

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Bij het plan behorende stukken	7
1.5 Leeswijzer	7
2 Gebiedsbeschrijving	9
3 Beleid	13
3.1 Europees en Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	28
3.5 Eindconclusie beleid	32
4 Sectorale aspecten	33
4.1 Milieu	33
4.2 Waterhuishouding	42
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	44
4.4 Kabels en leidingen	45
5 Planbeschrijving	46
5.1 Voorwaarden principemedewerking	46
5.2 Inrichting plangebied	47
5.3 Parkeren.....	49
6 Planopzet	50
6.1 Algemeen	50
6.2 Opzet van de regels	50
7 Uitvoerbaarheid	54
7.1 Economische uitvoerbaarheid	54
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
8 Handhavingsparagraaf	56
Bijlage 1 Reacties vooroverleg	57
Bijlage 2 Zienswijzenrapportage	58

Separate bijlagen:

- Separate bijlage 1: Geonius Milieu BV, 'Verkennd bodemonderzoek, Hoverveldweg 3, 5 en 7 te Landgraaf, rapportnummer MA200126.R01.V1.0, d.d. 15.04.2020;
- Separate bijlage 2: Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek, bestemmingswijziging paardenhouderij naar wonen Hoverveldweg 5 in Rimburch, rapportnummer 20200201, d.d. 11.06.2020;
- Separate bijlage 3: Kragten, 'Inpassingsbeoordeling agrarische geur Hoverveldweg Landgraaf', rapportnummer 20200306-WND710-AGG-3.0, d.d. 06.03.2020;
- Separate bijlage 4: Ecolybrum, 'Rapportage Quicksanonderzoek Ecologische Waarden Hoverveldweg 5-7', rapportnummer 19-537, d.d. 11.10.2019.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 1979 is in een gedeelte van de Rijksmonumentale Hoeve de Hoven (Hoverveldweg 5–7) de manege ‘De Hoven’ gevestigd geweest. Manege ‘De Hoven’ was een manege die onder meer gebruikt werd als dagbesteding voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. In de hoogtijdagen was sprake van een volwaardige zorgmanege. Deze zorgmanege is sinds november 2019 officieel beëindigd. De gronden en opstallen behorende bij de manege hebben enige tijd te koop gestaan, maar gedurende die periode hebben zich geen gegadigden gemeld om de manege over te nemen.

Hoverveldweg 5 bestaat formeel uit de huisnummers 5, 9, 11 en 13. Daarnaast is ook sprake van huisnummer 15, gelegen in dezelfde bouwmassa. Op huisnummer 5 is de woning gevestigd; de nummers 9, 11, 13 en 15 waren bij de manege behorende logiesvoorzieningen. Hoverveldweg 7 is het huisnummer van de voormalige kantine van de manege. Samen wordt dit ‘cluster Hoverveldweg 5–7’ genoemd.

Thans heeft een initiatiefnemer, na accordering van een principeverzoek door het college van burgemeester en wethouders van Landgraaf, de gronden van de zorgmanege verworven. Hij wil deze gronden Hoverveldweg 5–7 herbestemmen tot een woonfunctie. Als belangrijke voorwaarde heeft initiatiefnemer, conform de uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit het principebesluit, de voormalige rijhal van de manege gesloopt. Op deze plek wil hij hobbymatig groente en fruit gaan verbouwen alsmede hobbymatig bijen en enkele kippen houden.

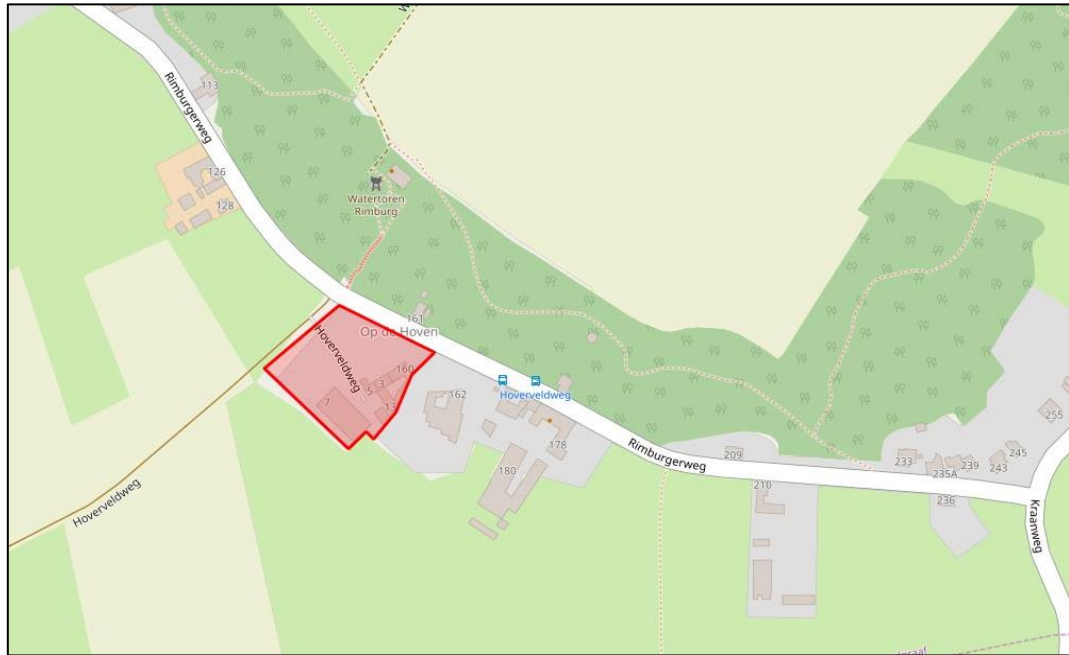
Een tweede belangrijke voorwaarde is dat alle gronden rondom de voormalige manege eveneens een woonbestemming krijgen en daarmee alle aan de voormalige manege gerelateerde functies (waaronder de genoemde logiesfuncties ten behoeve van het manegebedrijf) worden beëindigd. Naast het cluster Hoverveldweg 5–7 betekent dit dat ook de woning Rimburgerweg 160 en een bijbehorend appartement alsmede de woning Hoverveldweg 3 meegenomen worden in deze bestemmingswijziging¹. Op deze wijze ontstaat de mogelijkheid deze locatie integraal tot woongebied te bestemmen met daarbinnen vijf planologisch geregelde, reguliere woningen/wooneenheden. De voormalige manege inclusief de bijbehorende logiesfuncties behoren met inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan tot het verleden.

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Hoeve de Hoven’ is opgesteld om de nieuwe bestemming ‘Wonen’ van de percelen planologisch vast te leggen.

¹ Dit waren al reguliere woningen, maar deze zijn tot nu toe niet als zodanig bestemd geweest. Die situatie wordt met het voorliggende bestemmingsplan gecorrigeerd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de gronden en daarop aanwezige opstallen gelegen tussen de Hoverveldweg en de paardenhouderij aan de Rimburcherweg 162. De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Ubach over Worms, sectie E, nummers 591, 641, 742 en 743), lokaal bekend Hoverveldweg 3, cluster Hoverveldweg 5-7 en Rimburcherweg 160 te Rimburch, gemeente Landgraaf. Op onderstaande overzichtskaart is de begrenzing van het plangebied weergegeven:



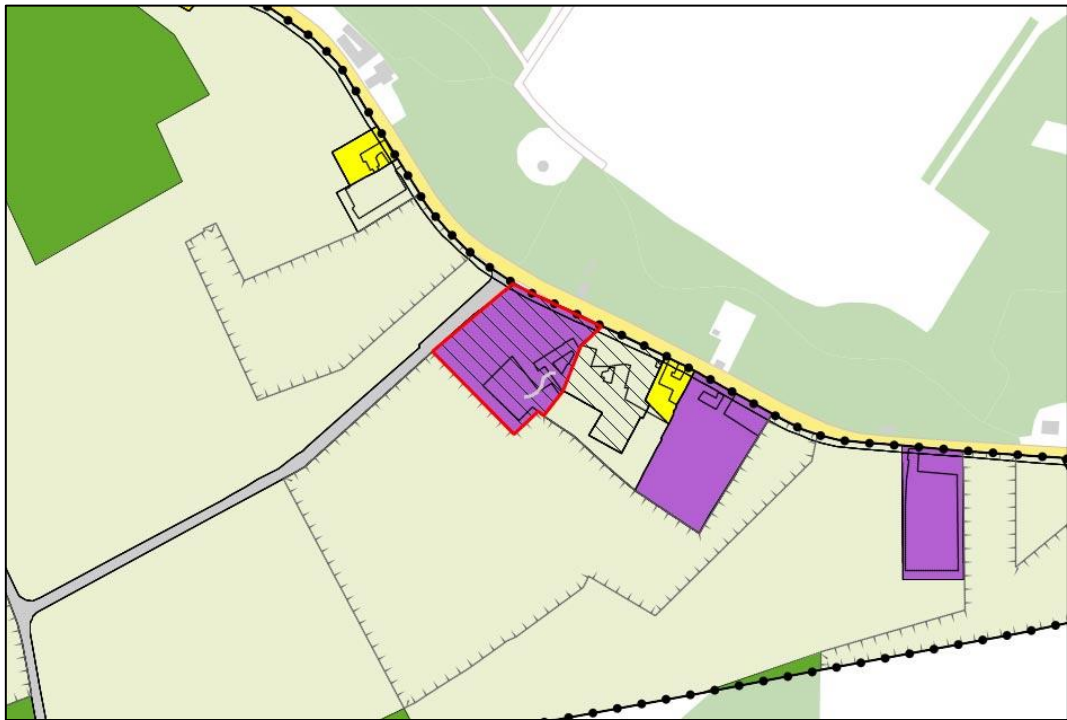
Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Grote boslocatie'

Het plangebied is thans geregeld in het bestemmingsplan 'Grote Boslocatie' (vastgesteld door de raad van de gemeente Landgraaf d.d. 12.08.2008). Het bestemmingsplan voor deze Grote Boslocatie is destijds opgesteld om meer recreatieve uitlopmogelijkheden in Parkstad Limburg te realiseren, waardoor het onder druk staande bos- en natuurgebied Brunssummerheide ontlast werd. Daarnaast was het leveren van een substantiële bijdrage aan de versterking van het groen in de dichtbevolkte regio Parkstad een doel, alsmede het versterken van de ecologische structuur en het leefklimaat van de regio. Binnen dit bestemmingsplan zijn, naast bos- en groengebieden, ook diverse agrarisch georiënteerde bedrijven opgenomen. Eén daarvan is voormalige manege 'Hoeve de Hoven'.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven. Het plangebied is hierop rood omlijnd:



Uitsnede bestemmingsplan 'Grote Boslocatie'

Enkelbestemming 'Paardenhouderij'

Het gehele plangebied heeft thans de bestemming 'Paardenhouderij'. Binnen deze bestemming is een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege) toegestaan alsmede een daaraan ondergeschikt deel productiegerichte paardenhouderij (fokken). Omgekeerd is ook een productiegerichte paardenhouderij toegestaan met een ondergeschikt deel gebruiksgerichte paardenhouderij. Per volwaardig bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan alsmede verblijfsruimten voor maximaal 15 personen (stagiaires en grooms). Daarnaast zijn gebouwen, geen woning of verblijfsruimte zijnde, ten behoeve van het in de aanhef toegestane gebruik toegestaan, alsmede buitenrijbakken, mestopslagen, stapmolens en longeercirkels of daarmee vergelijkbare voorzieningen.

Wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'

Binnen de bestemming 'Paardenhouderij' is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming 'Wonen' kan worden toegekend aan deze gronden. Dit is mogelijk wanneer sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) voor een eigentijdse agrarische bedrijfsvoering en als de functie voor de paardenhouderij geheel is komen te vervallen. Niet noodzakelijke (bedrijfs)gebouwen dienen daarbij te worden gesloopt. Binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of in monumenten mogen meerdere woningen in pandig worden gerealiseerd. In principe zou het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn om de bestemming om te zetten naar 'Wonen', echter er vinden in het plangebied thans ook activiteiten plaats die nooit vergund zijn en/of niet als zodanig bestemd zijn (zie ook onder 'Strijdigheid met

het vigerende bestemmingsplan' verderop in deze paragraaf). Daarnaast is de juridische regeling van het bestemmingsplan 'Grote Boslocatie' verouderd en is het niet wenselijk (bij toepassing van voornoemde wijzigingsbevoegdheid) terug te vallen op een verouderde regeling. Vandaar dat de gemeente Landgraaf ervoor gekozen heeft een postzegelbestemmingsplan op te stellen op basis van een actuele en op de huidige wet- en regelgeving gestoelde juridische regeling.

Dubbelbestemming 'Cultuurhistorische waarde'

Ter plaatse van en rondom de Rijksmonumentale hoeve De Hoven is de dubbelbestemming 'Cultuurhistorische waarde' opgenomen. Het doel van deze dubbelbestemming is instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen, stedenbouwkundig beeld).

Conform artikel 3 lid C en artikel 24 van het bestemmingsplan is een lettertekenaanduiding 'monument' opgenomen ter plaatse van de hoeve. De hoeve 'De Hoven' is een Rijksmonument volgens de Monumentenwet 1988, die inmiddels is overgegaan in de thans van toepassing zijnde Erfgoedwet.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan inzake deze ontwikkeling is dat de functie wonen niet is toegestaan binnen de bestemming 'Paardenhouderij', behoudens in de bedrijfswoning. De bestemming 'Paardenhouderij' biedt verder geen mogelijkheden tot het oprichten van andere woningen, behalve door middel van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Dit is echter nooit gebeurd. Op de adressen Hoverveldweg 3 en Rimburgerweg 160 wordt sedert lange tijd gewoond, waarbij op het adres Hoverveldweg 3 ook een gastouderopvang is gevestigd, die passend is binnen de beroepsmatige activiteiten aan huis. Beide functies zijn van oudsher aanwezig c.q. vergund, maar passen niet binnen de bestemming 'Paardenhouderij'. Ook vindt verhuur van een tweede woonruimte plaats ter plaatse van Rimburgerweg 160; deze is eveneens niet vergund. De vier bestaande logiesverblijven in het cluster Hoverveldweg 5-7 (waarvan drie vergund), die bedoeld zijn voor stagiairs en grooms van de paardenhouderij, kunnen als gevolg van het beëindigen van de paardenhouderij ook niet meer als zodanig worden gebruikt. Door de definitieve beëindiging van de paardenhouderij is nu de weg vrij deze gronden integraal en passend te bestemmen en de juridische regeling in lijn te brengen met het daadwerkelijke gebruik van gronden en opstallen. Het is bovendien van belang de bestemming 'Paardenhouderij' te verwijderen omdat de bestemmingen 'Paardenhouderij' en 'Wonen' zich niet met elkaar verdragen op deze korte afstand.

Facetbestemmingsplan 'Archeologie'

Daarnaast is voor de gehele gemeente, dus ook voor voorliggend plangebied, het 'Facetbestemmingsplan Archeologie' van kracht (vastgesteld door de raad d.d.

01.12.2016). Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen dienen de archeologische dubbelbestemmingen conform de bepalingen uit dit facetbestemmingsplan te worden overgenomen. In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd.

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 structuur van het bestemmingsplan Hoeve de Hoven dient conform paragraaf 1.2 en artikel 3.1.7 van het Bro te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van het 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.BPHOEVEDEHOVEN1-VG01;
- de regels: deze zijn in de SVBP2012 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 is 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 opstallen. De regels zijn bij dit bestemmingsplan ingedeeld in drie hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels 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.

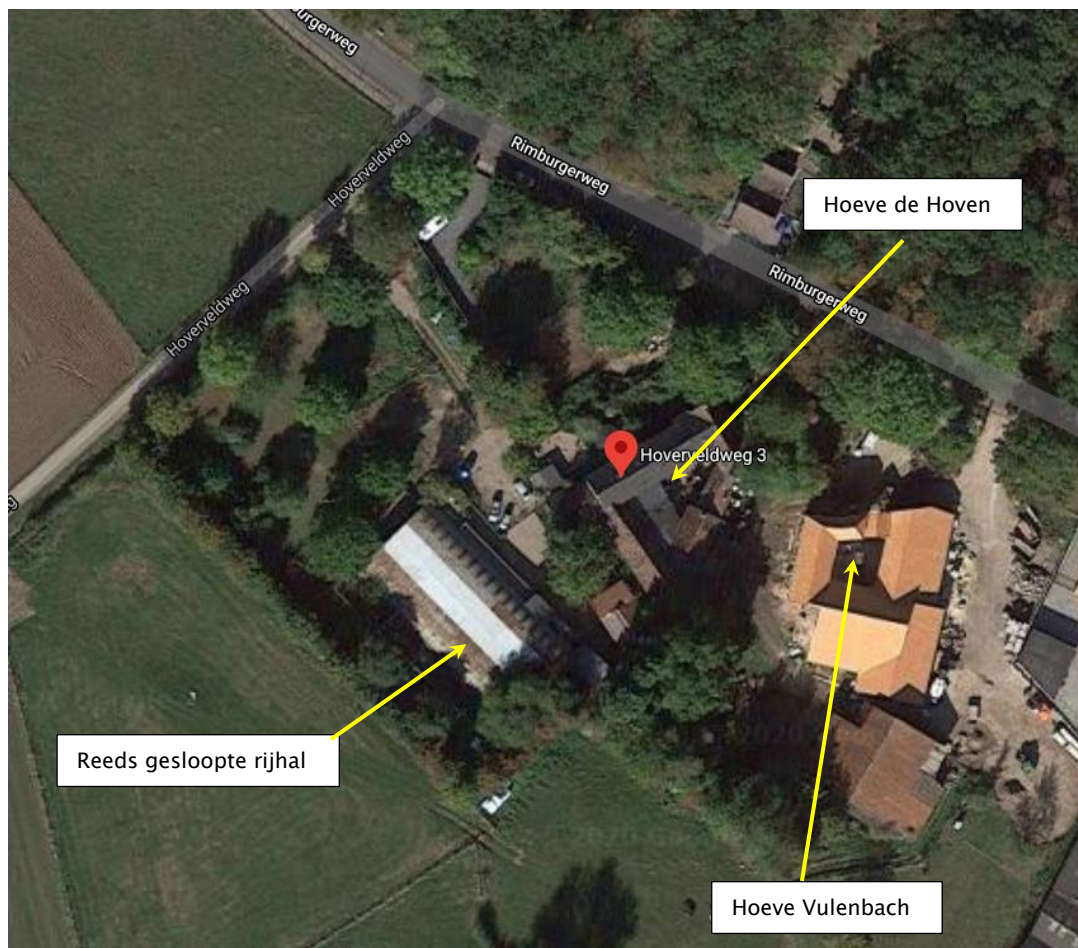
1.5 Leeswijzer

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 worden 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

Het plangebied wordt begrensd door de Hoverveldweg (noordwestzijde) en de Rimburcherweg (noordoostzijde) alsmede door paardenhouderij Hoeve Vulenbach (oostzijde) en het agrarisch gebied aan de zuidwestzijde. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied te zien, met daarop nog de (thans gesloopte) rijhal:



Luchtfoto plangebied

Landschap

Het plangebied maakt deel uit van het westelijk deel van het Wormdal. De Hoeve de Hoven ligt (van oudsher) aan de Rimburcherweg, een van de zwaar ingeslepen grubben die vanuit het westen diep insnijden in het plateau van Rimburch. De ondergrond van het plangebied bestaat overwegend uit zandige leem en geërodeerde löss in verschillende diktes. Plaatselijk komen grindlagen en grindrijke terrasafzettingen voor. Het plangebied is, door de relatief vochtige grond, van oudsher intensief benut als weiland en boomgaard. Door het jarenlange agrarische gebruik van de achterliggende hoger gelegen agrarische gronden (richting De Jufferstraat en Boomgaardskuilweg) is vroeger met name in het akkerland een terrassenstructuur ontstaan met op de taluds en steilranden hagen en bosstroken. Dit heeft geresulteerd in een kleinschalig, visueel aantrekkelijk en interessant

landschap met een hoge cultuurhistorische en recreatieve waarde. Echter, in de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog en tijdens de groeiende behoefte om de productiviteit en efficiency van de agrarische sector te verhogen is dit kleinschalige landschap ook rond Rimburch voor een belangrijk deel verdwenen. Met de ruilverkaveling van de jaren 60 is/zijn:

- vanuit de Rimburch een rechtlijnige overzichtelijke blokverkaveling uitgezet;
- het wegenverloop in en rond het plangebied ingrijpend aangepast, waarbij de vaak middeleeuwse kenmerkende wegenstructuur, die radiaalsgewijs was opgebouwd vanuit de dorpen, verloren is gegaan;
- de graften en taluds met beplanting geëgaliseerd en het geterrasseerde landschap vervangen door een strak afhellend systeem;
- bestaande landwegen, zoals de Hoverveldweg, zijn opnieuw geprofileerd met brede bermen en een rechtgetrokken tracé.

Het plangebied bevindt zich op de hoek van deze Hoverveldweg en de Rimburch. Door de relatief dichte begroeiing van het plangebied aan de randen langs de Rimburch en de Hoverveldweg zijn de hoeve en de andere gebouwen niet goed zichtbaar vanaf de openbare weg.

Bebouwing

In het plangebied bevindt zich 'Hoeve de Hoven', die in 1966 is aangewezen als Rijksmonument op het oorspronkelijke adres Rimburch 160 en in 1967 in het register van Rijksmonumenten is opgenomen (nummer 23847). Het betreft een hoeve in één (driehoekige) bouwmassa waarin verschillende woningen en andere functies zijn gevestigd (zie ook in het vervolg van deze paragraaf).



Gevels Rimburchweg 160, Hoverveldweg 3 en 5



Zuidoostgevel Hoverveldweg 5

Daarnaast is de voormalige kantine van de manege in het plangebied gesitueerd (Hoverveldweg 7). Ook de bij de manege behorende rijhal is in het plangebied gelegen geweest, maar deze is recent gesloopt. Tenslotte is er nog een carport gelegen in het plangebied, behorende bij de woning Hoverveldweg 5.



Locatie gesloopte rijhal



Voormalige kantine (Hoverveldweg 7)

Functies in Hoeve de Hoven

In 1978 is een vergunning verleend om binnen de contouren van de hoeve twee extra woningen op te richten. In 1992 werd vervolgens vergunning verleend om die twee woningen te verbouwen en uit te breiden, waardoor er binnen de bestaande bebouwing van de hoeve uiteindelijk drie volwaardige woningen waren vergund, te weten Rimbürgerweg 160 (oorspronkelijk adres), Hoverveldweg 3 en Hoverveldweg 5. In 1982 is een (toenmalige) Hinderwetvergunning verleend om ter plaatse een manege voor mensen met een beperking annex paardenfokkerij en kinderboerderij op te richten en te exploiteren. De manege kreeg het vestigingsadres Hoverveldweg 7. In 1994 werd vergunning verleend voor de bouw van de rijhal. In 2002 en 2003 werden nog vergunningen verleend voor drie (onzelfstandige) logiesverblijven voor stagiaires en groeps, alle binnen de bestaande bebouwing. Hierdoor konden ook de doelgroep en de cliëntèle tijdelijk verblijven op de manege. De woningen Rimbürgerweg 160 Hoverveldweg 3 zijn weliswaar binnen dezelfde bouwmasa van de hoeve gelegen, maar hebben nooit binding gehad met het manegebedrijf.

Zoals eerder aangegeven is een aantal functies en activiteiten in het plangebied niet vergund óf vergund maar nog niet als zodanig in het bestemmingsplan verankerd. In het onderstaande overzicht zijn de woningen/functies aangegeven die in de huidige situatie aanwezig zijn; daarachter is de status van die woningen/functies opgenomen.

Aanwezig	Vergund/bestemd
1 woning Rimbürgerweg 160	Van oudsher aanwezig, maar niet bestemd
1 appartement bij Rimbürgerweg 160	Niet vergund /niet bestemd
1 woning Hoverveldweg 3	Vergund (1978), maar niet bestemd
1 gastouderopvang Hoverveldweg 3	Vergund (2008), maar past niet binnen de bestemming
1 woning Hoverveldweg 5	Vergund (1978), bestemd als bedrijfswoning bij de manege
1 manege Hoverveldweg 7	Vergund (1982) en bestemd, niet meer als zodanig in gebruik

4 regulier bewoonde appartementen in de voormalige stallen bij Hoverveldweg 5 (nummers 9-13-11-15), op ondergrond nummer 9	Vergund (2002/2003) als 3 logiesverblijven bij de manege (dus geen 4).
--	--

Principebesluit als basis voor de nieuwe planologische situatie

Er is sinds november 2019 geen sprake meer van bewoning in de (voormalige) logiesverblijven, met uitzondering van huisnummer 15 (dat om die reden kadastraal gesplitst is). Ook in het appartement (bij Rimbürgerweg 160) wordt gewoond. In het kader van het principeverzoek en -besluit is door de gemeente Landgraaf gekeken naar mogelijkheden.

Die mogelijkheden waren aanwezig vanwege de uitzonderingspositie voor Rijksmonumenten in het regionale volkshuisvestingsbeleid (zie ook hoofdstuk 3 van deze toelichting). Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente van de vier illegaal bewoonde logiesverblijven er maximaal twee wil bestemmen tot reguliere woningen. Dit heeft te maken met de grootte van de logiesverblijven in relatie tot de gewenste grootte van een reguliere woning. Uiteindelijk heeft initiatiefnemer ervoor gekozen niet twee, maar één appartement vast te leggen in het bestemmingsplan. Dit heeft ertoe geleid dat in het voorliggende plan vijf woningen zullen worden bestemd (Rimbürgerweg 160, het appartement bij Rimbürgerweg 160, de woningen Hoverveldweg 3 en Hoverveldweg 5 en één appartement bij Hoverveldweg 5 (huisnummer 15).

3 Beleid

3.1 Europees en Rijksbeleid

3.1.1 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'. Sinds 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Natura2000-gebieden

Het Natura2000-netwerk bevat 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 Natura2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).

Plangebied en omgeving

Op een afstand van ruim vier kilometer ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Brunssummerheide'. Daarnaast is in Duitsland op circa 500 meter het Natura 2000-gebied 'Wurmtal Nördlich Herzogenrath' gelegen. Eveneens in Duitsland is op ruim twee kilometer van het plangebied het Natura 2000-gebied 'Wurmtal Südlich Herzogenrath' gelegen. Ten behoeve van de voorbereiding van de sloop van de rijhal van de voormalige manege is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek komt aan de orde in subparagraaf 4.1.6 van deze toelichting. Daarnaast is in die subparagraaf ook aangegeven wat de gevolgen zijn van de vaststelling van dit bestemmingsplan (waarbij een paardenhouderij wordt opgeheven ten faveure van een woonbestemming) voor de naburige Natura2000-gebieden.

3.1.2 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.

De Erfgoedwet 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 gemeente Landgraaf beschikt over de 'Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Landgraaf' en over een facetbestemmingsplan Archeologie, die in subparagraaf 3.4.2 en paragraaf 4.3 aan de orde komen.

3.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Met deze Structuurvisie, die de Nota Ruimte heeft vervangen, heeft het kabinet gekozen voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. De SVIR kent tevens een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. 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 zijn opgenomen in het Barro (zie hierna). 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. De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	1. 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 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het

	functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Vanuit deze belangen is met name belang 10 relevant, zijnde het behoud en de versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Met de ontwikkeling van voorliggend plan wordt onder meer een Rijksmonument herbestemd ten behoeve van een woonfunctie. Hiermee wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in het beleid van provincies en gemeenten heeft het Rijk de AmvB Ruimte opgesteld. De AmvB Ruimte, bestaande uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro), geeft nadere regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen en omvat bepalingen inzake onderwerpen als groene ruimte (Rijksbufferzones, EHS en nationale landschappen), water (kust en grote rivieren), militaire objecten, bundeling en locatiebeleid. Inzake het voorliggend plangebied zijn geen beperkingen vanuit het Barro of het Rarro te melden.

3.1.5 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 motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan te onderbouwen. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Deze motiveringsplicht, bestaande uit drie treden (actuele regionale behoefte – bestaand stedelijk gebied – multimodale ontsluiting) geldt niet alleen voor het bestemmingsplan maar tevens voor andere ruimtelijke besluiten.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties in principe als stedelijke ontwikkeling dient worden aangemerkt.

Het voorliggende plan omvat het vastleggen van een bestemmings- en functieverandering van een (voormalige) paardenhouderij in vijf woningen, waarvan drie woningen reeds lange tijd vergund zijn, alleen nooit in een bestemmingsplan

zijn verankerd. Indien uitgegaan wordt van een toevoeging van vijf woningen (worst case) dan kan ten aanzien van de 'ladder' het volgende worden aangegeven.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt de afgelopen jaren dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien er meer dan elf woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ladder van duurzame verstedelijking is in deze situatie (theoretische toevoeging van vijf woningen) derhalve niet van toepassing.

3.1.6 Waterwet en waterbesluit

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De 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.

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 Rijkssrivieren 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.

Het plangebied is niet gelegen nabij een Nederlands oppervlaktewaterlichaam. Er zijn derhalve geen belemmeringen ten aanzien van deze wateren.

3.1.7 Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt „Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^{ste} eeuw" (WB21)", is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die

het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21^{ste} eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren' en;
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding.

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect water is beschreven in paragraaf 4.2 van deze toelichting.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de LimburgAgenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om ernaartoe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden op 'Kaart 1 'Zonering Limburg' van het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten en met verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

Op onderstaand fragment uit de POL-kaart 1 'Zonering Limburg' is te zien dat voor het plangebied van dit bestemmingsplan de zoneringen 'Buitengebied' en 'Bronsgroene landschapszone' van toepassing zijn:



Fragment POL2014 kaart 'Zonering Limburg'

Buitengebied

Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Het zijn alle andere gronden in het landelijk gebied buiten de natuur- en landschapszones. In deze zone is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. Het accent is gelegd op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw en het bereiken van goede kwaliteit en goed functioneren van de ondergrond.

Bronsgroene landschapszone

De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d.. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal. In deze zone zijn ook beekdalen opgenomen. Beekdalen zijn belangrijk zowel voor het vasthouden en bergen van wateroverschot als voor het bereiken van de ecologische doelstellingen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Ze fungeren als ecologische verbinding tussen natuurkernen en vormen het landschappelijk raamwerk.

Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is er op gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Het accent is gelegd op:

- de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem;
- ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving;
- versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie;
- recreatief medegebruik.

In het voorliggend plangebied is het meest westelijk gelegen deel van het plangebied als 'bronsgroene landschapszone' aangeduid. Het betreft het onbebouwde deel van het plangebied. Hier zijn met name tuinen en paden gelegen behorende bij de woningen in de hoeve. Er zullen hier geen wezenlijke veranderingen plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie. De ontwikkeling van dit bestemmingsplan, waarbij een nieuwe gebruiksfunctie wordt gegeven aan een Rijksmonument met aanpalende gronden en waarbij de cultuurhistorische kwaliteiten worden behouden, past binnen de uitgangspunten aangaande buitengebied en 'bronsgroene landschapszone' van het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin zijn regels vastgelegd op het gebied van milieu, wegen, water, grond, agrarische bedrijven, natuur, wonen en ruimte. In de Omgevingsverordening wordt onder meer aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. Voor de beschrijving van de 'ladder' in algemene zin wordt verwezen naar subparagraaf 3.1.5 van deze toelichting.

In artikel 2.4.2 van de OvL2014 is ten aanzien van woningbouw aangegeven dat een bestemmingsplan geen toevoeging van nieuwe woningen mag bevatten die niet zijn vastgelegd in een regionale structuurvisie. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de 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 nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is

dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

Provinciale woonagenda 2018 'Beweging op de woningmarkt' (30 januari 2018)

De door Provinciale Staten op 3 november 2017 aangenomen motie 'Beweging op de woningmarkt' roept Gedeputeerde Staten op om met de woningmarktregio's om tafel te gaan om te inventariseren welke knelpunten vanwege de veranderde woningmarkt binnen de regio's worden gesignaleerd en in kaart te brengen welke mogelijke maatregelen deze knelpunten kunnen opheffen. Als gevolg hiervan zijn onder meer de volgende knelpunten benoemd:

- vanuit de bestaande planvoorraad sluiten nieuwbouwprogramma's niet altijd aan op nieuwe woonwensen. Ze bieden weinig ruimte om het juiste product toe te voegen. Gemeenten zien voor sommige doelgroepen te weinig woningen in de programmering (m.n. huurders, waaronder verschillende categorieën woonurgenten). Tegelijk leeft er een behoefte aan het oplossen van ruimtelijke vraagstukken (bijvoorbeeld leegstaand vastgoed);
- de reductie van planvoorraad gaat te traag en belemmert de ontwikkeling van gewenste nieuwe initiatieven;
- gemeenten zijn zich meer bewust van de aanwezige 'verborgen' plancapaciteit en ondernemen acties om die te specificeren en/of te begrenzen. Tegelijk zien zij hierdoor dat de plancapaciteit nog groter is dan zij hadden voorzien;
- de problematiek van slechte, moeilijk verkoopbare particuliere woningen is complex. De aanpak is taai, en tijdrovend en verdient nog meer aandacht;
- corporaties zien de uitvoering van hun taken vooral begrensd door strakke Rijksregelgeving. Hun reserves zijn (mede door de verhuurderheffing) ontoereikend om én te voorzien in de behoefte aan betaalbare woonruimte én de taakstelling in de verduurzaming van hun woningbezit te realiseren;
- de continuïteit van de monitoring van de woningmarkt is in het gedrang;
- tussen de drie regio's (Noord-Midden-Zuid) zijn er ook diverse verschillen (zoals de regio Zuid waar in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg een compensatieregeling is opgenomen).

De uitdaging is het wegnemen van de knelpunten en de beoogde beweging op de woningmarkt met snel inzetbare, praktische maatregelen te faciliteren en te versnellen. Eén van de voorgestelde oplossingen is kiezen voor maatwerk. Plannen voor nieuwe initiatieven kunnen beter alleen aan de aangetoonde behoefte voor het betreffende product worden gekoppeld. Als nieuwe plannen duidelijk voorzien in een actuele behoefte en er onvoldoende inzetbare bestaande plannen in dat segment tegenover staan, dan kan de harde koppeling met planreductie worden losgelaten. Een overschot aan plannen voor andere woonproducten (segmenten) hoeft dan niet in de onderbouwing te worden betrokken. In de Omgevingsverordening zal een hierop toegesneden maatwerkprocedure worden opgenomen. Dit neemt overigens niet weg dat planreductie nog altijd nodig is en dat regionaal afstemming moet blijven plaatsvinden.

Wijziging OvL (december 2018)

In het artikel 2.4.2 'Wonen' van de Omgevingsverordening is de mogelijkheid ingebouwd om in te kunnen spelen op maatwerkoplossingen voor kwalitatieve knelpunten in de woningmarkt. De maatwerkoplossing is gelegen in de nieuwe regel 4 van het artikel, waarin is aangegeven dat Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid kunnen bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.

Het woonbeleid is vervolgens regionaal uitgewerkt; hiervoor wordt verwezen naar subparagraaf 3.3.2 (Regionaal beleid').

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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. Want de lijnen die deze visie uitzet vormen géén strak keurslijf, maar biedt veel meer 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.

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 acht 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 Parkstad 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. Eén 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.

Voor de ontwikkeling van het voorliggende plan biedt de Intergemeentelijke Structuurvisie geen concrete uitgangspunten. Wel is indirect sprake van versterking van het landschap omdat als gevolg van deze ontwikkeling de rijhal, behorende bij de voormalige manege, is gesloopt. Deze rijhal vormde een dissonant in het landschap in deze omgeving. De landschappelijke kwaliteit van dit plangebied is daarmee al verbeterd. De sloop van de rijhal was één van de randvoorwaarden voor deze bestemmingsplanwijziging.

3.3.2 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw- of sloopopgave. In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):

1. slopen;
2. financiële compensatieregeling;
3. gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen de raadstermijn;
4. schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).

Tijdelijke versoepeling compensatie-eisen SVWZL (besluit maart 2019)

Deze tijdelijke beleidsregel is opgesteld door de regio Zuid-Limburg in afstemming met de provincie Limburg en wordt als addendum toegevoegd aan de reeds door de raad vastgestelde structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Als algemene lijn uit de inventarisatie gericht op de tijdelijke versoepeling is op te merken dat een versoepeling gericht zou moeten zijn op de realisatie van sociale huur én woningbouw voor specifieke doelgroepen. Daarnaast betroffen knelpunten met name strategische locaties (m.n. centra en aanloopstraten en invulling rotte plekken) en de herbestemming van leegstaand vastgoed en beeldbepalende panden. Daarbij is concreet aangegeven dat de compensatie van harde plancapaciteit in verhouding 1:4 in de praktijk als te zwaar wordt ervaren, het slechts gebruiken van één wijze van compensatie in de praktijk als onhandig wordt ervaren en dat de afbakening van de financiële compensatieregeling voor kleine woningbouwinitiatieven met slechts 5 woningen als te beperkt wordt ervaren. Op basis hiervan is een concreet voorstel voorbereid, waarin gedurende de versoepeling van de compensatie woningbouwplannen in drie categorieën worden beschouwd. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend.

De beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg luidt als volgt:

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen afgesproken. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Compenseren moet met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan ook worden gecompenseerd in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de

reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Woningbouwinitiatieven in Rijksmonumenten zijn uitgezonderd van de compensatieplicht. Het gaat hierbij uitsluitend om beschermde Rijksmonumenten (ingeschreven in het Monumentenregister).

Tijdelijke versoepeling:

Gedurende de periode van versoepeling van de compensatie worden woningbouwplannen beschouwd in vier categorieën. Voor elke categorie is aangegeven welke eventuele compensatie wordt verwacht. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend als invulling van de compensatie.

1. UITZONDERINGSPLANNEN – GEEN COMPENSATIE

Dit betreffen de volgende woningbouwplannen, onder de voorwaarden zoals genoemd binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en/of aanvullende beleidsregels:

- studentenwoningen in de benoemde gemeenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg);
- woningbouw gericht op de doelgroep zorgbehoevenden (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg / vigerende beleidsregel);
- tijdelijke woningen (max. 10 jaar), conform vigerende beleidsregel;
- woningbouw in Rijksmonumenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).

2. KWALITATIEF GOEDE PLANNEN – LICHT COMPENSATIE-REGIME

Dit betreft woningbouwplannen ter grootte van maximaal 25 woningen gericht op betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen (max. € 720,42 huur per maand, voor met name starters) en middeldure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) en vergelijkbare betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters (max. prijsniveau tot en met de starterslening-grens, provinciaal € 185.000,-) en voor senioren (tot max. NHG-grens: € 290.000,- VON). Voorwaarde is wel, dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra. Dit in lijn met de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg). Bijvoorbeeld: woningbouwprojecten in aanloopstraten of transformaties van commercieel vastgoed naar wonen in centra of kernen, bedoeld voor sociale doelgroepen, senioren en starters.

Het verlicht compensatie-regime houdt in:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1;
- financiële compensatie door een percentage van de WOZ-waarde (7%) conform de regeling kleine woningbouwinitiatieven, maar dan voor maximaal 25 woningen;

- een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

3. VERNIEUWINGSPLANNEN – VERLICHT COMPENSATIE-REGIME

Ondanks het overschot aan woningen (op termijn) op Zuid-Limburs niveau, blijft er wel behoefte aan vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Ook als een nieuw woningbouwplan niet onder '1. Uitzonderingsplannen' of onder '2. Kwalitatief goede plannen' valt, kan het een goed plan zijn in het kader van vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Voor deze woningbouwinitiatieven blijven de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in stand, zoals o.a. 'meer stad-meer land' (inbreiden voor uitbreiden). Ook voor deze categorie woningbouwinitiatieven t.b.v. vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad is een tijdelijke versoepeling aan de orde, maar deze is zwaarder dan voor woningbouwplannen onder de categorie '2. Kwalitatief goede plannen' en betreft:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:2.
- een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

4. KWALITATIEVE VERBETERING VAN WONINGBOUWPLANNEN

Daarnaast wordt het voor gemeenten óók mogelijk om op basis van een aangetoonde kwalitatieve verbetering (betere aansluiting op de behoefte/PMC) van het woningbouwplan, harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1 te verplaatsen naar een andere locatie.

Periode geldigheid

De beleidsregel is voor een periode van maximaal 2 jaar in werking getreden vanaf 21 maart 2019. Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze versoepeling, dienen binnen 2 jaar te zijn vastgesteld en binnen 5 jaar te zijn gerealiseerd (vanaf moment van toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering). Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. Deze regeling betreft een tijdelijke aanvulling op beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en kan niet met terugwerkende kracht worden ingezet. Naast deze beleidsregel is er in overleg met de regio, ruimte voor maatwerk oplossingen.

Onderhavig plan

Woningbouwinitiatieven in Rijksmonumenten zijn conform de reguliere uitgangspunten van de SVWZL uitgezonderd van de compensatieplicht. Het gaat hierbij uitsluitend om beschermde Rijksmonumenten (ingeschreven in het Monumentenregister). De tijdelijke versoepeling speelt geen rol in deze situatie.

Door het college van burgemeester en wethouders is per besluit d.d. 07.07.2020 aan de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering verzocht in de Rijksmonumentale Hoeve 'De Hoven' twee woningen op het adres Rimbürgerweg 160 en Hoverveldweg 15 aan de Regionale woningmarktprogrammering toe te voegen. Bij besluit van 17 september 2020 heeft de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering de twee woningen aan de woningbouwprogrammering toegevoegd. Het verzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Het plan voldoet derhalve aan de regionale woningbouwafspraken voor Zuid-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Landgraaf 2030 'Slank en Groen'

Op 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 heeft gemeenteraden verplicht 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. Voor wat betreft voorzieningen op het gebied van cultuur en sport wordt in de structuurvisie vermeld dat geanticipeerd dient te worden op de veranderende bevolkingssamenstelling en daarmee gepaard gaande behoefte aan voorzieningen.

3.4.2 Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Landgraaf 2014

Voor geheel Parkstad Limburg is een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld. Deze kaart is gebaseerd op uitgevoerd inventariserend archeologisch onderzoek. Voor de gemeente Landgraaf en de overige Parkstadgemeenten is door archeologisch adviesbureau RAAP een

uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Het RAAP-rapport betreft een bureauonderzoek naar de archeologische verwachtingen waarbij een inventarisatie heeft plaatsgevonden van de bekende archeologische vindplaatsen binnen de Parkstadgemeenten en van landschappelijke (geologische en geomorfologische) en bodemkundige gegevens van het grondgebied. Daarnaast zijn de uitgevoerde archeologische onderzoeken geïnventariseerd, waarbij rekening is gehouden met vergraven of ontgronde gebieden, en heeft een literatuuronderzoek plaatsgevonden. In dit verband is onder andere ook het Actueel Hoogtebestand Nederland bestudeerd.

Op basis van de genoemde inventarisaties is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld, dat haar neerslag heeft gevonden in een geactualiseerde archeologische verwachtingenkaart die door de gemeenteraad van Landgraaf is vastgesteld d.d. 10 februari 2015. Het doel van de archeologische verwachtingenkaart is het zichtbaar maken waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, en het daaraan koppelen van een onderzoeksplicht. Hiermee wordt tevens duidelijk bij welke werkzaamheden wel en bij welke geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn. In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden:

Categorie 1: beschermde (archeologische) Rijksmonumenten

Voor werkzaamheden is hier altijd een vergunning volgens de Monumentenwet 1988 (thans: Erfgoedwet) vereist.

Categorie 2: gebieden van zeer hoge waarde en de historische dorpskernen

Voor deze gebieden is voor de oppervlakte het wettelijk minimum van 100 m² genomen. Projecten die over een groter oppervlak de bodem verstoren zijn onderzoeksplichtig. De Monumentenwet 1988 (thans: Erfgoedwet) geeft geen minimum voor de diepte van verstoring. Voor de gemeente Landgraaf is voorgesteld geen onderzoeksplicht op te leggen voor werkzaamheden minder dan 40 cm diep.

Categorie 3 en 4: gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde

Voor deze gebieden zijn de ondergrenzen verder verruimd (respectievelijk 250 m² en 2.500 m² oppervlakte, bij meer dan 40 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplichtig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoeksplicht.

Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde

In gebieden met een lage trefkans, geldt alleen voor grotere projecten (10.000 m² en meer dan 40 cm diepte) een onderzoeksplicht.

Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde

In deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht.

In het algemeen geldt dat een ontheffing van de onderzoeksplicht mogelijk is wanneer blijkt (na archeologisch advies van een gekwalificeerde archeoloog) dat het project een gering risico vormt voor het "bodemarchief". In voorliggend plangebied komen de waarden 3 en 4 voor. Deze zijn in afzonderlijke dubbelbestemmingen opgenomen in de regels en op de verbeelding van dit plan. Ten aanzien van het aspect archeologie wordt tevens verwezen naar paragraaf 4.3 van deze toelichting.

3.4.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Landgraaf (GVVP)

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Landgraaf (GVVP) is in juni 2017 vastgesteld. Het GVVP geeft richting aan het verkeers- en vervoersbeleid in de gemeente Landgraaf voor de komende jaren en heeft het tot op heden vigerende Mobiliteitsplan uit 2009 en de Parkeernota uit 2008 vervangen.

Om de grootte van de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen, en dus het aantal te realiseren parkeerplaatsen, worden parkeernormen gebruikt. In bijlage 3 'Parkeernormen' van het GVVP staan voor verschillende gebruiksfuncties de voor Landgraaf geldende parkeernormen aangegeven. De parkeernormen zelf zijn door middel van een dynamische verwijzing opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit houdt in dat verwezen wordt naar de thans vastgestelde parkeernormen en dat, mochten deze wijzigen in de toekomst, dan getoetst wordt aan de nieuwe parkeernormen. Hierdoor hoeft het bestemmingsplan bij gewijzigde parkeernormen niet gewijzigd te worden.

Wat de bestemmingswijziging van de bestemming 'Paardenhouderij' in 'Wonen' in dit plangebied betekent ten aanzien van de parkeernormen/parkeerbehoefte is aangegeven in de planbeschrijving in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

3.4.4 Ontwikkelingskader Buitengebied

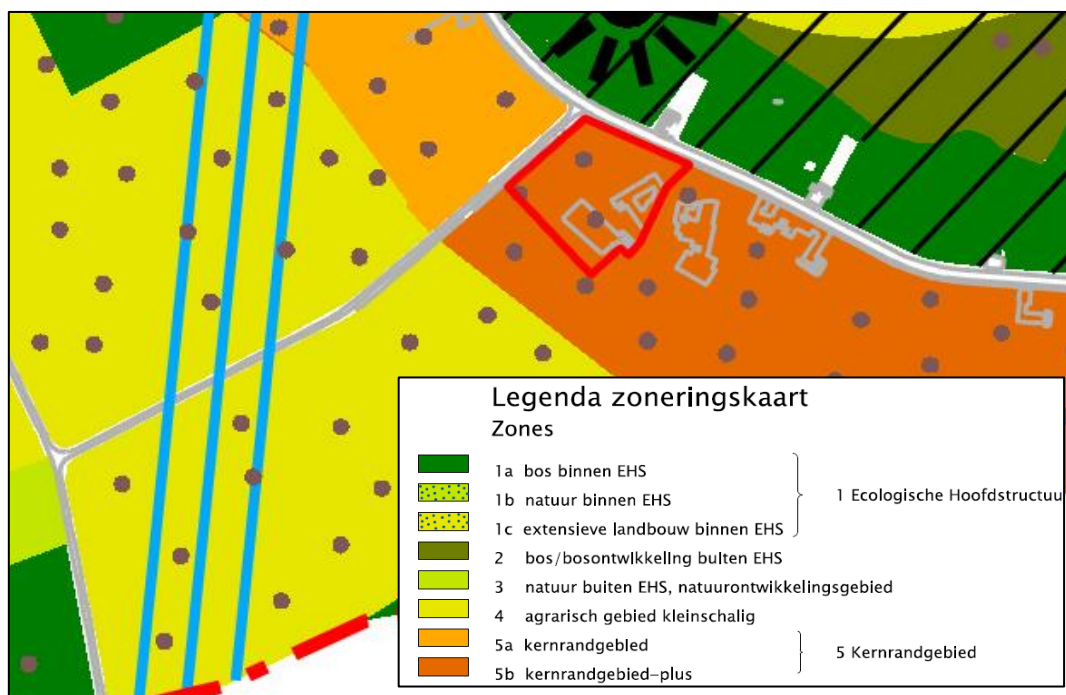
Het "Ontwikkelingskader Buitengebied 2014" (vastgesteld d.d. 2 december 2014) is een actualisatie van het "Toetsingskader ontwikkelingen in het buitengebied 1997". Dit toetsingskader bleek een waardevol instrument bij het toetsen en adviseren van diverse ontwikkelingen en is voor een belangrijk deel verwerkt in bestemmingsplannen. Gezien tal van nieuwe ontwikkelingen, waaronder de sterke ontwikkeling van paardenhouderijen en ruimtelijk-functionele veranderingen in het buitengebied, is het toetsingskader geactualiseerd. Om te benadrukken dat het niet louter gaat om het toetsen van ontwikkelingen die aan de gemeente voorgesteld worden, maar ook om het stimuleren van ontwikkelingen vanuit diverse partijen, is het nieuwe beleidsstuk "Ontwikkelingskader", genoemd: een kader voor de verdere ontwikkeling van het waardevolle buitengebied van de gemeente Landgraaf. Kern van het ontwikkelingskader is de indeling van het buitengebied in zones, waarin voor de diverse denkbare ontwikkelingen een verschillende wenselijkheid en/of toelaatbaarheid is aangegeven onder verschillende voorwaarden. Er zijn zones waarin bijvoorbeeld ontwikkelingen die met verharding en/of bebouwing gepaard gaan, worden geweerd of beperkt (bijv. natuur, landschappelijk bijzondere

gebieden), maar ook zones, waarin juist verruimde mogelijkheden worden geboden. Die laatste zones zijn met name de kernrandzones, die langs een aantal komgrenzen liggen. Daarnaast is in Landgraaf een specifieke zone aangewezen voor toeristische ontwikkeling, gelet op de grote attracties. De nieuwe zoneringskaart is aangepast en gebaseerd op het actuele beleid en de visie op het buitengebied. Bij de zoneringskaart hoort een tabel, een matrix, waarbij de ontwikkelingen zijn afgezet tegen de zones en die aangeeft wat wel of niet mogelijk is en onder welke voorwaarden.

Het Ontwikkelingskader bevat een visie op het buitengebied die ten grondslag ligt aan de zone-indeling en is gebaseerd op het vigerende beleid van Rijk, provincie, regio Parkstad en de gemeente Landgraaf en op de wensen die in het buitengebied leven. Deze visie is in het rapport beschreven voor de deelgebieden Ubach over Worms, Brunssummerheide, Haesdal en de Kissel en voor het Strijthagerbeekdal.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in een 'kernrandgebied-plus' (de donker oranje kleur op de kaart). Binnen deze zone is de begrenzing van het plangebied aangeduid:



Kernrandgebied-plus

De kernrandzone zone ligt grotendeels tegen het stedelijke gebied als een 150–250 meter brede zone, dat als zoekgebied geldt voor m.n. stedelijke recreatieve functies. Ook andere kleinschalige stedelijke functies kunnen hier een plaats hebben. Voor grootschaliger voorzieningen wordt uitgegaan van hergebruik van bestaande voorzieningen (bebouwing). Er is onderscheid gemaakt in Kernrandgebied 5a en Kernrandgebied-plus 5b. In 5a geldt een verruiming voor meer kleinschaliger

functies met hergebruik van bestaande voorzieningen. In het kernrandgebied-plus 5b (zoals het onderhavige plangebied) kunnen met hergebruik van bestaande bebouwing ook wat grootschaliger voorzieningen een plaats krijgen, mits goed ingepast. Te denken is hierbij aan met name maneges. Verder kunnen in het “plus-gebied” onder voorwaarde van landschappelijke inpassing diverse ontwikkelingen waarbij bouwblokvergroting nodig is mogelijk gemaakt worden. Ook eventuele nieuwvestiging van kleinschalige recreatieve voorzieningen met gebouw is hier in beginsel mogelijk, mits goed ruimtelijk en landschappelijk ingepast en passend binnen de milieuwetgeving.

Voor de voorliggende ontwikkeling, waarbij in principe de ‘omgekeerde weg’ wordt bewandeld van het omzetten van een niet langer levensvatbare paardenhouderij/manege naar woningen, zijn er als gevolg van de ligging in het Kernrand-plus gebied geen specifieke uitgangspunten. De woonfunctie past ook binnen een kernrandgebied-plus. Met deze planologische herbestemming wordt niet alleen planologisch een Rijksmonument herbestemd, maar wordt tevens de bestemming van het gebied in overeenstemming gebracht met de bestaande functionele situatie.

3.5 Eindconclusie beleid

De voorliggende planontwikkeling strekt tot behoud en versterking van unieke cultuurhistorische kwaliteiten. Dit is één van de uitgangspunten vanuit het Rijksbeleid. Met de ontwikkeling van voorliggend plan wordt onder meer een Rijksmonument planologisch van een nieuwe (woon)functie voorzien. Een bedrijfsmatige paardenhouderij komt te vervallen. Het plan voldoet aan de provinciale beleidskaders POL2014 en de daarbinnen aangegeven uitgangspunten in de zoneringen ‘buitengebied’ en ‘bronsgroene landschapszone’. Ook past het plan binnen de regionale Intergemeentelijke Structuurvisie, waarin is aangegeven dat het landschap leidend is bij nieuwe ontwikkelingen en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Tenslotte kan aan de Structuurvisie Landgraaf 2030 worden voldaan en past het plan binnen het Ontwikkelingskader Buitengebied. Tevens is rekening gehouden met de uitgangspunten zoals aangegeven in het archeologiebeleid en het GVVP.

Resumerend kan worden aangegeven dat het plan mogelijk wordt geacht onder de voorwaarden die in dit bestemmingsplan zijn beschreven en in het juridisch bindende gedeelte (verbeelding en planregels) zijn vastgelegd.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat de beoogde functie(s) passen binnen de kaders van milieu- en andere sectorale wet- en regelgeving. In dit hoofdstuk komen deze facetten achtereenvolgens aan de orde.

4.1.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor nieuwe 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).

Bodemonderzoek

Door Geonius Milieu BV is het 'Verkennd bodemonderzoek Hoverveldweg 3, 5 en 7 te Landgraaf (d.d. 15.04.2020, separate bijlage 1) uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd voor het gehele plangebied, omdat het gehele plangebied van bestemming wijzigt van 'Paardenhouderij' naar 'Wonen'. Een uitzondering wordt gevormd door Rimbürgerweg 160, waarvan de eigenaresse geen toestemming heeft gegeven het perceel te betreden. De bewijsvoering hiervoor is opgenomen in de rapportage.

Conclusie

Na uitvoering van het verkennd bodemonderzoek blijkt het volgende:

- visueel zijn bodemvreemde bijmengingen in diverse gradaties aan baksteen, beton, aardewerk en/of kolen waargenomen;
- in de lemige bovengrond (0,0–0,5 m –mv) is geen tot maximaal een licht verhoogd gehalte aan cadmium aangetoond;
- in de zandige bovengrond (0,0–0,5 m –mv) zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan molybdeen en nikkel aangetoond;
- in de zowel visueel schone zandige- als lemige ondergrond (0,5–3,0 m –mv) zijn geen verhoogde parameters ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond;

De resultaten zijn indicatief getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit. De kwaliteit voldoet indicatief aan "achtergrondwaarde". Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese 'verdacht' voor de bovengrond en 'onverdacht' voor de ondergrond te worden aanvaard. Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Voor wat betreft het niet onderzochte perceel Rimbürgerweg 160 geldt nog het volgende. Het (historisch) gebruik door de jaren (fruitboomgaard, paardenstalling, stro- en mestopslag, et cetera) van het niet onderzochte perceel wijkt nauwelijks af van de percelen die wel zijn onderzocht. Recent bodemonderzoek in de directe nabijheid, in dezelfde bebouwingsstrook langs de Rimbürgerweg, laat eveneens zien

dat de aangetroffen bodemkwaliteit niet afwijkt van wat in de gemeentelijke Nota Bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart is vastgelegd (zone 'Wonen'). Op basis van dit onderzoek, het recente onderzoek in de directe omgeving en de Nota Bodembeheer is er ten aanzien van het betreffende perceel geen belemmering voor de wijziging van de bestemming. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het huidige en beoogde gebruik van de locatie.

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.

Door Spider Monkey Consultancy is het 'Akoestisch onderzoek, bestemmingswijziging paardenhouderij naar wonen Hoverveldweg 5 in Rimburch' (d.d. 11.06.2020, separate bijlage 2) uitgevoerd. Het onderzoek is noodzakelijk voor een akoestische afweging op grond van art. 3.1 lid 1 Wro 'goede ruimtelijke ordening/aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor de te voeren bestemmingsplanprocedure.

Conclusies

Wet geluidhinder: wegverkeerslawaa

De panden Hoverveldweg 3 en 5 en Rimburcherweg 160 (inclusief extra wooneenheid/appartement) dienen vanwege de bestemmingswijziging te worden beschouwd als nieuwe geluidgevoelige objecten. Aan de gevels van de nieuw te realiseren woonbestemming Hoverveldweg 3 en 5 voldoet de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaa aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit berekening blijkt dat de geluidbelasting op de noordoostgevel van Rimburcherweg 160, 50 dB (inclusief aftrek van 5 dB artikel 110 Wgh) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. Er dient voor het appartement bij Rimburcherweg 160 een hogere grenswaarde wegverkeerslawaa te worden vastgesteld door de gemeente Landgraaf.

Goede ruimtelijke ordening (bedrijven- en milieuzonering)

De percelen van de nieuwe geluidgevoelige objecten Hoverveldweg 3 en 5 en Rimburcherweg 160 grenzen aan het perceel Rimburcherweg 162 (Hoeve Vulenbach), waaraan de enkelbestemming "Bedrijf-Paardenhouderij" is toegekend. Deze bedrijfsactiviteit is in de richtafstandenlijst opgenomen van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" met een richtafstand geluid van 30 meter en de aantekening "C"

(van continu). Vanuit de VNG-brochure is de “stappen-benadering” gevolgd. Aan de genoemde afstand van 30 meter wordt niet voldaan (stap 1). Vervolgens is in stap 2 de specifieke bedrijfssituatie (feitelijke situatie) als uitgangspunt genomen. Daarbij is in het rapport gemotiveerd dat voor het afwegingskader uitgegaan dient te worden van gebiedstype “gemengd gebied”.

Voor de geluidgrenswaarden voor de paardenhouderij Hoeve Vullenbach zijn de geluidgrenswaarden onder artikel 2.17 lid 1 onder a (Activiteitenbesluit milieubeheer) aangehouden. Deze komen overeen met de streefwaarden voor het gebiedstype “gemengd gebied” onder Bedrijven en milieuzonering.

1. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT}

In zowel de representatieve als de incidentele bedrijfssituatie (toernooi) wordt voldaan aan de etmaalwaarde van 50 dB(A), zodat er enerzijds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en anderzijds wordt ook voldaan aan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit milieubeheer. In de incidentele bedrijfssituatie is de woning Hoverveldweg 5 maatgevend en bedraagt de geluidbelasting in de dag 50 dB(A). Dit wordt veroorzaakt door het intensiever gebruik van de open bak, waarbij ook rekening is gehouden met omroepen ofwel aan- en afkondiging van combinaties met een omroepinstallatie.

2. Het maximale geluidniveau, L_{Amax}

In de representatie bedrijfssituatie wordt bij alle rekenpunten voldaan aan de waarden van 70, 65 en 60 dB(A) voor respectievelijk de dag, avond en nacht. In de incidentele bedrijfssituatie (toernooi) wordt op de zuidoostgevel van de woning Hoverveldweg 5, een waarde van 72 dB(A) berekend in de dag op rekenpunt 005.3_A; de waarde van 70 dB(A) wordt overschreden met 2 dB(A). Dit wordt veroorzaakt door omroepen ofwel aan- en afkondiging van combinaties met een omroepinstallatie bij de open bak. Dit kan worden toegestaan met een maatwerkvoorschrift onder artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

3. Geluid vanwege de verkeersaantrekkende werking

Voor het geluidniveau vanwege de verkeersaantrekkende werking, L_{Aeq} is de avond, tussen 19.00 en 23.00 uur, de maatgevende beoordelingsperiode. Het geluidniveau bedraagt ten hoogste 44 dB(A), zodat aan de nagestreefde waarde van 50 dB(A) wordt voldaan.

Eindconclusie

De bestemmingswijziging wordt planologisch mogelijk geacht, mits voor het appartement bij de woning Rimburgerweg 160 een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai Wet geluidhinder wordt gevolgd en mits voor het maximale geluidniveau in de incidentele bedrijfssituatie in de dag op de zuidoostgevel van Hoverveldweg 5, een maatwerkvoorschrift onder artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt vastgesteld. De overschrijding van het

maximale geluidniveau L_{Amax} bij de woning Hoverveldweg 5, in de incidentele bedrijfssituatie, in de dag wordt veroorzaakt door het omroepen ofwel aan- en afkondigen van combinaties met een omroepinstallatie bij de open bak. Aangenomen mag worden, gelet op de staat van de woning, dat aan de vereiste geluidwering van 17 dB(A) wordt voldaan aan de binnenwaarde van 55 dB(A) voor het maximale geluidniveau L_{Amax} binnen de woning (immers: 72 – 55 = 17).

4.1.3 Luchtkwaliteit

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beiden 40 µg/m³). De NO₂-concentratie ter plekke bedraagt 20–25 µg/m³ (bron cijfers: Atlas Leefomgeving). De PM₁₀-concentratie ter plekke bedraagt 25–30 µg/m³. Deze concentraties liggen ruim beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Luchtkwaliteit als gevolg van de planontwikkeling/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.

Ten aanzien van de voorliggende planontwikkeling, waarbij formeel vijf woningen planologisch worden vastgelegd binnen een Rijksmonumentale hoeve (waarvan drie woningen reeds vergund) kan worden aangegeven dat dit aantal ruimschoots past binnen de ondergrens zoals opgenomen in de regeling NIBM van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Daarnaast kan nog worden aangegeven dat de situatie ter plaatse verandert van een paardenhouderij/manege, met alle verkeersaantrekkende werking van dien naar een hoeve met uitsluitend woonfuncties. Ten aanzien van de luchtkwaliteit kan worden aangegeven dat deze planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

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 plaatsgebonden risico (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. 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 (GR) 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. 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

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn, 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 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) van kracht. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen,

het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten daarbij voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Plangebied

Voor het plangebied is bekeken welke aspecten in het kader van externe veiligheid relevant zijn. Deze relevante aspecten worden in het navolgende beschreven.

Transport gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en/of de weg plaats.

Risicovolle bedrijven

Er zijn volgens de Risicokaart Limburg enkele bronnen van risicovolle bedrijven in de omgeving aanwezig. Het betreft bedrijven in de (verre) omgeving, waarvan de dichtstbijzijnde het restaurant van De Watertoren is (in vogelvlucht op 510 meter afstand van het plangebied). Het betreft een horecagelegenheid, waarbij de risicovolle activiteit een gastank betreft. Op 900 meter van het plangebied ligt het bedrijf Laura Metaal, dat op bedrijventerrein Julia ten noorden van Eygelshoven ligt. Dit bedrijf ligt derhalve op een te grote afstand om invloed te kunnen hebben op het plangebied.

Overige bedrijfsactiviteiten zijn op meer dan 1,2 kilometer van het plangebied gelegen, waarbij deze bedrijfsactiviteiten (hoofdzakelijk van Gasunie) met name in de kernen Eygelshoven en Ubach over Worms gelegen zijn. Deze afstanden zijn zodanig dat deze geen invloed hebben op de externe veiligheid in het plangebied.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen in de omgeving van het plangebied gelegen die invloed kunnen hebben op de externe veiligheid in het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplevert voor onderhavig plan.

4.1.5 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) beschermt geurgevoelige objecten tegen de geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Woningen vallen onder de definitie van een geurgevoelig object (ggo) zoals opgenomen in artikel 1 Wgv.

Door Kragten is de 'Inpassingsbeoordeling agrarische geur Hoverveldweg Landgraaf' (rapportnummer 20200306-WND710-AGG-3.0, d.d. 06.03.2020, separate bijlage 3) uitgevoerd.

Dit onderzoek is uitgevoerd om de inpasbaarheid van een woonbestemming aan de Hoverveldweg 3, 5, 15 en Rimbürgerweg 160 (inclusief appartement) te Landgraaf in relatie tot de oostelijk gelegen burens, de paardenhouderij 'Hoeve Vülenbach' te bepalen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan door de gemeente medewerking verleend worden aan het plan indien de paardenhouderij door de voorgenomen planontwikkeling niet onevenredig in haar belang wordt geschaad. Middels deze beoordeling is onderzocht of kan worden uitgesloten dat sprake is van inbreuk op de milieurechten van de bestaande paardenhouderij en of de planontwikkeling geen inbreuk veroorzaakt op de planologische geurruimte van de paardenhouderij.

Paarden vallen onder de categorie 'vaste afstand'- dieren (VA-dieren). Voor VA-dieren gelden minimaal aan te houden vaste afstanden. Conform de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de afstand tussen het emissiepunt van het dierenverblijf voor het huisvesten van VA-dieren en de buitenzijde van een geurgevoelig object minimaal:

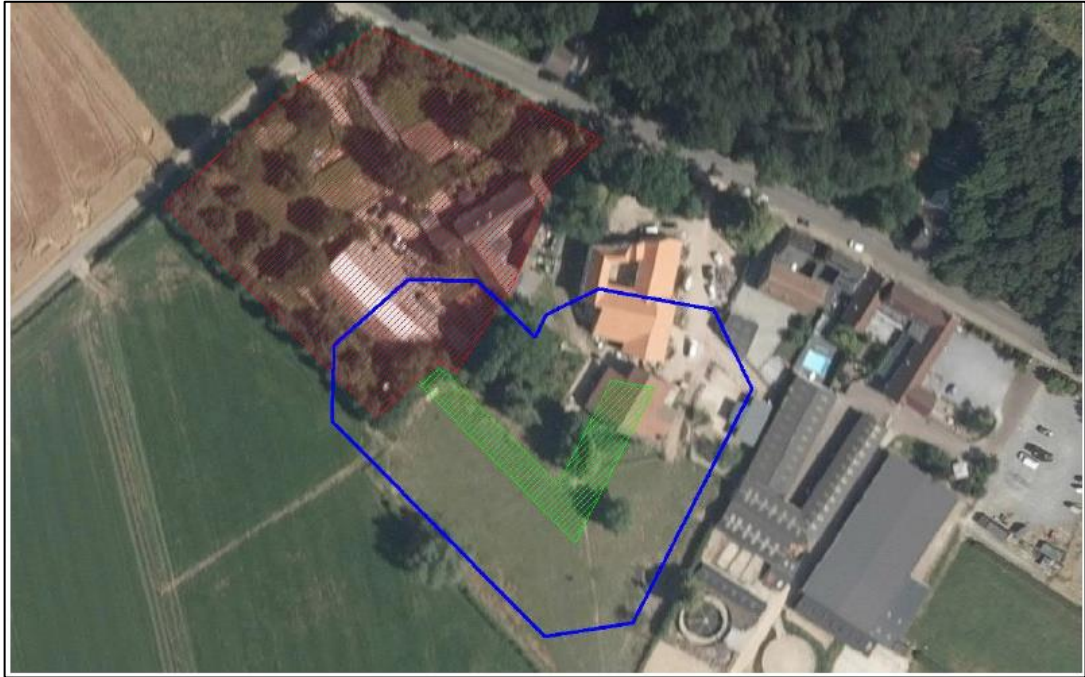
- 50 meter voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom;
- 100 meter voor een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom.

De gemeente Landgraaf heeft echter gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de Wet geurhinder en veehouderij biedt om, binnen bandbreedtes, af te wijken van de wettelijke normen. In de 'Verordening geurhinder en veehouderij Landgraaf 2018' is vastgesteld dat de afstand tussen het emissiepunt van het dierenverblijf voor het huisvesten van VA-dieren en de buitenzijde van een geurgevoelig object minimaal:

- 25 meter bedraagt voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom;
- 50 meter bedraagt voor een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom.

Onderhavig plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom geldt in de gemeente Landgraaf een vaste afstand van 25 meter voor VA-dieren. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderijen geldt ten aanzien van het perceel Rimbürgerweg 162, Hoeve Vülenbach, een vaste afstand van 25 meter vanaf de stal waarbinnen geen geurgevoelige objecten, in casu woningen, geprojecteerd dienen te worden.

Op basis van voorliggend onderzoek wordt geconcludeerd dat de realisering van geurgevoelige objecten op de onderzoekslocatie géén inbreuk maakt op de vergunde en/of planologische geurrechten van omliggende paardenhouderij indien de geurgevoelige objecten buiten de 25 meter contour zijn gelegen, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding:



25 meter-contour (blauwe lijn) rondom planologische ruimte (groen gearceerd) Hoeve Vulenbach

De afstand bedraagt 25 meter en is daarmee voldoende.

4.1.6 Ecologie

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'. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Op een afstand van ruim vier kilometer ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Brunsummerheide'. Daarnaast is in Duitsland op circa 500 meter het Natura 2000-gebied 'Wurmtal Nördlich Herzogenrath' gelegen. Eveneens in

Duitsland is op ruim twee kilometer van het plangebied het Natura 2000-gebied 'Wurmtal Südlich Herzogenrath' gelegen.

Quickscan natuurwaarden (soortenbescherming)

De herbestemming van de hoeve is in feite een bestendiging van de huidige situatie op dit moment. Ten behoeve van het realiseren van de woonbestemming (en tevens als voorwaarde die door de gemeente Landgraaf is gesteld) is de rijhal van de voormalige manege gesloopt. Ten behoeve van de voorbereiding van de sloop van deze rijhal is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd om te bepalen of als gevolg hiervan (leefgebieden van) beschermde flora en faunasoorten aangetast zouden kunnen worden.

Door Ecolybrum is het 'Quickscanonderzoek Ecologische waarden Hoverveldweg 5-7' (rapportnummer 19-537, d.d. 11.10.2019, separate bijlage 4)' uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- ter plaatse van de ingreeplocatie komen geen broedvogels voor met jaarrond beschermde nesten. Effecten hierop treden dan ook niet op.
- in de fruitweide is wél een jaarrond nest aangetroffen: een broedholte van een steenuil in een oude appelboom. Deze boom (en de holte) blijven geheel intact en staan alleen onder invloed van de sloopwerkzaamheden als de sloop in de broedperiode uitgevoerd wordt.
- in de te slopen rijhal zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig en/of te verwachten voor vleermuizen. Het aanwezige jachtgebied voor vleermuizen blijft geheel intact. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand uit te sluiten.
- er groeien op het terrein nergens beschermde en/of bijzondere planten. Er zijn geen optimale groeiomstandigheden ontwikkeld. De begroeiing bestaat voornamelijk uit een verwilderingsstype van brandnetel en enkele algemeen voorkomende soorten zoals dagkoekoeksbloem. Effecten op beschermde soorten planten treden dan ook in het geheel niet op.
- amfibieën, vissen en libellen komen niet voor, omdat er geen voortplantingswater aanwezig is. Ook op de belendende percelen is dit niet aanwezig. Effecten op deze soorten treden dan ook niet op.
- ter plaatse van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere (zwaar) beschermde soorten zoals, planten, dagvlinders, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op.
- de sloop van de rijhal kan derhalve leiden tot verstoring van broedende vogels als de werkzaamheden in de zomerperiode opgestart worden. Het advies hierin is dan ook om de werkzaamheden zoveel als mogelijk buiten de kwetsbare broedperiode (buiten half maart en half juli) uit te voeren.

In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat er geen knelpunten zijn in relatie tot het overtreden van verbodsbepalingen. Nader

soortgericht onderzoek op locatie wordt niet noodzakelijk geacht. Het doorlopen van een procedure tot ontheffing Wet natuurbescherming is niet nodig.

Gebiedsbescherming

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een paardenhouderijfunctie definitief opgeheven ten faveure van een woonbestemming. Bij een paardenhouderij is, naast een aanzienlijk grotere verkeersaantrekkende werking ten opzichte van woningen, tevens sprake van emissies ter plaatse van de stallen. Omdat de paardenhouderij ter plaatse reeds volledig is beëindigd is geen sprake meer van emissies. Dit betekent een positieve ontwikkeling ten aanzien van mogelijke stikstofdepositie als gevolg van de emissies van de voormalige paardenhouderij op de in de omgeving gelegen Natura2000-gebieden. Met deze nieuwe (woon)functie is, in relatie tot de oorspronkelijke paardenhouderij, derhalve sprake van een verbetering ten aanzien van stikstofdepositie.

Ten behoeve van de realisering van deze woonbestemming hoeft niet gebouwd te worden; de woning(en) zijn alle binnen bestaande bebouwing gesitueerd en de meerderheid van deze woningen is al jaren vergund. Met deze bestemmingswijziging worden dan ook geen negatieve effecten verwacht op Nederlandse en/of Duitse Natura2000-gebieden.

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 procedureafspraken, 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.

Waterschap Limburg

De gemeente Landgraaf valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Centraal staat dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en

maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). De belangrijkste ruimte gerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het saneren of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfiltreerd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater.

Water in relatie tot het provinciaal waterbeleid

Op grond van Europese en nationale kaders en provinciale ambities heeft de provincie Limburg het Provinciaal Waterplan Limburg 2016–2021 opgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009–2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van het Limburgse waterschap vormt het een onderdeel van het Stroomgebiedbeheersplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan Limburg (PWP) bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende zes jaar worden uitgevoerd op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort (mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma), de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer (mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water). De provincie wil hoogwaterbescherming met gebiedsontwikkeling combineren en daarbij de ruimtelijke kwaliteit versterken. De rol van de provincie ligt hierbij vooral op het vlak van de ruimtelijke ordening. Het PWP heeft met name betekenis voor de hoogwaterveiligheid langs de Maas, de functietoekenningen van het regionale watersysteem en het beleid ten aanzien van natte natuurgebieden, natuurbeken, beekdalen en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor het voorliggende bouwplan zijn in het PWP geen specifieke uitgangspunten opgenomen.

Water in relatie tot de Legger en Keur van Waterschap Limburg

De legger en de Keur van het Waterschap zijn leidend bij de borging van waterbelangen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen.

Legger en Keur

Op de legger van het waterschap is aangegeven welke waterinfrastructuur in beheer is van het waterschap. Voor het waterschap is de legger, samen met de Keur, hét instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten die samen onder meer aangeeft waar de primaire en secundaire watergangen zijn gelegen en welke gebods- en verbodsbepalingen daarvoor gelden. Ook geeft de legger aan wie waarvoor onderhoudsplichtig is. Binnen de projectlocatie is geen waterloop gelegen die in beheer is bij het waterschap. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Ook kent de Keur gebods- en verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of om watergangen, dijken en lijnvormige elementen. Bij alle werkzaamheden of activiteiten in en om water of dijken dient de Keur te worden geraadpleegd.

Voor het voorliggende plangebied zijn geen belemmeringen of aandachtspunten in de Keur en de legger opgenomen.

Plangebied

In het plangebied is door de sloop van de rijhal sprake van afname van bebouwing/verharding. Van bedrijfsmatig afvalwater is in de nieuwe situatie ook geen sprake meer. Op de plaats van de voormalige rijhal wordt als gevolg van dit bestemmingsplan een moestuin aangelegd als ondergeschikte functie bij de woonbestemming, waarmee de infiltratie van hemelwater optimaal wordt bevorderd. Er is als gevolg van dit bestemmingsplan ook geen sprake van toename van bebouwingsmogelijkheden. De bestaande situatie ten aanzien van afvalwater (riolering) en hemelwaterafvoer blijft onveranderd. Deze bestemmingswijziging heeft derhalve geen negatieve effecten voor de waterhuishouding in het plangebied.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

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. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

De archeologische verwachtingenkaart die door de gemeenteraad van Landgraaf is vastgesteld d.d. 10 februari 2015 maakt zichtbaar waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht en koppelt daaraan een onderzoeksplicht. In de kaart worden zes categorieën ('archeologische zone 1 t/m 6) onderscheiden. Zoals in subparagraaf 3.4.2 reeds is aangegeven, zijn delen van het plangebied gelegen in de archeologische zones 3 en 4.

Categorie 3 en 4 zijn gebieden met een respectievelijk hoge en middelhoge verwachtingswaarde. Voor deze gebieden zijn de ondergrenzen voor onderzoek respectievelijk 250 m² en 2.500 m² verstoringsoppervlakte, bij meer dan 40 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplichtig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoeksplicht.

Plangebied

Als gevolg van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. De ondergrenzen van 250 m² respectievelijk 2.500 m² worden derhalve niet overschreden. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Voor het gehele grondgebied van de gemeente, dus ook voor voorliggend plangebied, is het 'Facetbestemmingsplan Archeologie' van kracht (vastgesteld door de raad d.d. 01.12.2016). Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen dienen de archeologische dubbelbestemmingen conform de bepalingen uit dit facetbestemmingsplan te worden overgenomen. In de planregels en op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd.

4.4 Kabels en leidingen

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

5 Planbeschrijving

5.1 Voorwaarden principemedewerking

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om de nieuwe planologische situatie in het plangebied vast te leggen. De hier laatstelijk gevestigde manege/paardenhouderij is sedert enige tijd beëindigd en in de periode daarna hebben zich geen gegadigden gemeld de manege over te nemen. Vervolgens heeft een initiatiefnemer, na accordering van zijn principeverzoek door het college van burgemeester en wethouders van Landgraaf, de gronden van de zorgmanege verworven. Hij wil primair de gronden behorende bij het cluster Hoverveldweg 5-7 herbestemmen tot een woonfunctie.

Het college van burgemeester en wethouders van Landgraaf heeft in haar besluit tot principemedewerking een aantal randvoorwaarden meegegeven op basis waarvan de bestemming kan worden gewijzigd in 'Wonen'. Deze randvoorwaarden zijn:

1. Het manegebedrijf wordt beëindigd en de rijhal wordt gesloopt. De bestaande carport en het gebouw van de voormalige kantine kunnen worden gehandhaafd mits passend binnen de woonbestemming.
2. De bestemming van het cluster Hoverveldweg 5-7 wordt alleen gewijzigd indien de gehele bestemming 'Paardenhouderij' op de locatie kan worden gewijzigd in 'Wonen'. Dit betekent dat ook de Rimbürgerweg 160, het bijbehorende (niet vergunde) appartement en Hoverveldweg 3 gelijktijdig dienen te worden herbestemd.
3. Er worden maximaal zes wooneenheden toegestaan in het plangebied: Rimbürgerweg 160, het appartement bij Rimbürgerweg 160, de reguliere woningen Hoverveldweg 3 en 5 en maximaal twee appartementen in de voormalige stallen behorende bij Hoverveldweg 5.
4. Er dient een postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld om de beoogde situatie planologisch vast te leggen.
5. Eventuele onderzoeken dienen te worden uitgevoerd om te bepalen of sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening.
6. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente om het kostenverhaal op grond van de Wet ruimtelijke ordening anderszins te verzekeren en om (mogelijke) planschadekosten af te kunnen wentelen op initiatiefnemer.

Achtereenvolgens wordt in het navolgende ingegaan op deze voorwaarden.

Ad 1.

Het manegebedrijf is inmiddels definitief beëindigd en de initiatiefnemer heeft de voormalige rijhal van de manege onlangs gesloopt. De carport en het gebouw van de voormalige kantine krijgen een functie binnen de woonbestemming ten behoeve

van (respectievelijk) carport en opslagschuur ten behoeve van hobbymatige groente- en fruitteelt.

Ad 2.

Alle gronden rondom de voormalige manege krijgen eveneens een woonbestemming, waarmee alle aan de voormalige manege gerelateerde functies (waaronder de logiesfuncties ten behoeve van het manegebedrijf) worden beëindigd. Op deze wijze is de mogelijkheid ontstaan deze locatie integraal tot woongebied te bestemmen met daarbinnen vijf planologisch geregelde, reguliere woningen. De voormalige manege inclusief de bijbehorende logiesfuncties behoren met inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan tot het verleden.

Ad 3.

Het aantal wooneenheden zal niet zes, maar vijf bedragen. Initiatiefnemer heeft gekozen voor de optie om slechts één appartement in de voormalige stallen te realiseren.

Ad 4.

Het bedoelde postzegelbestemmingsplan ligt thans voor.

Ad 5.

Ten behoeve van dit postzegelbestemmingsplan zijn een verkennend bodemonderzoek, een geuronderzoek, een akoestisch onderzoek en een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn beschreven in deze toelichting.

Ad 6.

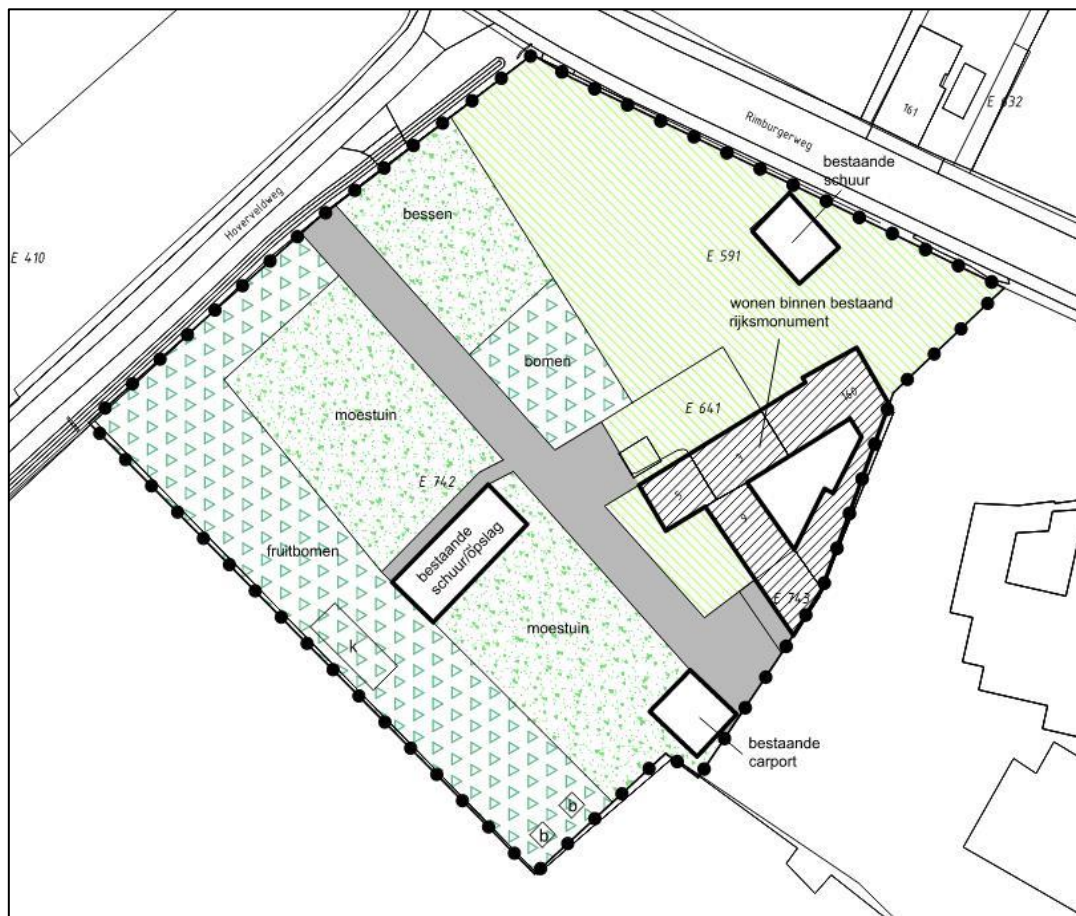
De anterieure overeenkomst zal gesloten worden voordat het ontwerp van dit bestemmingsplan in procedure gaat.

5.2 Inrichting plangebied

In het gehele plangebied wijzigt de bestemming van 'Paardenhouderij' naar 'Wonen'. Er worden geen gebouwen toegevoegd, met uitzondering van eventuele op basis van de bijgebouwenregeling van het bestemmingsplan, dan wel op basis van de wettelijke vergunningvrije mogelijkheden uit het Besluit omgevingsrecht toegestane gebouwen.

De Rijksmonumentale hoeve 'De Hoven' omvat in de nieuwe planologische situatie vijf woningen. De bebouwing van het cluster Hoverveldweg 5-7 omvat in de nieuwe situatie één reguliere woning en één appartement (huisnummer 15, perceelnummer 743) in de hoeve alsmede de bestaande carport en de bestaande opslagschuur.

Op onderstaande tekening is de beoogde functionele inrichting van het plangebied weergegeven:



Eindsituatie toekomstige inrichting plangebied

De gronden behorende bij het cluster Hoverveldweg 5–7 blijven ontsloten via de Hoverveldweg en zullen hoofdzakelijk worden ingericht als moestuin en voorzien van enkele fruitbomen. Daarnaast zal een klein deel van de grond voor bessenteelt worden benut. Op het achterste deel (meest zuidwestelijk gelegen deel) van de gronden worden twee bijenkasten (b op de tekening) en een kippenhok (k op de tekening) geplaatst. Zowel de groenten- en fruitteelt als het houden van enkele kippen en bijen zijn hobbymatig van aard en passen binnen de cultuurhistorische setting van een monumentale hoeve in het buitengebied.

De bestaande carport blijft zijn functie behouden. Hier kunnen drie auto's worden geparkeerd. De voormalige kantine van de manege wordt ingericht als een opslagschuur voor opslag van de hulpmiddelen voor het onderhoud van de gronden, onderhoud van bijen en kippen alsmede opslag van geoogste groenten en fruit.

De overige gronden binnen het plangebied bestaan – buiten de aanwezige woningen in de hoeve – uit tuinen bij deze woningen met bijbehorende bijgebouwen. Deze zijn in dit bestemmingsplan in de regels en op de verbeelding benoemd en bestemd.

Los van de formele bestemmingswijziging blijft het gebruik ten behoeve van het wonen onveranderd. Hoverveldweg 3 wordt eveneens ontsloten via de Hoverveldweg, terwijl Rimburgerweg 160 inclusief het appartement worden ontsloten via de Rimburgerweg.

5.3 Parkeren

Om de grootte van de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen, en dus het aantal te realiseren parkeerplaatsen, worden parkeernormen gebruikt. In bijlage 3 'Parkeernormen' van het GVVP staan voor verschillende gebruiksfuncties de voor Landgraaf geldende parkeernormen aangegeven.

De parkeernormen zelf zijn door middel van een dynamische verwijzing opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit houdt in dat verwezen wordt naar de thans vastgestelde parkeernormen en dat, mochten deze wijzigen in de toekomst, dan getoetst wordt aan de nieuwe parkeernormen. Hierdoor hoeft het bestemmingsplan bij gewijzigde parkeernormen niet gewijzigd te worden.

Normen wonen

Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan wordt een (zorg)manege met de bestemming 'Paardenhouderij' planologisch vervangen door een woonbestemming. In de hoeve zijn planologisch vijf woningen toegestaan. Volgens de parkeernormen van het GVVP gelden de volgende normen voor wonen:

- grondgebonden woning: 2 parkeerplaatsen per woning;
- appartementen: 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Bij vijf woningen, waarvan twee appartementen geldt derhalve een parkeernorm van $(3 * 2) + (2 * 1,8) = 9,6$ p.p., afgerond 10 parkeerplaatsen.

Voor de Rimburgerweg 160 inclusief het appartement is de parkeerbehoefte van 3,8 parkeerplaatsen – afgerond 4 – (conform huidige situatie) ruimschoots op eigen terrein opgelost. Datzelfde geldt voor de adressen Hoverveldweg 3 en Hoverveldweg 5 (inclusief het nieuw te realiseren appartement), waarbij de parkeerbehoefte van 5,8 parkeerplaatsen – afgerond 6 – eveneens ruimschoots kan worden opgelost op eigen terrein.

Conclusie

De parkeerbehoefte voor de vijf woningen kan volledig op eigen terrein worden opgelost. Op zich is dit ook logisch omdat in het recente verleden een manege met bedrijfswoning en kantine en de daarbij behorende bezoekers en bedrijfsmatige activiteiten ook al voldoende parkeerruimte bood. Een verschil is wel dat de gronden rondom de rijhal destijds konden worden benut voor parkeren. Door de nieuwe inrichting als moestuin is dat niet meer aan de orde. Op eigen terrein is naast het parkeren desondanks nog voldoende ruimte beschikbaar voor parkeren.

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 dient te worden opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die in het Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Deze landelijke standaard is tevens verwerkt in het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Landgraaf.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding opgenomen 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 SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan ‘Hoeve de Hoven’ 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 en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0882.BPHOEVEDEHOVEN1-VG01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 6)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel 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 afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

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 (art. 7); deze regel dient verplicht in elk bestemmingsplan te worden opgenomen (vanuit het Bro);
- algemene bouwregels (art. 8): in dit artikel is onder meer een verbod op ondergronds bouwen opgenomen; daarnaast enkele algemene bepalingen over het bouwen op basis van dit bestemmingsplan;
- algemene gebruiksregels (art. 9) : hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels (art. 10): hierin is bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1 sub c. van de Wabo;
- algemene wijzigingsregels (art. 11): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen.
- algemene procedureregels (art. 12): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden;
- overige regels (art. 13): in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen en is een voorrangsregeling opgenomen voor de in het plan opgenomen dubbelbestemmingen.

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 staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, 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 en 3.2.2 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels (artikel 3 tot en met 6) kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Wonen'

Deze bestemming is voor het gehele plangebied opgenomen. Dit is de nieuwe bestemming van het gebied na beëindiging van de paardenhouderij/zorgmanege en de daaraan gekoppelde bedrijfsmatige activiteiten. Nu ook de voormalige rijhal is gesloopt is de weg vrij om hier een definitieve woonbestemming te vestigen. In het plangebied worden vijf woningen geregeld: de woning Rimbürgerweg 160, een bij Rimbürgerweg 160 behorend appartement, de woning Hoverveldweg 3, de woning Hoverveldweg 5 en een appartement behorende bij Hoverveldweg 5 (huisnummer 15, perceelnummer 743) in de voormalige stal. Binnen de woonbestemming zijn, ondergeschikt aan het wonen, ook beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan. De voorwaarden waar dit is toegestaan zijn opgenomen in het artikel. Tevens maakt een bijgebouwenregeling deel uit van de regels binnen deze bestemming.

Artikel 4 en 5: dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie'

Deze dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' gelden alle voor delen van het plangebied. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden die zich (eventueel) binnen het plangebied bevinden.

Op de gronden met deze dubbelbestemming mag in beginsel niet worden gebouwd. Deze bepaling geldt niet voor bebouwing waarbij de oppervlakte maximaal 250 m² bedraagt (bij archeologische zone 3) of maximaal 2.500 m² (bij archeologische zone 4) én waarvan de ondergrondse verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm bedraagt (bij archeologische zones 3 en 4).

Wanneer deze maximale oppervlakte en maximale ondergrondse verstoringsdiepte worden overschreden, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden, waarmee wordt aangetoond dat de eventuele aanwezige archeologische waarden niet worden verstoord door de beoogde ontwikkeling.

Artikel 6: dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

Op het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Dit vanwege het karakteristieke bebouwingsensemble van de bebouwing en de bijbehorende omliggende gronden. Ook is ter plaatse van het Rijksmonument de 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' opgenomen. Dit houdt in dat bouwactiviteiten op deze gronden extra aandacht behoeven en krijgen van de welstands- en monumentencommissie. Door middel van deze dubbelbestemming wordt de karakteristieke waarde van de bebouwing en de directe omgeving beschermd.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Ten behoeve van de ontwikkeling van dit plangebied is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden aangegeven dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en derhalve kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Omdat met dit plan belangen van andere instanties zijn gemoeid heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De reacties uit dit vooroverleg zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. De provincie Limburg heeft verzocht in het plan op te nemen dat de twee extra woningen regionaal zijn afgestemd en toegevoegd aan de woningbouwprogrammering. Het Waterschap Limburg had geen opmerkingen op het plan. Daar waar aanvulling van teksten noodzakelijk was (uitsluitend in de toelichting), is dit doorgevoerd in de tekst van deze toelichting.

7.2.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

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. Van het ontwerp van het ‘bestemmingsplan Hoeve de Hoven’ is d.d. 4 november 2020 in de Staatscourant, het Gemeentebled en op de website van de gemeente Landgraaf kennis gegeven en heeft met ingang van 5 november 2020 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.

Zienswijzen

Gedurende voornoemde periode is één (mondelinge) zienswijze ingediend. Deze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. De verslaglegging van de zienswijze en de beantwoording daarvan zijn als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

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 te 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 de 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 Reacties vooroverleg

Bijlage 2 Zienswijzenrapportage