzoek verplicht indien er dieper dan 0,4 meter onder peil wordt gebouwd, de oppervlakte van de verstoring meer dan 2.500m² bedraagt, of binnen een straal van 50,00 meter tot een archeologische vindplaats of archeologische waardevol terrein wordt gebouwd.

Plangebied Heiveld te Landgraaf, gemeente Landgraaf; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en visuele inspectie, RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., herziene eindversie, januari 2006

Door RAAP Archeologisch Adviesbureau is in 2006 een bureauonderzoek en visuele inspectie uitgevoerd in verband met de voorgenomen herstructurering van de wijk Heiveld. Onderhavig bestemmingsplangebied vormt onderdeel van het onderzochte gebied. Doel van dit onderzoek was het verkrijgen van een goed inzicht in de landschappelijke kenmerken van het gebied om op basis daarvan uitspraken te kunnen doen over de genese van het landschap en een gespecificeerde archeologische verwachting voor het gebied op te kunnen stellen. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen op het plateau van Nieuwenhagen nabij de Feldbissbreuk. De bodem in het plangebied bestaat uit Leembrikgronden. Gezien de grote afstand tot open water is aan het plangebied een lage tot middelhoge archeologische verwachting voor het ontdekken van vindplaatsen van jager-verzamelaars en de eerste landbouwers (tot en met de Bronstijd) toegekend. Gezien de vruchtbare leembrikgronden en reeds bekende vindplaatsen in de omgeving van het plangebied, geldt een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de landbouwers periode (Ijzertijd tot en met Nieuwe tijd). Bovendien is het plangebied gelegen in het zoekgebied van de Via Belgica.

In de onbebouwde zones van het plangebied is een onverstoorde bodem aangetroffen, afgedekt door een ophogingspakket. Gezien de aard van de geplande bouwwerkzaamheden (bedoeld zijn de bouwplannen aanpalend aan onderhavig bestemmingsplan) zou realisatie van de plannen kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijke aanwezige

archeologische resten. Derhalve wordt vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven aanbevolen in de onbebouwde delen van het plangebied.

Voor onderhavig plan geldt dat nieuwbouw slechts plaatsvindt ter plaatse van thans reeds bebouwde gebieden. Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek kan als gevolg daarvan achterwege blijven. Er zijn binnen onderhavig plangebied geen overige bouwactiviteiten gepland. Wel zullen graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden binnen het plangebied. Hierbij moet met name worden gedacht aan de uitwerking van de te realiseren en te accommoderen watervoorzieningen. Mogelijk zullen hierbij wadi's worden gerealiseerd. Met het oog op de resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is derhalve besloten om daar waar grondwerkzaamheden zullen gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld de aanleg van wadi's) de graafwerkzaamheden zullen worden begeleid door een archeoloog. Zodra de civieltechnische uitwerking van het plan dit toelaat zal ten behoeve van deze begeleiding door de Parkstadarcheoloog een Programma van Eisen worden opgesteld. Ook de sloop van de woningen aan de Gatestraat zal archeologisch worden begeleid op het moment dat de kelders zullen worden verwijderd.

Met inachtneming van de uit te werken archeologische begeleiding kan worden geconcludeerd dat het aspect archeologie geen beperkingen oplevert voor onderhavig plan.

4.4 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. Een dreigende overtreding van de Flora- en Faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen.

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 quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Natuurtoets Herstructurering Heiveld, Landgraaf, BRO, rapportnr. 211x05882.070494_2_2, 25 september 2013;

Door BRO is een natuurtoets uitgevoerd voor het gehele gebied Heiveld. Naast onderhavig plangebied vormen ook de bouwlocaties voor de zorgwoningen en de te realiseren woningen aan de Beatrixstraat en Irenestraat onderdeel van het onderzoeksgebied. Onderhavig plangebied wordt in de studie aangeduid als 'overig plangebied'. De conclusies voor dit gebied kunnen als volgt worden samengevat.

Door de sloop van de woningen aan de Gatestraat gaat één nestplaats van een gierzwaluw verloren. Tevens verdwijnt nestgelegenheid en functioneel leefgebied voor 7 paartjes huismussen. Door de sloop verdwijnen ook geschikte zomer- en winterverblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis. Het is niet bekend of de spouwen daadwerkelijk gebruikt worden. Door te anticiperen op de situatie dat de soort van de bebouwing gebruik maakt, is het mogelijk om op voorhand overtreding van de flora- en faunawet uit te sluiten. Het is van belang dat:

- a. voorkomen wordt dat de genoemde vogelsoorten en vleermuizen door de sloop gedood, verwond of verstoord worden;
- b. er op geen enkel moment een afname van nest/verblijfplaatsen en bijbehorend functioneel leefgebied plaatsvindt.

Er zullen daarom nieuwe verblijfplaatsen worden aangeboden ter vervanging van de potentiële verblijfplaats die verdwijnt. Deze maatregelen zullen worden uitgewerkt in een mitigatieplan.

Het verdwijnen van een groot aantal bomen kan leiden tot een wezenlijke afname van foerageergelegenheid, waardoor vleermuispopulaties kunnen afnemen. Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen, is het nodig om inrichtingsmaatregelen te nemen waardoor de waarde als foerageergebied op peil blijft. Gezien de grote hoeveelheid groene ruimte die beschikbaar is in het plangebied, zijn hiervoor voldoende mogelijkheden. Deze zullen nader worden uitgewerkt.

Voor de verdere uitwerking van de mitigerende maatregelen die worden genomen om de gunstige staat van instandhouding van de gewonen dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw te waarborgen en overtreding van de Flora- en faunawet voor deze soorten te voorkomen wordt kortheidshalve verwezen naar het mitigatieplan dat als separate bijlage aan deze toelichting is toegevoegd (*Mitigatieplan beschermde soorten Herstructurering Heiveld (gemeente Landgraaf), BRO, rapportnr. 211x05882.070494_2, 25 september 2013*). In het mitigatieplan zijn de maatregelen uitgewerkt in de vorm van een ecologisch werkprotocol. De verschillende stappen en verantwoordelijkheden zijn hierin vastgelegd.

4.5 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 wordt 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.

4.6 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 Heiveld behels een integrale herontwikkeling van de locatie. Het middels onderhavig bestemmingsplan te realiseren plan omvat op hoofdlijnen de volgende onderdelen:

- de sloop van de woningen Gatestraat 4 – 18;
- de herinrichting van de openbare ruimte in de vorm van een ontmoetingstuin (park) met hierin onder andere opgenomen diverse groenelementen, sport- en speelelementen, het voormalige 'IVN'-huisje en (verharde) informele ontmoetingsruimten;
- de realisatie van twee woningen aan de Gatestraat;

Los van bovenstaande onderdelen vinden aansluitend aan het plangebied diverse woningbouwontwikkelingen plaats. Dit betreft de realisatie van een zorgcomplex alsmede de realisatie van 30 woningen aan de Beatrixstraat en Irenestraat. Deze ontwikkelingen vallen buiten de reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan en zullen middels separate ruimtelijke plandocumenten in procedure worden gebracht.

Sloop woningen

Binnen het plangebied zullen in totaal 11 woningen worden gesloopt. Het betreft de sloop van 10 aaneengebouwde woningen en 1 vrijstaande woning op de adressen Gatestraat 4 tot en met 18. Op de navolgende afbeelding zijn de te slopen woningen (voorzien van een gele stip) weergegeven, waarbij zij opgemerkt dat de zichtbare bebouwing ten noordoosten van de te slopen woningen reeds is gesloopt:



Realisatie woningen

Ter plaatse van de te slopen woningen Gatestraat 16, 16A en 18 zullen 2 twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd. Het betreft de realisatie van twee grondgebonden eengezinswoningen traditioneel opgebouwd in twee bouwlagen en voorzien van een zadeldak. De woningen worden via de Gatestraat ontsloten en zullen op eigen terrein in parkeergelegenheid voorzien. De toegang tot de achter de woningen gelegen garageboxen, gelegen tussen de te realiseren woningen en Gatestraat 20, zal behouden blijven.

Realisatie park en inrichting openbare ruimte

In het plangebied zal een nieuw buurtpark worden gerealiseerd. Hiertoe zal het gebied tussen de te slopen woningen Gatestraat 4 – 14 en de Beatrixstraat tot groenzone worden omgevormd. Verder zullen de thans braakliggende gronden tussen de Beatrixstraat en de Irenestraat (met uitzondering van het geprojecteerde zorgcomplex) bij het buurtpark worden betrokken. De inrichting van het buurtpark is ten tijde van het schrijven van onderhavig plan nog in ontwerp. De basis van het park zal evenwel uit bomen, paden, gras en infiltratiezones bestaan. In het park zullen ontmoetingsplekken worden gerealiseerd. Ook zal het park plaats bieden aan sport- en speelelementen ter compensatie van de op termijn te sluiten speeltuin Tarcisius hoek Gatestraat/Beuteweg. Hierbij moet gedacht worden aan de realisatie van een natuurspeelplaats en een sport- en beweegtuin. Het park dient zich maximaal te 'openen' naar haar omgeving en vanuit de belangrijkste routes in de buurt zichtbaar te zijn. De navolgende afbeelding toont een schetsplan van het mogelijk eindbeeld van het park. Dit (nog niet definitieve) schetsplan is het bijgestelde resultaat van een in juni 2013 gehouden informatieavond.



Een centraal element in het parkontwerp vormt het voormalige 'IVN'-huisje. Dit gebouw blijft behouden en zal een functie voor het park gaan vervullen waarbij het gebouwtje zal worden benut voor ondergeschikte vormen van horeca (drank- en ijsverkoop met bijbehorend terras) en culturele en educatieve doeleinden.

Ten behoeve van het plan zal een nieuwe verbinding tussen de Beatrixstraat en de Gatestraat worden gerealiseerd. Deze nieuwe verbinding zal ten oosten van de nieuw te realiseren woningen aan de Gatestraat op de Gatestraat worden aangesloten. Het tracé van deze nieuwe weg verloopt in noordoostelijke richting het bestaande tracé van de Beatrixstraat. Door de aanleg van dit nieuwe tracé kan de bestaande aansluiting van de Beatrixstraat op de Laurastraat vervallen waardoor een aaneengesloten en compact parkgebied met zo min mogelijk versnippering ontstaat. Ook de noordelijke verbindingsweg tussen de Beatrixstraat en de Irenestraat zal worden opgeheven. Ter plaatse zal enkel een toegangsweg ten behoeve van de ontsluiting van de aanwezige nutsvoorziening resterend.

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 6)

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 Groen

Artikel 4: enkelbestemming Verkeer – Verblijfsgebied

Artikel 5: enkelbestemming Wonen

Artikel 6: 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. 7 t/m 13)

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. 14 en 15)

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

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële 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 instanties ex art. 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.

Afstemming met het Waterschap Roer en Overmaas heeft plaatsgevonden op basis van de bouwplannen van het zorgcentrum en de woningbouw aan de Beatrixstraat en Irenestraat. Omdat onderhavig plangebied een rol zal vervullen in het accommoderen van de watervoorzieningen ten behoeve van deze woningbouwontwikkelingen geldt het in dit kader verstrekte wateradvies ook voor onderhavig plan. Het wateradvies is als bijlage toegevoegd.

7.2.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Heiveld' 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 'Heiveld' geen zienswijzen ingediend.

8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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

Bijlage 1 Wateradvies