



BESTEMMINGSPLAN

“Wereldtuinen Mondo Verde”

Gemeente Landgraaf

Inhoud:

Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

O voorontwerp

O ontwerp

X vastgesteld door de raad van de gemeente Landgraaf 27-06-2013

Rapportnummer:

-

IDnr:

NL.IMRO.0882.BPMONDOVERDE03001-VG01

Status:

vastgesteld

Datum:

27 juni 2013

Opdrachtgever:

Wereldtuinen Mondo Verde

Groene wereld 10, 6372PW Landgraaf

Inhoud

1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Plangebied	11
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	12
1.4. Ontwikkelingsvisie	14
2. BESTAANDE SITUATIE EN NIEUWE SITUATIE	15
2.1. Ruimtelijke structuur	15
2.2. Functionele structuur	17
2.2.1. Huidige situatie	17
2.2.2. Nieuwe situatie	17
2.2.3. Planologische regeling nieuwe situatie	18
3. BELEIDSKADERS	19
Inleiding	19
3.1. Rijksbeleid	19
3.1.1. Nota Belvedere	20
3.1.2. Nationaal Waterplan	21
3.1.3. Verdrag van Malta	21
3.1.4. Natura2000	21
3.2. Provinciaal beleid	23
3.2.1. POL 2006	23
3.3. Gemeentelijk beleid	25
3.3.1. Structuurvisie Landgraaf 2030	25
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	37
Inleiding	37
4.1. Milieuonderzoek	37
4.1.1. Bodem	37
4.1.2. Geluid	39
4.1.3. Lucht	41
4.1.4. Externe veiligheid	42
4.1.5. Milieuzonering	47
4.1.6. MER	48
4.2. Waterhuishouding	53
4.3. Natuur en Flora en fauna	58
4.3. Archeologie en cultuurhistorie	74
4.4. Leidingen	75
4.5. Verkeer en parkeren	76
5. JURIDISCH PLAN	79
5.1. Opbouw van de regels	79
5.2. Bestemmingen	80

Toelichting op de planregels	80
Inleidende regels	81
Bestemmingsregels.....	81
Algemene regels.....	85
Artikel 12: Algemene aanduidingsregels.....	86
Artikel 13: Algemene afwijkingsregels	86
Artikel 14: Algemene wijzigingsregels.....	86
Artikel 16: Overige regels	87
Overgangs- en slotregel	87
6. HAALBAARHEID	88
6.1. Economische haalbaarheid	88
6.2. Maatschappelijke haalbaarheid	88
7. PROCEDURE	89
8. BIJLAGEN	90

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding



Afbeelding 1: Het park Wereldtuinen Mondo Verde gemarkeerd in de omgeving

Het park Wereldtuinen Mondo Verde heeft een oppervlakte van ongeveer 25 hectare en is gelegen aan de Groene wereld 10 te Landgraaf in Park Gravenrode. Dit gebied is een belangrijk toeristisch-recreatief gebied in ontwikkeling in de regio Parkstad Limburg. Wereldtuinen Mondo Verde is een uniek themapark gelegen bij het 'Kasteel Strijthagen' dat dateert uit 1674. In deze 'groene wereld' zijn internationale thematuinen verweven met de bijbehorende cultuur. Verder heeft Wereldtuinen Mondo Verde diverse watervallen, een echte woestijn, de grootste vogelhal van Europa en een tropenhal. Het themapark heeft uitgebreide internationaal getinte horecavoorzieningen, die verspreid over het park liggen. Deze maken Wereldtuinen Mondo Verde zowel geschikt voor (bedrijf-)feesten, bruiloften als voor evenementen.

Wereldtuinen Mondo Verde is een park met 4 verschillende thema's; de wereldtuinen, het Dinofauna, de dierenwereld en de attracties. Om de ontwikkelingen in het park Wereldtuinen Mondo Verde op een goede manier te kunnen leiden is het belangrijk om te weten wat de identiteit van het park is en hoe het park zich moet ontwikkelen. Op welke manier onderscheidt het park Wereldtuinen Mondo Verde zich van andere parken en wat maakt het

bijzonder? Daarvoor is een ontwikkelingsvisie opgesteld, zodat alle ontwikkelingen in het park beter op elkaar aansluiten en elkaar versterken.

Met de visie is duidelijkheid verschaft in de bestaande situatie en de door Wereldtuinen Mondo Verde gewenste ontwikkelingen. Tevens werkt de visie de kaders uit die de raad van Landgraaf heeft vastgesteld in januari 2007.

De ontwikkelingsvisie werd als basis voor het nieuwe bestemmingsplan door de raad van Landgraaf vastgesteld in september 2011.

Wat is de bestaande situatie en wat wil Wereldtuinen Mondo Verde?

Tabel Bezoekersaantallen per recreatieve voorziening per jaar

Recreatieve voorzieningen/activiteiten	NA	VGA	MMA
Megaland, Pinkpop en mega-acts	70.000	280.000	280.000
Megaland, "kleine evenementen"	-	652.000	652.000
Amusementsboulevard	-	560.000	560.000
Autokino	15.000	-	-
Sportcomplex	15.000	15.000	15.000
Skiberg	60.000	60.000	60.000
Kasteeltuinencomplex	-	300.000	300.000
Watermolen	15.000	15.000	15.000
Strijthagerbeekdal (wandelen, fietsen, vissen)	80.000	80.000	80.000
Bungalowpark	50.000	-	-
Overste Hof	100.000	100.000	100.000
Winselerhof	30.000	30.000	30.000
Nadere invulling volkstuinen	-	125.000	125.000
Totaal aantal bezoekers in plangebied	435.000	2.217.000	2.217.000

Afbeelding 2: Bezoekersaantal zoals dat geldt voor de Kasteeltuinen in het bestemmingsplan Gravenrode. Betekenis afkortingen: NA = huidige situatie én autonome ontwikkeling, VGA = voorgenomen activiteit en MMA = meest milieuvriendelijk alternatief. (Bron: Toelichting vigerend bestemmingsplan Gravenrode; het voor de Kasteeltuinen opgegeven aantal bezoekers is een 'verwachtingsaantal' dat ten tijde van de vaststelling van het plan na enkele jaren exploitatie werd bepaald).

Relatie tuinen met kasteel

Het kasteeltuinencomplex is in 2007 doorgestart na een faillissement. Het kasteel Strijthagen en de Hoeve zijn daarbij echter los komen te staan van de Wereldtuinen Mondo Verde en dus ook het plangebied zoals dat nu voorligt.

Bezoekersaantallen

In het bestemmingsplan Gravenrode werd uitgegaan van een bezoekersaantal van 300.000 per jaar, hetgeen betekent dat gelet op de inrichting en de capaciteit van het

plangebied er maximaal 300.000 bezoekers per jaar kunnen worden ontvangen. Dit aantal bezoekers is niet gehaald en het park is eind 2006 failliet verklaard.

Omdat duidelijk was dat met de tot dan gevolgde opzet van het park niet voldoende bezoekers aangetrokken kunnen worden om het park levensvatbaar te kunnen exploiteren is bij de doorstart door de raad uitgesproken dat uitbreiding van de activiteiten onder voorwaarden is toegestaan.

De raad der gemeente **L a n d g r a a f**;

gelezen het voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 5 januari 2007;

b e s l u i t :

aan de curatoren van Mondo Verde kenbaar te maken, dat de gemeenteraad van Landgraaf positief staat ten opzichte van het doorontwikkelen van Mondo Verde, in die zin, dat een verruiming van de gebruiksmogelijkheden wordt toegestaan met andere dan de reeds toegestane intensieve dagrecreatieve voorzieningen en met aan het park gerelateerde vormen van verblijfsaccommodatie¹. Hierbij mag het maximale bebouwingspercentage 6% van het plangebied² bedragen. Daarvoor wordt een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden mogelijk geacht, onder voorwaarde:

- a. dat het gebied in de toekomst voor publiek toegankelijk blijft;
- b. dat bij de inpassing van nieuwe bebouwing gebruik moet worden gemaakt van de bestaande landschappelijke kwaliteit van het gebied;
- c. dat de bestaande natuurlijke kwaliteiten van het gebied zo veel mogelijk worden gerespecteerd. Dat bij aantasting van deze waarden, natuurcompensatie plaatsvindt in de directe nabijheid van het plangebied;
- d. dat in het zogenaamde 'Silvertandbosje' en het beekdal van de Strijthagerbeek geen nieuwe bebouwing wordt toegestaan;
- e. dat aangetoond wordt dat overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving wordt gehandeld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 11 januari 2007.

Afbeelding 3: Besluit van de raad van 11 januari 2007.

Alleen met uitbreiding van de activiteiten zijn hogere bezoekersaantallen haalbaar. De bezoekersaantallen variëren nu van 125.000-150.000 bezoekers per jaar. Dat is nog steeds te weinig om op termijn voldoende levensvatbaar te kunnen zijn. Het park is sterk afhankelijk van weersinvloeden, omdat de activiteiten vooral in de openlucht plaatsvinden. Met het voorliggend bestemmingsplan worden de nieuwe en/of gewijzigde activiteiten planologisch geregeld. Omdat enkele activiteiten reeds vooruitlopend op een herziening van het bestemmingsplan via een vrijstelling of anderszins in het park zijn toegestaan is ervaring opgedaan met de impact van nieuwe activiteiten op de bezoekersaantallen. Op grond van de vanaf april 2007 opgedane ervaringen worden na realisatie van de activiteiten ongeveer 200.000-240.000 bezoekers verwacht. Daarbij is rekening gehouden met de bezoekersaantallen die verwacht worden met de realisatie van verblijfsrecreatie. Deze activi-

teit betreft 50 gebouwen voor 4-6 personen. Bij een bezettingsgraad van circa 60% (recreatieve parken hebben doorgaans een bezettingsgraad tussen 40-70%) bedraagt het aantal bezoekers ongeveer 50.000 per jaar. Het bebouwingspercentage bedraagt 9 % indien de 6% voor het plangebied wordt vermeerderd met het bebouwingsvlak van de 'Tropenhal' waarvoor in het vigerende bestemmingsplan een apart bebouwingspercentage van toepassing is.

Tuinen

De tuinen hebben altijd een centrale plaats ingenomen in het aanbod van het park. Dat zal ook altijd zo blijven, omdat de tuinen het park bijzonder maken ten opzichte van andere parken. Nergens anders in de omgeving zijn wereldtuinen in deze omvang en pracht te bewonderen.

De tuinen zijn verbonden met een landentema. Door de inrichting van de tuin, al of niet met gebouwtjes of andere bouwwerken, is de cultuur van een bepaald land tot uitdrukking gebracht. Zo spreekt het meer tot de verbeelding van de bezoeker. Hier en daar zijn er dieren aanwezig variërend van vogels tot leeuwen. Thema's kunnen altijd worden aangepast aan de actualiteit.

Er zijn vanaf de oprichting dieren gehouden in het park, het vogelparadijs en de tropenhal. Vanaf 29 juli 2003 is het park in het bezit van een door het toenmalige Ministerie Landbouw, Natuurbeheer en Visserij afgegeven dierentuinvergunning. Die vergunning wordt afgegeven aan inrichtingen alwaar permanent dieren worden tentoongesteld aan het publiek. Sindsdien zijn hier enkele diersoorten aan toegevoegd.

Na de overname is de horeca door het verlenen van een vrijstelling WRO uitgebreid met grotere terrassen. De twee horecalocaties Alhambra en de Toscaanse villa worden sindsdien niet alleen voor de bezoeker van de tuinen ingezet maar tevens gebruikt voor het sluiten van huwelijken en het organiseren en houden van feesten en partijen. De Datsja daarentegen fungeert meer als horeca-uitgiftepunt. In de toekomst zal ook verderop in het park bij de grote vijver een dergelijk uitgiftepunt noodzakelijk zijn. Verder zijn er in de afgelopen jaren enkele attracties geplaatst. Dat zijn belangrijke aanvullende activiteiten gebleken daar de bezoekers veel interesse tonen voor deze extra activiteit en daarom ook terugkeren na een eerste bezoek. Enkele jaren terug waren het vooral individuele personen en (echt)paren die het park bezochten. De tendens is nu dat steeds meer families het park bezoeken omdat de attracties vooral door de kinderen aantrekkelijk worden gevonden. Deze bespeurbare tendens toont aan dat Wereldtuinen Mondo Verde zich vooral moet ontwikkelen tot een familiepark wil het de doelstelling halen als hierboven omschreven. Door een veelzijdig aanbod kan het zich richten op jong en oud, waarbij het oorspronkelijke aanbod niet verloren gaat maar zelfs aan kwaliteit zal winnen.

Deze constatering werd opgenomen in de 'Ontwikkelingsvisie Wereldtuinen Mondo Verde', zoals die op 28 juni 2011 aan de raad van Landgraaf werd gepresenteerd. De raad stemde in september 2011 in met de visie als toetsingskader voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan.

Tuinen – landenthema met dieren

De tuinen vormen het centrale thema in het park. De landenthema's worden kwalitatief uitgebouwd en versterkt, zodat elk thema op een eigen wijze de cultuur, flora en fauna en de beleving van het betreffende land tot uitdrukking brengt. Bij sommige thema's zullen vooral de gebouwen aanspreken, zoals bij Japan, China, de Woestijn en Portugal. Bij andere thema's zullen vooral de tuinen zelf het meest aanspreken, zoals bij de Engelse tuinen en de Australische rotsen en watervallen. Maar er zijn ook thema's waarbij de dieren een belangrijke bijdrage aan de herkenbaarheid en de kwaliteitsverbetering leveren zoals bij het vogelparadijs en de tropenkas. Een Afrikaanse savanne zal alleen herkenbaar gemaakt kunnen worden met dieren. In een natuurlijke omgeving als de Savanne staan feitelijk geen gebouwen. In het park moet natuurlijk wel met dierenverblijven rekening worden gehouden, ook in de Savanne. Steeds zal de juiste combinatie én verhouding van tuinrichting, bouwwerken en dieren worden gekozen. Door zorgvuldig de keuzes te bepalen is een kwaliteitsverbetering te bereiken. Maar alleen door de aanwezigheid van tuinen is het aanbod te smal om een park levensvatbaar te maken en te houden. Het zijn vooral de volwassenen die in tuinen zijn geïnteresseerd. Wil Wereldtuinen Mondo Verde méér bezoekers trekken zal het park nog meer rekening moeten houden met gezinnen met kinderen, met het individu en groepen. Indien voor kinderen het aanbod alleen uit tuinen bestaat zullen zij het park, los van welke hoge kwaliteit dan ook nauwelijks willen bezoeken. Als ouders geen vertier voor de kinderen in het park aantreffen zal dat hun keuze in de dagbesteding sterk beïnvloeden. Dat betekent dat zij in veel gevallen kiezen voor een park waar meer diversiteit wordt geboden en waar elk lid van het gezin iets van zijn of haar gading vindt. Het is daarom niet alleen van groot belang dat de thema's een uitzonderlijke kwaliteit uitstralen maar dat er bovendien aanvullende activiteiten worden ontplooid door Wereldtuinen Mondo Verde. Zowel de visie als dit bestemmingsplan gaan hiervan uit.

Attracties

Als aanvullende activiteit zijn attracties van belang. Er zijn nu enkele attracties in het park geplaatst zoals een achtbaan, autoscooter, vulkaan etc. Om de aard van en het aantal attracties flexibel te kunnen aanpassen aan de actualiteit is gekozen voor het opnemen van een 'attractiezone'. De zone is op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid. Dit waarborgt de flexibiliteit maar ook de maximale maat van de attracties in het park. Op deze wijze is het altijd en voor eenieder duidelijk op welke plek in het park zich de attracties bevinden. De zone is zodanig gekozen dat die voor wat betreft geluid en bezoekers op de minst kwetsbare plaats ligt, namelijk langs de parkeervoorziening. De zone mag naar behoefte geheel of gedeeltelijk worden benut voor attracties. Voorzover de zone niet wordt benut voor attracties zal het resterende deel van de zone als thema worden ingezet. Aan c.q. boven of in de vijver zijn aan water gerelateerde attracties geplaatst.

Evenementen

Evenementen zijn belangrijk voor het aanbod aan activiteiten.

In het algemeen zijn evenementen te omschrijven als een verplaatsbare georganiseerde gebeurtenis, (openlucht-) manifestatie, (thema-) dag of week. Meestal zijn die evenementen publiek, maar ze kunnen ook besloten zijn zoals een bedrijfsevenement. Het gaat meestal om lokale activiteiten zoals een boekenmarkt. Het kan voorts gaan om een muziekuitvoering, popconcert, handelsbeurs of een internationaal congres. Een speciaal soort evenement is een kunstevenement, zoals een kunst- en antiekbeurs of een openluchttenoonstelling met beelden.

Wereldtuinen Mondo Verde maakt een keuze uit een zo gevarieerd mogelijk aanbod dat past bij de schaalgrootte van het park en dat als een kleinschalig evenement een aanvulling vormt op het bestaande aanbod in de omgeving (Megaland). Wereldtuinen Mondo Verde wil één- en méérdaagse evenementen houden op het gebied van kunst, cultuur, muziek, wetenschap en huishouden.

De evenementen die gehouden worden betreffen kleinschalige muziekevenementen, zoals evenementen met volksmuziek, kleinschalige evenementen zoals beurzen, landbouwdagen, rommel- en snuffelmarkten en zogenaamde mini-evenementen zoals instructiebijeenkomsten, lezingen, bridgeavonden. De evenementen vinden plaats in de horecagebouwen en/of het evenemententerrein, uitgezonderd de mini-evenementen.

In de horecagebouwen vinden ook besloten feesten plaats, zoals bedrijfsfeesten, huwelijksplechtigheden en bruiloften. Deze vallen buiten de genoemde evenementen vanwege het besloten karakter en maken deel uit van de reguliere activiteiten.

Voor de horecagegelegenheden zijn in dit bestemmingsplan 2 categorieën opgenomen, waarbij categorie 2 inhoudt dat naast de restaurantactiviteit ook dansgelegenheid bestaat met levende muziek en er sprake is van een zalencentrum.

Verblijfsrecreatie

Als nieuwe ontwikkeling is de parkgerelateerde recreatieve verblijfsaccommodatie in dit bestemmingsplan opgenomen. Op de verbeelding is daartoe een zoekgebied gemarkeerd. De opzet is om circa 50 gebouwen te realiseren, ingericht voor het verblijf van 4 tot 6 gasten van het park. Eén van de gebouwen doet dienst als centrale voorziening.

Ondernemingen die alleen dagrecreatie aanbieden zijn kwetsbaarder dan degenen die meerdaags verblijf mogelijk maken, zo blijkt uit diverse onderzoeken (o.a. 'Heerlijkheid Heuvelland – nieuwe markten en allianties voor toerisme in het Heuvelland – januari 2005

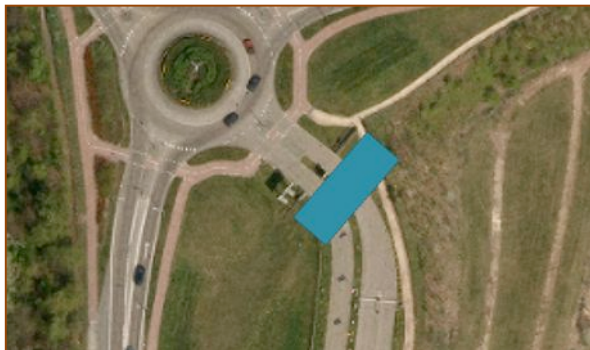
én 'Uitvoeringsprogramma Toerisme Parkstad Limburg 2010-2014 – februari 2010). Bezoekers die alleen voor dagrecreatie komen hebben een ander wensen- en bestedingspatroon. Bezoekers die langer in een park vertoeven, komen van verder en besteden meer geld. Bovendien trekt het park meer bezoekers door arrangementen aan te bieden in samenhang met het aanbod in het park. Dat is aantrekkelijk voor een individu maar ook voor een gezin met kinderen of voor een bedrijf. Denk hierbij ook aan het organiseren van een teambuildingactiviteit voor ondernemingsraden of afdelingen van bedrijven en de overheid. Door het gevarieerde en speciale aanbod in het park zijn er vele activiteiten te organiseren op het gebied van educatie en avontuur. Maar ook degenen die rust zoeken in een groene omgeving zijn hier op de juiste plek. Wereldtuinen Mondo Verde wil de verblijfsrecreatie op het juiste moment tot ontwikkeling brengen. Dat is op het moment dat het park de in de visie omschreven ontwikkelingen doorgevoerd heeft en de kwaliteit verhoogd heeft. Van daar dat er op dit moment nog geen thema, omvang en verdere details zijn gekozen. Dat betekent dat ervoor gekozen is om het thema verblijfsaccommodatie op een later tijdstip uit te werken.

Horeca

Bij de doorontwikkeling van de landentema's en attracties moet rekening gehouden worden met voldoende verpozingplaatsen en toiletgelegenheid voor de bezoekers. Bij de vijver aan de noordzijde van het terrein wordt daarom een nieuw kleinschalig horeca-uitgiftepunt gerealiseerd.

Entree

Tenslotte wil Wereldtuinen Mondo Verde de ingang en de herkenbaarheid aan de openbare weg verbeteren. Op dit moment is de ingang sober en voor de ter plaatse onbekende voorbijganger en bezoeker nauwelijks herkenbaar als aantrekkelijk en veelzijdig themapark in Landgraaf. Ongeveer 2 meter achter het bestaande hekwerk zal een bouwwerk



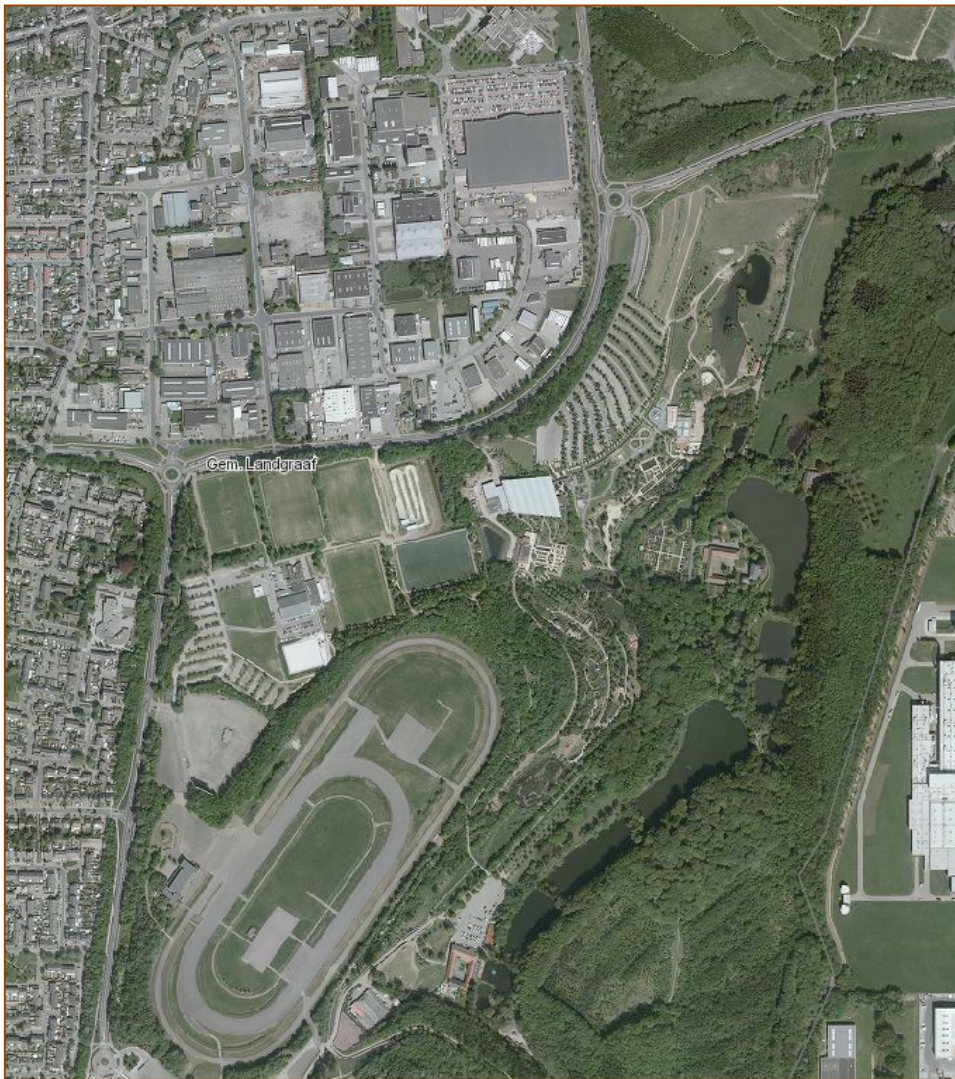
worden gerealiseerd met een hoogte van maximaal 12 meter en een oppervlakte van ca. 100 m². De bezoeker kan er door het bouwwerk heen rijden en passeert daarbij de toegang tot het park.

Afbeelding 4: Locatie entree. De plek met een speciaal ontworpen en herkenbare, uitnodigende entree.

Elk park heeft een herkenbare bij het park passende entree. Voor Mondo Verde zal de entree ontworpen worden binnen de aangegeven kaders. Gelet op de wereldtuinen zal mogelijk de wereldbol uitgebeeld worden in combinatie met de activiteiten in het park.

1.2. Plangebied

Het plan heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend gemeente Landgraaf, sectie B, nummers 7549, 7550 (ged.) en C nummers 543, 846, 847, 851 en 908, plaatselijk bekend als Groene Wereld 10 te Landgraaf. De gronden zijn gelegen in het park 'Wereldtuinen Mondo Verde'.



Afbeelding 5: Luchtfoto Mondo Verde

Mondo Verde is gelegen aan de zuidzijde van Landgraaf, ten noordwesten van Kerkrade en aan de oostzijde van de gemeente Heerlen. Het terrein ligt tussen de Mensheggerweg aan de noordelijke zijde, de Rouenhof met het kasteel Strijthagen aan de oostzijde, de Einsteinstraat en het bedrijventerrein aan de westzijde en de draf- en renbaan aan de zuidzijde. Wereldtuinen Mondo Verde is een uniek -25 hectare groot- themapark, gesitueerd in Park Gravenrode rond het prachtige Kasteel Strijthagen, dat dateert uit 1674.

Park Gravenrode is een 700 hectaren groot belangrijk toeristisch-recreatief gebied in ontwikkeling in Parkstad Limburg, de voormalige Oostelijke Mijnstreek.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen



Afbeelding 6: Links de uitsnede van de verbeelding bestemmingsplan Gravenrode en rechts de verbeelding van de bestemmingsplanherziening.

Het gebied alwaar Mondo Verde is gelegen is gesitueerd binnen de begrenzing van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'Gravenrode' en 'Gravenrode, herziening 2002'.

Het 'bestemmingsplan Gravenrode' werd vastgesteld op 14-12-2000 en werd gedeeltelijk goedgekeurd door G.S. op 31-07-2001 bij besluit kenmerk RRZ nr. 2001/34177. Het 'bestemmingsplan Gravenrode, herziening 2002', werd vastgesteld in 2003. Op grond van

deze beide bestemmingsplannen hebben de gronden alwaar Mondo Verde is gevestigd de bestemming 'Recreatieve doeleinden' met de subbestemming 'K' en 'EX'.

De als 'Recreatieve doeleinden' aangeduide gronden zijn bestemd voor recreatieve doeleinden met dien verstande dat de gronden welke op de bestemmingskaart zijn begrensd door de lijn subbestemmingsgrens en aangeduid met de letter 'K' mogen worden gebruikt voor kasteeltuinen, voor horecadoeleinden niet zijnde een discotheek en met uitsluiting van nachtverblijf en voor zover op de bestemmingskaart aangegeven met een teken voor kantoordeeleinden en voor bijzondere doeleinden. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt voorts aangegeven dat deze gronden mogen worden gebruikt voor horecadoeleinden indien sprake is van een aantoonbare functionele en ondergeschikte relatie met het kasteel-tuinencomplex tot een maximum van 1.000m². (Voor een uitbreiding van de terrassen is nadien een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO verleend). Gronden met de letter 'EX' mogen worden gebruikt voor extensieve recreatieve doeleinden en extensief agrarisch gebruik. De gronden zijn tevens bestemd voor verkeersdoeleinden, parkeervoorzieningen, met uitzondering van de gronden aangegeven met de letters EX en B waar geen parkeren is toegestaan, en voor groenvoorzieningen. Door het plangebied loopt het stamriool (ZL) welke is aangeduid met een onderbroken lijn.

Verder dienen de gronden binnen de subbestemming K nader aangegeven met de letter B en het raster (zie verbeelding) tevens als buffer tussen de kasteeltuinen en het natuurgebied Strijthagen en ter bescherming van het Silvertandbosje. De bescherming en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de bossen en de handhaving van het duurzame karakter staan voorop.

De op de bestemmingskaart met de letter K aangegeven gronden voorzover nader aangegeven met een raster (zie verbeelding) zijn mede bestemd voor de bescherming van de westelijke zijtak van de Strijthagerbeek.

Op gronden aangegeven met de letter B, EX en K voorzover in het laatste geval aangegeven met de letter B en een raster mogen geen andere bouwwerken worden opgericht met uitzondering van kleinschalige recreatieve voorzieningen en uitzichtpunten met een hoogte van maximaal 3,50 m.

Op de tot recreatieve doeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, waarbij de volgende regels gelden:

- a. waar op de bestemmingskaart matrixgrenzen zijn aangegeven dienen gebouwen binnen de matrixgrenzen te worden opgericht; waar op de bestemmingskaart geen matrix is opgenomen zijn op de aangegeven gronden geen gebouwen toegestaan;
- b. in het linkervak van de op de bestemmingskaart per subbestemming aangegeven matrix is het maximale aantal bouwlagen van gebouwen aangegeven;

- c. in het rechtervak van de op de bestemmingskaart per subbestemming aangegeven matrix is het maximale bebouwingspercentage per aaneengesloten gronden aangegeven;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag minimaal 450 m³ en maximaal 1000 m³ bedragen;
- e. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 10,00 m. bedragen, met uitzondering van volières welke 15,00 m. en met uitzondering van terreinafscheidingen welke maximaal 3,00 m. hoog mogen zijn;
- f. de bepalingen van artikel 3 lid 7. zijn van overeenkomstige toepassing.

Onder 'Kasteeltuinen' wordt verstaan:

een dagrecreatieve voorziening behorende bij Kasteel Strijthagen bestaande uit een combinatie van tuinen van wisselende vormgeving, karakter en omvang waarbij het accent ligt op cultuurhistorische en/of esthetische betekenis en vormgeving met de daarbij behorende gebouwen, voorzieningen en kunstwerken.

1.4. Ontwikkelingsvisie

Als voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan werd een ontwikkelingsvisie opgesteld.



Daarin wordt inzicht gegeven in de bestaande en toekomstige situatie.

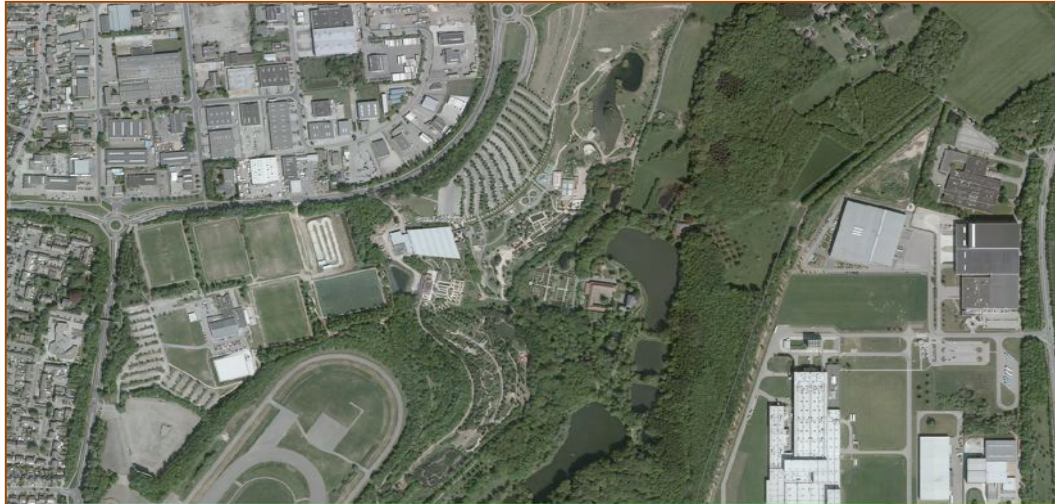
Op 29 november 2010 werd de concept-visie toegelicht aan het college en in juni 2011 aan de raad. De raad heeft in september 2011 ingestemd met de visie waarin haar besluit van januari 2007 (verruimd kader voor de ontwikkeling van Mondo Verde) is uitgewerkt en dat daarom als basisdocument gehanteerd kan worden voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Mondo Verde. (Zie verder paragraaf 1.1 'Aanleiding')

Afbeelding 7: Ontwikkelingsvisie

2. BESTAANDE SITUATIE EN NIEUWE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt ten zuiden van het bedrijventerrein Strijthagen dat ten zuiden van de kern Schaesberg ligt. Aan de oostzijde ligt het bedrijventerrein 'Dentgenbach' van de gemeente Kerkrade. Ten zuiden ligt het sportcomplex Strijthagen, Megaland en Snowworld.

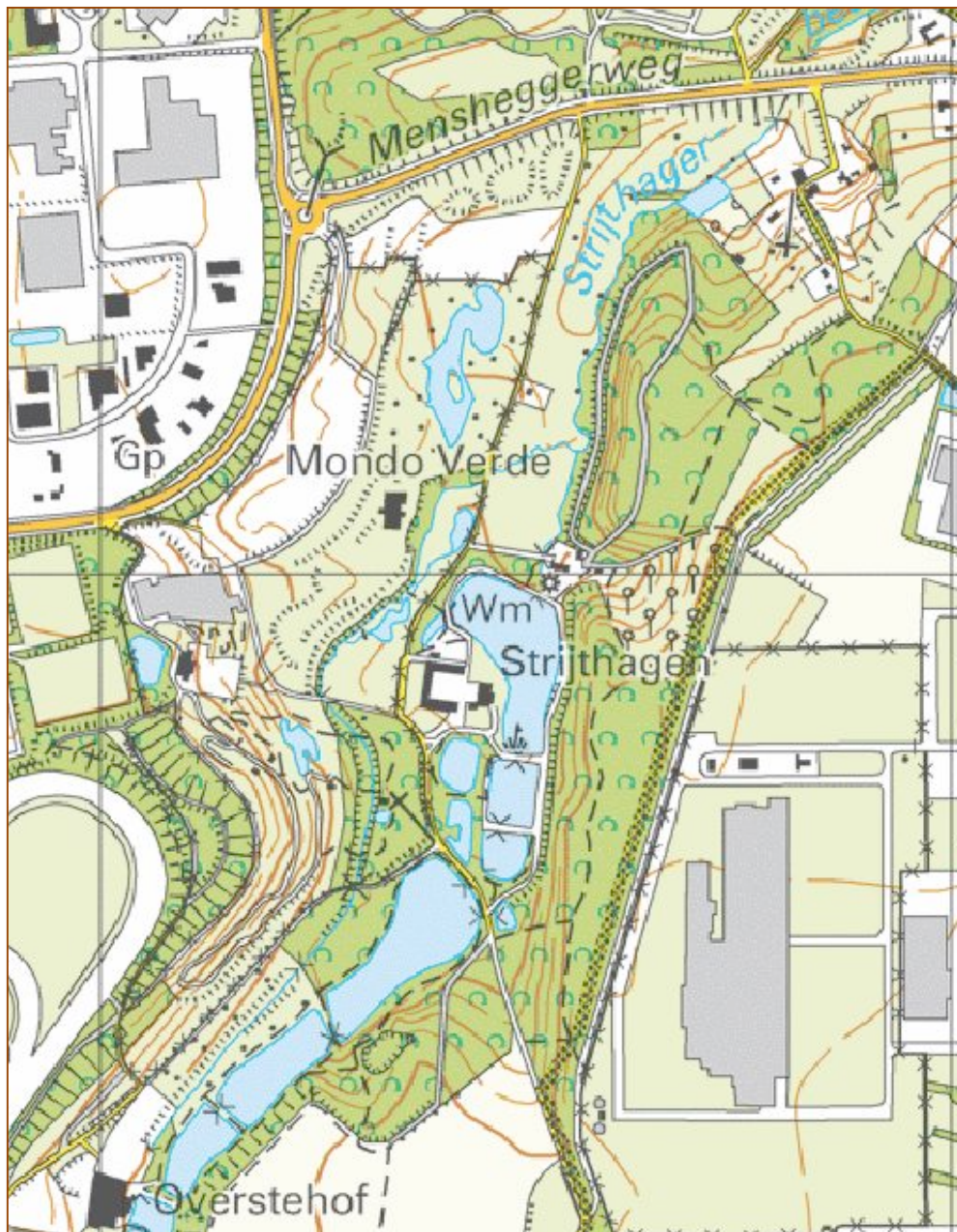


Afbeelding 8: luchtfoto omgeving plangebied

Tussen het bedrijventerrein Dentgenbach en het plangebied ligt een groene zone. Deze zone maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied is ontsloten via de rotonde waar de wegen Einsteinstraat aan de Mensheggerweg op uit komen. Tussen deze groene zone en het plangebied loopt de openbare weg Rouenhof.

Het plangebied wordt dus omsloten door de Einsteinstraat, de Mensheggerweg en de Rouenhof en ligt tussen twee bedrijventerreinen en de recreatieve zone met Megaland en Snowworld. De bestaande situatie in het plangebied is beschreven in paragraaf 1.1. 'Inleiding'.

In hoofdzaak liggen in het plangebied de Wereldtuinen, gebaseerd op landentema's met de Tropenhal, het Vogelparadijs en het folliesbos. In het park verspreid komen dieren voor. Tevens liggen er enkele horecagebouwen bestemd voor de parkgasten en voor feesten en partijen. Tenslotte liggen er enkele attracties, die parallel lopen aan de parkeerterreinen van Wereldtuinen Mondo Verde.



Afbeelding 9: plangebied en omgeving op topografische kaart.

De ontwikkeling van het plangebied zoals deze met het nieuwe bestemmingplan wordt beoogd, houdt nauw verband met en sluit goed aan bij de kwaliteiten van het gebied: het groene karakter, de ligging en de inrichting van het gebied alsmede de bedrijvigheid binnen het gebied. Het plangebied is goed bereikbaar en er is voldoende parkeergelegenheid.

2.2. Functionele structuur

2.2.1. Huidige situatie

In het vigerende bestemmingsplan is de bestemming gekoppeld aan de Kasteeltuinen. Vanaf de overname van het park in maart 2007 zijn de tuinen geen onderdeel meer van het kasteel.

In het bestemmingsplan wordt niet expliciet gesproken over het houden van aan de thema's ondergeschikt zijnde dieren in het park Wereldtuinen Mondo Verde, hoewel de voorschriften ook betrekking hebben op de oprichting van 'volières'.

Evenmin zijn het organiseren en houden van evenementen, de oprichting van aan het park gerelateerde verblijfsaccommodatie (nachtverblijf) en attracties geregeld in het bestemmingsplan. Het bebouwingspercentage is in het vigerende bestemmingsplan gesteld op 3% voor het plangebied, waarbij voor de Tropenhal een afzonderlijk bouwvlak is vastgesteld dat 100% bebouwing mogelijk maakt.

Hieruit volgt dat de ontwikkelingen zoals Wereldtuinen Mondo Verde die door wil voeren, niet mogelijk zijn in het kader van het vigerende bestemmingsplan.

Door een nieuw bestemmingsplan op te stellen op basis van de ontwikkelingsvisie kunnen de gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd. Om te voorkomen dat voor elke wijziging een nieuw bestemmingsplan vastgesteld of een procedure voor een planologische afwijking gevolgd moet worden is daar waar gewenst enige flexibiliteit in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

2.2.2. Nieuwe situatie

De omvang en de diverse functies van het gebied maken het mogelijk zowel de economische functie als de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied te versterken. In de nieuwe situatie zal de bestaande situatie worden gelegaliseerd of duidelijker worden geregeld overeenkomstig de meermalen aangehaalde ontwikkelingsvisie. De functies in het plangebied hebben betrekking op recreatiedoeleinden. Aan de dagrecreatie wordt de verblijfsrecreatie in de vorm van een thematische verblijfsaccommodatie toegevoegd. Het houden van dieren zal binnen de thema's waarop het park is opgebouwd een functie krijgen die de visuele kwaliteit van de thema's ten goede komt. Via de regeling bij het bestemmingsplan is het toegelaten om gebouwen binnen de thema's te bouwen. Het bebouwingspercentage in het park wordt verhoogd van 3 naar 9%. Dit is de 6% beoogde uitbreiding voor het plangebied vermeerderd met het bouwvlak voor de Tropenhal. In het park zullen horecavoorzieningen toegevoegd worden omdat de bezoeker binnen redelijke (loop-)afstand de nodige voorzieningen aangeboden moet worden. Verder zal een zone

langs het bestaande parkeerterrein voor attracties worden ingezet en een zone aansluitend voor thema's, evenementen en parkeren. De entree zal worden verfraaid zodat het park c.q. de toegang tot het park vanaf de weg beter herkenbaar zal zijn en tevens meer uitstraling zal geven aan de geboden activiteiten.

2.2.3. Planologische regeling nieuwe situatie

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Gravenrode inclusief de herziening. In het vigerende plan is de bestemming 'Recreatieve doeleinden'. In voorliggend plan is de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' en zijn de functies uit het vigerend bestemmingsplan aangevuld en verduidelijkt en beter in de regels vastgelegd.

3. BELEIDSKADERS

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de beleidskaders en de externe ontwikkelingen voor zover die relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en voor het plangebied. Het beleidskader wordt gevormd door het Rijksbeleid, het provinciale beleid en het gemeentelijke beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006). In het kader van het gemeentelijk beleid wordt onder andere ingegaan op de Structuurvisie.

3.1. Rijksbeleid

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat, laat meer over aan gemeenten en provincies en daarbij komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.



Afbeelding 10: De op het plangebied van toepassing zijnde structuurvisies van Rijk, provincie Limburg, Parkstad en gemeente Landgraaf.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;

- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

Nationale belangen worden geborgd in:

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in deze structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.

Het voorliggend plan is een ontwikkeling die past binnen het onderdeel verstedelijking en economie.

Voor de concurrentiekracht van Nederland is het van belang dat internationaal opererende bedrijven niet alleen in Nederland blijven, maar dat er zich ook meer bedrijven, ondernemers en internationale kenniswerkers blijvend vestigen. Het bieden van een bijbehorend vestigingsklimaat is hiervoor noodzakelijk.

Het gaat daarbij niet alleen om kwalitatief hoogwaardige ruimte voor werken, verplaatsen en wonen (waaronder differentiatie in woonmilieus, het belang van openbaar vervoer voor de stedelijke regio en multimodaliteit ten behoeve van logistiek), maar ook om voldoende aanbod van onderwijs, cultuur, toegankelijk groen en recreatiemogelijkheden. Dit wordt ook wel de 'quality of life' genoemd.

Mondo Verde ligt binnen een recreatieve zone met gebundelde economische activiteiten. De recreatieve ontwikkelingen passen als onderdeel van quality of life in het Rijksbeleid.

3.1.1. Nota Belvedere

De Nota Belvedere van 1999 gaat in op de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Met de nota wil men bereiken dat bij een landschappelijke inrichting meer rekening gehouden wordt met de cultuurhistorische identiteit ten behoeve van het erfgoed. Vooral bij nieuwe ontwikkeling is dit van belang. Het Belvederegebied Heuvelland beslaat een groot gedeelte van Zuid-Limburg. Het plangebied ligt in het nationale Belvederegebied. Ten aanzien van het park van Wereldtuinen Mondo Verde is er geen sprake van cultuurhistorische waarden.

3.1.2. Nationaal Waterplan

Met de structuurvisie Het Nationaal Waterplan is als doel gesteld dat Nederland ook voor de volgende generaties veilig en als welvarend waterland moet gelden. Daarom moet nu rekening gehouden worden met de aspecten klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de belangrijke basisvoorwaarden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet daarom met de waterhuishouding rekening worden gehouden. Verder in deze toelichting wordt daar op teruggekomen bij de waterparagraaf.

3.1.3. Verdrag van Malta

Ter bescherming van het bodemarchief is het Verdrag van Malta gesloten. In de Monumentenwet is dit op nationaal niveau uitgewerkt en vastgelegd.

In de bodem bevinden zich archeologisch waarden die bescherming behoeven. Vooral bij nieuwe ontwikkeling dient hieraan extra aandacht te worden besteedt bijvoorbeeld door het uitvoeren van onderzoek naar archeologische resten.

Worden archeologische resten aangetroffen dan worden deze zoveel mogelijk in de grond (in situ) bewaard. Landgraaf maakt deel uit van Parkstad en beschikt over een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart.

Volgens deze kaart zijn binnen het plangebied gronden gelegen met een middelhoge en lage archeologische verwachting.

Eveneens is het gebied aangegeven als industrieterrein (inclusief mijnbouw) en zijn archeologische vindplaatsen in de directe omgeving bekend. Verderop in deze toelichting wordt daar op teruggekomen bij de archeologieparagraaf.

3.1.4. Natura2000

Wettelijke bescherming genieten beschermde gebieden: De Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, ook wel aangeduid als SBZs: speciale beschermingszones), de beschermde natuurmonumenten en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Ecologische Hoofdstructuur is afhankelijk van planologische doorwerking op het RO (ruimtelijke ordening) – spoor via de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) en provinciale (POL - Provinciaal Omgevingsplan) en (uiteindelijk) gemeentelijke plannen. Voorts genieten de

beschermde soorten wettelijke bescherming via de Flora- en faunawet. Hiertoe behoren onder meer de soorten die bescherming genieten krachtens de Vogel- en Habitatrichtlijn. Bij uitvoering van een vrijstelling-, ontheffing-, wijziging- of aanlegvergunningprocedure dient toetsing plaats te vinden aan de externe werking van het initiatief op de natuurwaarden van de aangegeven natuur (beschermings-)gebieden. De toetsing houdt in dat de mogelijke effecten die het initiatief heeft op de gebieden in beeld worden gebracht en worden beoordeeld. Op het grondgebied van de gemeente Landgraaf zijn in de SVIR geen gronden aangewezen als Nationaal Landschap.

Wereldtuinen Mondo Verde maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen gebied is de Brunssummerheide. Verderop in deze toelichting zal hier verder op worden ingegaan.

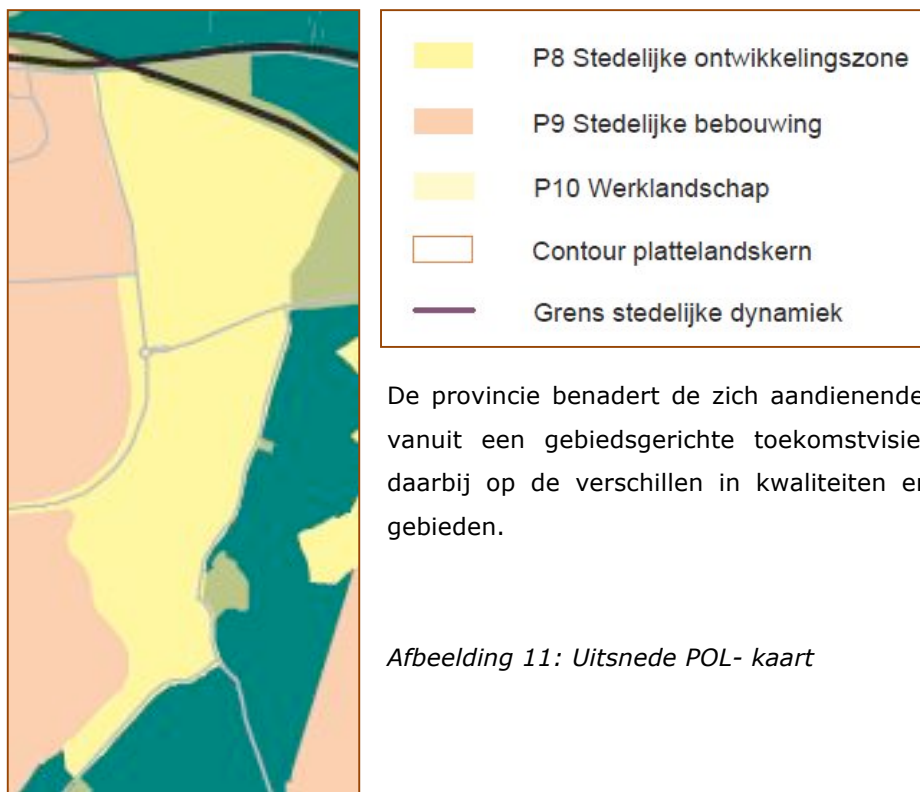
3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. POL 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Nadien is dit plan enkele malen geactualiseerd. Het POL2006 is een structuurvisie, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro. In de POL-aanvulling is de provinciale belangenstaat opgenomen. Hierin zijn de provinciale ruimtelijke belangen opgenomen uit het POL2006. In het POL2006 is sprake van een gebiedsgericht aanpak. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven.

Op dit moment is een POL2014 in voorbereiding.



De provincie benadert de zich aandienende ontwikkelingen vanuit een gebiedsgerichte toekomstvisie en anticipeert daarbij op de verschillen in kwaliteiten en potenties van gebieden.

Afbeelding 11: Uitsnede POL- kaart

Voorliggend plan ligt in Perspectief 8: 'Stedelijke ontwikkelingszone'.

Binnen de stadsregio's staan drie perspectieven centraal: de bestaande stedelijke bebouwing (P9), waar herstructureringsopgaven liggen en waar door inbreiding de nodige ontwikkelingsruimte is, en de stedelijke ontwikkelingszones (P8), die ruimte bieden aan landbouw, toerisme en recreatie, mensgerichte natuur én voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen als inbreidingsmogelijkheden niet toereikend zijn (SER ladder). Het ten oosten van het plangebied gelegen Strijthagerbeekdal ligt in Perspectief 1: 'Ecologische hoofdstructuur'. Het westelijk gelegen gebied ligt in Perspectief 9: 'Stedelijke bebouwing'.

P1 Ecologische hoofdstructuur (par. 3.3 en 4.3)

De Ecologische hoofdstructuur (EHS, P1) omvat bestaande bos- en natuurgebieden, te ontwikkelen nieuwe natuur- en beheersgebieden, ecologisch water (Maasplassen) en beken met een specifiek ecologische functie (SEF-beken) (zie POL-aanvulling EHS, 2005). Erbinnen liggen bijzondere natuurgebieden zoals Nationale Parken, Natuurbeschermingswetgebieden, waardevolle bossen en de gebieden die zijn aangewezen (of aangemeld) als Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Het gaat in alle gevallen om gebieden van nationale of Europese betekenis. De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke hoofdstructuur volgens de Nota Ruimte. Binnen de EHS komen hier en daar op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor variërend van infrastructuur, landbouwgronden tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen e.d. In de POL-aanvulling EHS zijn gedetailleerdere kaarten (1:25.000) opgenomen van P1 met daarbinnen onderscheiden de verschillende gebiedstypen (zie ook toelichting kaart 4b Groene Waarden). Het gaat in de POL-aanvullingen om gedetailleerde en harde gebiedsbegrenzungen.

P8 Stedelijke ontwikkelingszone (part. 3.3)

Het perspectief Stedelijke ontwikkelingszone (P8) omvat landbouwgebieden tussen het bestaand stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze functies zijn belangrijk voor het welzijn van de bewoners en vangen een deel van de stedelijke recreatiedruk op.

Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden.

P9 Stedelijke bebouwing (par. 3.3)

De stedelijke bebouwing (P9) omvat ondermeer de aanwezige of als zodanig in POL2001 en POL-aanvullingen reeds geregelde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte.

Alle aanwezige en/of geplande (goedgekeurde plannen voor) voorzieningen op het gebied van wonen, sociaal-culturele voorzieningen, diensten, kantoren, solitaire bedrijven, winkelcentra, plantsoenen, sportvoorzieningen wegen etc. zijn ondergebracht in de kaartlegenda 'stedelijke bebouwing', indien het gebied is gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek. Het is aan de gemeente om hierbinnen differentiatie aan te brengen op bestemmingsplanniveau.

Afbeelding 12: Omschrijving Perspectieven 1,8 en 9 POL

Het perspectief Stedelijke ontwikkelingszone (P8) omvat landbouwgebieden tussen het bestaand stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze functies zijn belangrijk voor het welzijn van de bewoners en vangen een deel van de stedelijke recreatiedruk op.

Binnen het perspectief P8 “stedelijke ontwikkelingszones” wordt sinds de laatste wijziging van het POL geen onderscheid meer gemaakt tussen stedelijke groenzones, stedelijke groenzones met rode accenten en reconversiezones. Rode ontwikkelingen in P8 moeten gepaard gaan met extra groen of uitloopgebied.

Aangezien het plan alleen ontwikkelingen betreft binnen het bestaande plangebied én de recreatieve bestemming is géén extra groen noodzakelijk, te meer daar het ontwikkelingen zijn die direct verband houden met een plangebied waar overwegend groen aanwezig is. De verhouding rood tot groen die de provincie voor gebiedseigen recreatie als beleid hanteert is 1:5. De verhouding rood – groen in het plangebied is groter (bebouwingspercentage is max. 6% (inclusief Tropenhal 9%).



Afbeelding 13: 'Groen' in plangebied.

Groene, blauwe en kristallen waarden

In het POL worden ook de omgevingswaarden beschreven als kristallen, groene en blauwe waarden. Kristallen waarden zijn te beschermen kwaliteiten van lucht, bodem en water. Binnen het plangebied komen deze waarden niet voor.

3.3. Gemeentelijk beleid

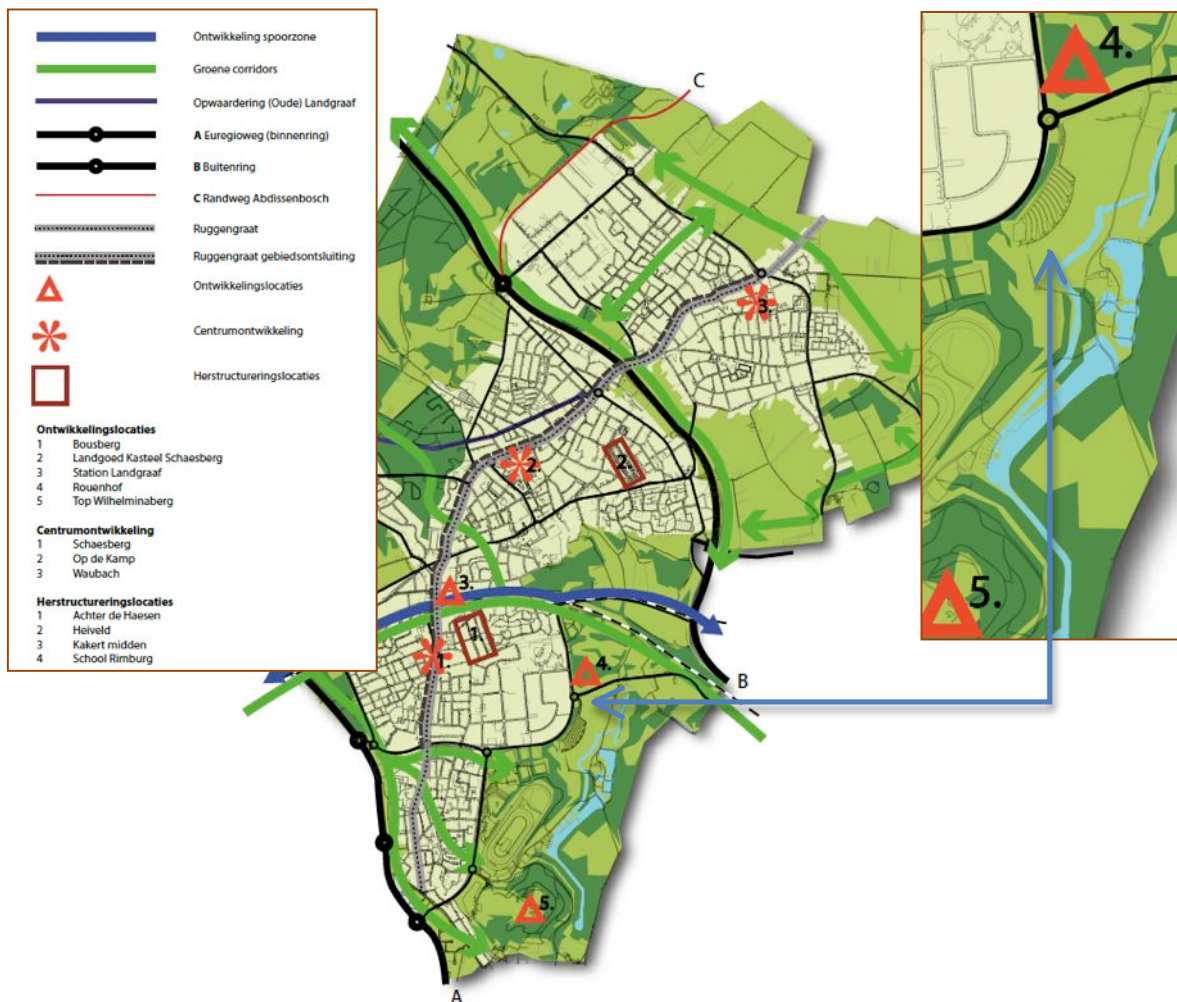
Vanuit het gemeentelijk beleid is het meest relevant voor dit bestemmingsplan de Structuurvisie Landgraaf 2030. Daarin is ook het algemene beleid beschreven van onder meer het Mobiliteitsplan Landgraaf, de Parkeernota, duurzaamheid, water, natuur, geluid en archeologie. Daarom wordt de Structuurvisie hierna beschreven mede aan de hand van de daarin opgenomen relevante beleidsvelden.

3.3.1. Structuurvisie Landgraaf 2030

De raad van de gemeente Landgraaf heeft op 15 december 2011 de Structuurvisie Landgraaf 2030 vastgesteld. Daarin is de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente beschreven tot 2030. Tevens wordt er zicht geboden op de in ontwikkeling zijnde plan-

nen en hun onderlinge samenhang. Het doel is om Landgraaf ook in de toekomst een aantrekkelijke gemeente te laten zijn om er te wonen, werken en ontspannen, met een eigen identiteit. Landgraaf wil de sterke toeristisch recreatieve functie die het heeft verder uitbouwen.

Landgraaf heeft in 2009 samen met de gemeente Kerkrade de "Eden Award" gewonnen, voor het Park Gravenrode. Dit is een prijs van het Ministerie van Economische Zaken voor de ontwikkeling van duurzaam toerisme. De doorontwikkeling van Park Gravenrode (waarin ook het plangebied van Mondo Verde ligt) staat hoog op de agenda. Het gaat hierbij onder andere om de invulling van het gebied Rouenhof, de invulling van de top van de Wilhelminaberg en het realiseren van het klimpark bij Snowworld.



Afbeelding 14: Verbeelding Structuurvisie Landgraaf 2030, met legenda en uitsnede plan-gebied.

- bos en natuur

Landgraaf krijgt een sterkere ecologische groenstructuur, die recht doet aan de groene structuur van Parkstad Limburg. Met de mensgerichte natuur die in het kader van de Grote

Boslocatie Landgraaf-Kerkrade is aangelegd en de verdere aanvulling daarvan in het kader van de Gebiedsontwikkeling Ubach over Worms, wordt een nieuw kerngebied in deze structuur gevormd en is de "groene long" Park Gravenrode met het Wormdal en het Rimburbos verbonden en is er tevens een groene verbinding tussen de Brunssummerheide en het Wormdal tot stand gekomen.

Dit is zowel in ecologisch als in recreatief opzicht van belang.

De andere kerngebieden – te weten Park Gravenrode (met onder andere de Strijthagerbeek en hellingbossen), de Brunssummerheide en het Wormdal met het Rimburbos – worden beheerd met het oog op ontwikkeling, herstel en behoud van de aanwezige bijzondere natuurwaarden en landschappen. De inrichting is of wordt afgestemd op het extensief recreatief medegebruik.

- verkeer en mobiliteit

Op het terrein van verkeer en mobiliteit zijn er twee nota's in de afgelopen jaren verschenen en vastgesteld door de raad, die het verkeersbeleid voor de komende jaren richting geven. Dat zijn het "Mobiliteitsplan" en de "Parkeernota". Het mobiliteitsplan is daarvan het meest integraal, alle vormen van vervoer binnen de gemeente omvattend.

Het Mobiliteitsplan fungeert enerzijds als toetsingskader voor nieuwe plannen, anderzijds bevat het een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen voor de komende jaren.

In de Parkeernota (versie december 2007, vastgesteld d.d. 14 februari 2008) zijn de uitgangspunten voor het parkeerbeleid van de gemeente Landgraaf opgenomen. De parkeernota gaat specifiek in op de parkeerproblematiek binnen centra en woonwijken en geeft duidelijke normen bij nieuwe ontwikkelingen en herinrichtingen

Het bestemmingsplan is het toetsingskader bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Derhalve is met name het onderdeel met betrekking tot 'parkeeraspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen' van belang. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. De berekening van het minimaal aantal noodzakelijke parkeerplaatsen is gebaseerd op de richtlijnen zoals die zijn opgenomen in de CROW/ASVV 2004. In bijlage 1 van de Parkeernota zijn deze richtlijnen vertaald naar de parkeernorm voor de gemeente Landgraaf. Nieuwe ontwikkelingen worden hieraan getoetst.

- duurzaamheid

Onder duurzaamheid valt alles dat met het "milieu" te maken heeft, met onze leefomgeving en alle mogelijke verstoringen daarvan én steeds meer ook met het klimaat.

- geluidshinder

Geluidshinder (verkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï) bepaalt in belangrijke mate mede de milieu- en leefkwaliteit. Op basis daarvan kreeg de gemeente mogelijkheden voor het vaststellen van eigen geluidsbeleid, waarmee adequater op ruimtelijke ontwikkelingen kon worden ingespeeld. Op basis van verkregen en nog te verkrijgen inzichten

in de geluidbelastingen in de onderscheidene woon-, werk- en natuurgebieden kunnen zo de komende jaren de voor elk gebied gewenste maximale geluidsniveaus worden vastgelegd. Daardoor ontstaan betere mogelijkheden, enerzijds om gevoelige gebieden beter te kunnen beschermen en anderzijds om in bijvoorbeeld centrumgebieden en op bedrijventerreinen meer geluidruimte toe te staan, een en ander uiteraard passend binnen wettelijke kaders.

De hoofdverkeersstructuur binnen Landgraaf, bestaande uit de stroomwegen en de wijk- en buurtontsluitingswegen, zijn zoneringsplichtig op grond van de Wet geluidhinder. Binnen de directe invloedssfeer van deze wegen zal voor geluidsgevoelige bestemmingen, in het bijzonder woningbouw, op basis van akoestisch onderzoek optimale en adequate bescherming worden geboden ten aanzien van geluidsoverlast door wegverkeer.

- luchtkwaliteit

In de achterliggende jaren werden voor een aantal, wettelijk vastgelegde, relevante stoffen de concentraties in de directe leefomgeving berekend, met name als gevolg van wegverkeer, een en ander op grond van de bepalingen uit de "Besluiten luchtkwaliteit". Daarbij werden geen overschrijdingen ten aanzien van de verplichte parameters geconstateerd. Op basis van autonome ontwikkelingen en generieke rijksmaatregelen mag worden verwacht dat de luchtkwaliteit, met name als gevolg van wegverkeer, de komende jaren verder zal verbeteren. Vanuit de industrie en de bedrijven wordt in Landgraaf nauwelijks een relevante negatieve bijdrage aan de luchtkwaliteit geleverd.

- integraal duurzaamheidsbeleid

Landgraaf heeft geen formeel vastgesteld specifiek duurzaamheidsbeleid. Toch wordt daar waar mogelijk rekening gehouden met de duurzaamheidsaspecten.

- bodem

Met de ondertekening van het Convenant "Bodemontwikkelingsbeleid en aanpak spoedlocaties" op 10 juli 2009 zijn landelijk de uitgangspunten:

- verdere decentralisatie van verantwoordelijkheid en uitvoering van het bodembeleid en de bodemsanering, op basis van bestuurlijke overeenkomsten;
- verbreding van het bodembeleid door samenhang met energie- en waterbeleid en gebruik van de ondergrond;
- ontwikkelen van gebiedsgerichte benadering, mede in het kader van het ruimtelijke ordeningsbeleid en het accommoderen van het toenemend gebruik van de bodem als gevolg van ruimtedruk;
- de versnelde afronding van bekende saneringslocaties van bodemverontreiniging met risico's voor de volksgezondheid in financiële en feitelijke zin.

"Doelmatig en verantwoord bodemgebruik" vervangt "verantwoorde bodemkwaliteit".

Toekenning van gebruiksfuncties, met ordening en weging van belangen, komt centraal te staan.

- water

Het Integraal Stedelijk Waterplan (ISW) van de gemeente Landgraaf is vastgesteld door de raad in december 2010.

De visie op stedelijk waterbeheer in de gemeente Landgraaf is gebaseerd op een aantal pijlers.

- water sober en doelmatig: een uitgekiend beheer op een redelijk kostenniveau dat voldoet aan de gestelde eisen aan stedelijk water;
- wateroverlast beperken: door afkoppelen, infiltreren en vertraagd afvoeren van hemelwater de capaciteit in het bestaande stelsel vergroten;
- waterkwaliteit verbeteren: door de vuilemissie uit de rioolstelsels terug te dringen;
- watersysteem voor de toekomst: door thema's als klimaatsverandering en bevolkingskrimp centraal te stellen voor een toekomstbestendig beleid;
- inwoners betrekken bij het water: door voorlichting en educatie met betrekking tot duurzaam omgaan met water;
- water vasthouden: door het hemelwater zoveel mogelijk vast te houden op de plek waar het valt;
- water als ordenend principe: door het water nadrukkelijk terug te laten komen in de ruimtelijke ontwikkeling;
- waterketen optimaal inrichten: door het afval aan de bron te scheiden;
- waterstructuur als belevingswaarde in de bebouwde omgeving: door waterstructuur als natuurlijk element in bebouwde gebieden te benadrukken.

Een belangrijk instrument bij het bereiken van bovenstaande doelen is het afkoppelen (scheiden van de hemelwater- en afvalwaterstromen). Het rioolstelsel van Landgraaf bestaat voor 95% uit een gemengd systeem, waar het regen- en afvalwater gezamenlijk door worden afgevoerd. Door de waterstromen te scheiden neemt de belasting van de zuiveringsinrichting af en vinden er minder vervuilende overstortingen vanuit een gemengd stelsel plaats. Voorwaarde bij het afkoppelen is dat het hemelwater ter plekke wordt geïnfiltreerd, dan wel tijdelijk wordt vastgehouden.

Gebeurt dit niet, dan treedt er een piekbelasting op het oppervlaktewater op waardoor wateroverlast kan ontstaan. Om te kunnen afkoppelen moet de ondergrond geschikt zijn voor infiltratie, of er moet voldoende ruimte zijn om het hemelwater tijdelijk vast te kunnen houden.

Het afkoppelen in Landgraaf vindt plaats in het openbare gebied. Daarbij gelden drie criteria:

- het moet mogelijk zijn om het regenwater op een andere wijze zonder overlast af te voeren;

- het moet aansluiten bij andere (weg)werkzaamheden en bouwplannen;
- de investering moet in verhouding zijn met de opbrengst. Als vuistregel wordt een gemiddeld bedrag van € 25,--/m² gehanteerd (prijspeil 2010).

De bouw van in- en uitbreidingslocaties mag niet leiden tot een toename van de vuilemissie en ook niet tot het vergroten van de kans van water op straat. Om beide doelstellingen te bereiken worden bij alle nieuwbouwprojecten het afvalwater en het regenwater van elkaar gescheiden gehouden. Hier is dus geen sprake van afkoppelen, maar van bewust niet aankoppelen van verhard oppervlak op een gemengd rioleringsstelsel. Per locatie wordt bekeken op welke wijze het regenwater het best kan worden verwerkt, zodanig dat aan alle doelstellingen wordt voldaan.

watertoets

Nieuwbouwlocaties moeten voor wat betreft water in een zo vroeg mogelijk stadium van de ruimtelijke plannen moet worden meegenomen. Wettelijk is dit vastgelegd door middel van de waterparagraaf in het bestemmingsplan. De gemeente toetst de ruimtelijke plannen met betrekking tot de waterhuishoudkundige aspecten in samenspraak met het waterschap.

Om in de toekomst over een regenwatersysteem te beschikken dat is ingericht naar de huidige inzichten over klimaatsverandering en heviger buien wordt het afkoppelbeleid doorgezet. In het afkoppelplan neemt de 'rioleringszorg' een leidende rol op zich door aan te geven welke kansen dienen te worden benut bij herinrichting van een bepaald gebied. De voorkeur gaat uit naar het vasthouden en infiltreren van regenwater binnen het plangebied.

Het stedelijk gebied van Landgraaf kent nagenoeg geen structurele grondwaterproblemen, omdat Landgraaf gelegen is op een plateau. De grondwaterstand ligt gemiddeld op meer dan 5 m onder het maaiveld. Echter nabij de kern Rimburch, bij de Palenbergerbeek (omgeving Kasteel Schaesberg) en bij de Strijthagerbeek (Mondo Verde en Overste Hof) is er een minder diepe grondwaterstand. Dit zijn gebieden waar met de grondwaterstand rekening gehouden dient te worden en waar eventueel maatregelen noodzakelijk zijn.

Per voorgenomen in- en uitbreiding zal bekeken moeten worden welke rol het grondwater in de ontwikkeling van het gebied speelt.

- herstructurerings- en ontwikkelingslocaties

Het stedelijk gebied van de gemeente Landgraaf is gelegen op een plateau, tussen twee grote landschapseenheden, namelijk het Wormdal en het Strijthagerbeekdal enerzijds en het gebied van de Brunsummerheide anderzijds. Binnen het stedelijke gebied komt vrij compacte bebouwing voor waarin nog de drie historische kernen Schaesberg, Nieuwenhagen en Ubach over Worms herkenbaar zijn. De structuur kent dan ook nog drie centrumgebieden die met elkaar verbonden zijn door de zogenoemde ruggengraat. Solitair in de

landschappelijke eenheid van het Wormdal ligt Rimburch, een historische 'kern' die als verschijningsvorm een authentieke lintbebouwing heeft.

- Gebiedseenheid Worm- en Strijthagerbeekdal

De zuidoostflank van het grondgebied van de gemeente Landgraaf bestaat grofweg uit twee gebieden. Ten oosten van de N299 is het gebied te typeren als natuurlijk landschap met agrarisch en extensief recreatief gebruik. Ten westen van de verkeersader is het gebied te typeren als natuurlijk landschap met intensief recreatief gebruik (dagrecreatie). Doelstelling voor het gebied ten oosten van de N299 is het versterken van de landschappelijke kwaliteit met mogelijk extensief recreatief gebruik.

De doelstelling voor het gebied ten zuidwesten van de N299 is het versterken van de intensieve dagrecreatie waarbij de landschappelijke eenheid van Park Gravenrode een centrale rol vervult. De beleving en toegankelijkheid van dit gebied dient versterkt te worden, waarbij 'vermarkting' van het gebied een belangrijke rol kan spelen. Om het Park Gravenrode blijvend aantrekkelijk te houden, is behoefte aan vernieuwende aansprekende plannen. Niet alleen wat betreft de ontwikkeling van de bestaande attracties, maar ook wat betreft de ontwikkeling van nieuwe attracties. Van belang is dat ontwikkelingen in het park complementair zijn. Een goede samenwerking tussen de

verschillende attracties levert meerwaarde op en verbetert de concurrentiepositie van het park ten opzichte van andere toeristische gebieden.

Tevens bestaat de behoefte bezoekers langer 'vast te houden' door middel van verblijfsrecreatie. Met de realisatie van het sporthotel Snowworld is een belangrijke stap gezet in de ontwikkeling van verblijfsrecreatie. Met de plannen voor de ontwikkeling van verblijfsaccommodaties op de locaties Rouenhof en andere locaties binnen Gravenrode wordt een flinke stap gemaakt om de bezoeker langer vast te houden in het gebied, hetgeen niet alleen positief is voor het Park Gravenrode maar ook een flinke stimulans is voor de lokale ondernemers.

Gewaakt moet worden voor een rommelige uitstraling van het gebied. Doordat de attracties omheind zijn met verschillende soms onvoldoende onderhouden hekwerken, door reclame-uitingen en dergelijke wordt de intrinsieke kracht van het gebied afgezwakt. Het opstellen van een beeldkwaliteitplan voor de gehele "leisureboulevard" kan daarin verbetering brengen. Het spreekt vanzelf dat adequate handhaving daarin ook een rol speelt.

- Rouenhof

De locatie Rouenhof is gelegen in het park Gravenrode. De locatie is circa 29 hectare groot en wordt globaal gezien aan de noordzijde begrensd door het spoor in de richting van Kerkrade, aan de westkant door de Einsteinstraat en aan de zuidkant door de Mensheggerweg.



De mogelijke ontwikkeling van een nieuwe aanvullende verblijfs- en dagrecreatieve attractie op locatie Rouenhof past binnen de strategische visie om het park Gravenrode verder te ontwikkelen en te versterken.

Uit diverse onderzoeken is gebleken dat er in Parkstad Limburg behoefte is aan meer verblijfsaccommodatie.

Afbeelding 15: het plangebied 'Rouenhof' in de Structuurvisie Landgraaf 2030 met aan de zuidzijde de grens met het plangebied van Mondo Verde.

- Mondo Verde

Na het faillissement van wereldtuinen Mondo Verde in 2007 heeft een nieuwe eigenaar het park overgenomen. In 2007 heeft de gemeenteraad besloten binnen bepaalde kaders in te stemmen met verruiming van de gebruiksmogelijkheden met andere dan de reeds toegestane intensieve dagrecreatieve voorzieningen en met aan het park gerelateerde vormen van verblijfsaccommodatie. Met verblijfsaccommodatie wordt niet gedacht aan een traditionele verkaveling zoals bij de bekende vakantiebungalowparken. De verruimingsmogelijkheden luiden als volgt:

- De gemeenteraad heeft voor het plangebied een bebouwingspercentage van 6% vastgesteld. (dat is 9% inclusief het bouwvlak van de Tropicahal);

Bebouwingspercentage 6%

Het maximale bebouwingspercentage mag 6% van het plangebied bedragen (het plangebied is het huidige terrein van Mondo Verde). Het plangebied heeft een oppervlakte van 224.425 m². Er mag dus in totaal 13.465 m² worden bebouwd. De totale bebouwing bestaat thans uit een oppervlakte van circa 8.210 m². Voor de tropische plantentuin is echter een apart bebouwingsvlak opgenomen, op grond waarvan een gebouw met een oppervlakte van circa 6.600 m² kan worden opgericht; de werkelijke grootte bedraagt echter circa 5.650 m². De totale bebouwing in het gebied, met uitzondering van het kassencomplex, bedraagt circa 2.560 m². Er mag aldus nog circa 11.855 m² bijgebouwd worden (13.465 plus 6.600 minus 5.650 minus 2.560).

Afbeelding 16: De uitleg overeenkomstig de brief van het college van burgemeester en wethouders van Landgraaf van 26 maart 2007.

- bij de inpassing van nieuwe bebouwing wordt gebruik gemaakt van de bestaande landschappelijke kwaliteit van het gebied;

- de bestaande natuurlijke kwaliteiten van het gebied worden zoveel mogelijk gerespecteerd. Bij aantasting van deze waarden vindt natuurcompensatie plaats in de directe nabijheid van het plangebied;
- in het zogenaamde 'Silvertandbosje' en het beekdal van de Strijthagerbeek wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan.

- Limburg kwaliteitsmenu

Het LKM van 12 januari 2010 voorziet in een instrumentarium om bij ontwikkelingen in het buitengebied, het verlies aan omgevingskwaliteit te compenseren. De toepassing van het LKM is opgedragen aan gemeenten.

Voorafgaande aan de toepassing van het kwaliteitsmenu vindt een eerste ruimtelijke beoordeling plaats. In deze beoordeling wordt bekeken of de ontwikkeling onder voorwaarden aanvaardbaar kan zijn op de voorziene locatie. Hiervoor is het rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid van belang.

Het LKM is van toepassing in het gehele buitengebied van Limburg. Dat zijn de gebieden buiten de contouren (verbale en gewone contouren) en buiten de grenzen stedelijke dynamiek. Daarnaast is binnen de grenzen stedelijke dynamiek het LKM van toepassing in de POL perspectieven P2 (POG) en P3 (veerkrachtige watersystemen). In P8 (stedelijke ontwikkelingszone) is alleen het beleid voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding en het beleid voor glastuinbouw en nieuwe landgoederen van toepassing. Binnen de grenzen stedelijke dynamiek geldt verder voor de perspectieven P6, P8 en P9 dat gemeenten hier vrij zijn om ook voor andere ontwikkelingen dan agrarische nieuwvestiging en uitbreiding, glastuinbouw en nieuwe landgoederen, het gemeentelijk kwaliteitsmenu in te zetten. Voor deze gebieden (P6, P8 en P9) wordt voor andere ontwikkelingen (dan agrarische nieuwvestiging en uitbreiding, glastuinbouw en nieuwe landgoederen) geen apart kwaliteitsmenu ontwikkeld. Indien sprake is van andere ontwikkelingen (dan agrarische nieuwvestiging en uitbreiding, glastuinbouw en nieuwe landgoederen) in deze gebieden, wordt gewerkt met maatwerk in de vorm van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Het kenmerkende voor ontwikkelingen in het kader van het LKM is dat het om (nieuwe) functies gaat die een nieuw ruimtebeslag leggen op het buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. Het betreft dan nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, functies van Recreatie en Toerisme, niet agrarische bedrijven en bedrijventerreinen. Het plangebied ligt in een stedelijke ontwikkelingszone (Perspectief P8). Het plan heeft géén betrekking op agrarische nieuwvestiging en –uitbreiding, noch op glastuinbouw en nieuwe landgoederen. Het beleid volgens het LKM is derhalve op voorliggend plan niet van toepassing.

- Evenementenbeleid

De 'Nota uitvoeringsbeleid evenementen Gemeente Landgraaf 2012' (vastgesteld 9 oktober 2012) betreft een integraal gemeentelijk uitvoeringskader voor het voorbereiden, subsidiëren, uitvoeren en evalueren van evenementen. De nota bestaat uit drie hoofdstukken:

- uitvoeringsbeleid evenementen: hierin zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen die gezamenlijk de randvoorwaarden en het toetsingskader vormen voor het afgeven van handhaafbare evenementenvergunningen, waarbij de openbare orde en veiligheid kunnen worden gewaarborgd;
- uitvoeringsproces evenementen: hierin zijn de taken, rolverdeling en bevoegdheden toegelicht van partijen die direct betrokken zijn in het proces van voorbereiding, subsidiëring, exploitatie en evaluatie van evenementen;
- bijlagen: hierin zijn alle toelichtingen, tabellen en formulieren opgenomen waarnaar wordt verwezen in bovengenoemd beleids- en uitvoeringshoofdstuk.

Volgens de gemeentelijke definitie (gebaseerd op de APV) is een evenement elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van bioscoopvoorstellingen, markten, kansspelen, het in een inrichting in de zin van de Drank- en Horecawet gelegenheid geven tot dansen, betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties en kleinschalige activiteiten met een jaarlijks terugkerend karakter binnen in het gebouw van een horeca-inrichting.

Het wettelijk kader voor een evenementenvergunning wordt gevormd door de APV. Naast de evenementenvergunning ingevolge de APV kan ook andere wet- en regelgeving van toepassing zijn, zoals: bouwbesluit, gebruiksvergunning, milieuvergunning (Wet milieubeheer) en/of milieumelding (BARIM), tijdelijke verkeersmaatregel, standplaatsvergunning, ontheffing Drank- en Horecawet enz..

Alle evenementen die plaatsvinden in Landgraaf waarvoor volgens de APV een vergunnings- of meldingsplicht geldt, worden gecategoriseerd naar risico's en naar geluidsproductie. Op deze wijze kan worden ingeschat welke impact het evenement op de omgeving heeft en welke risico's voor de openbare orde, veiligheid en het verkeer kunnen dreigen.

De categorie-indeling naar risico's luidt als volgt:

Categorie	Omschrijving	Vergunnings- /meldingsplicht
Categorie A	Laag risico-evenement met beperkte impact op de omgeving en beperkte gevolgen voor het verkeer.	Melding/vergunning
Categorie B	Gemiddeld risico-evenement met grote impact op de directe omgeving en/of gevolgen voor het verkeer.	Vergunning
Categorie C	Hoog risico-evenement met grote impact op de gemeente en/of regionale gevolgen voor het verkeer.	Vergunning

De categorie-indeling naar geluidsproductie ziet er als volgt uit:

Categorie		Omschrijving
Geluidscategorie evenementen	50	In de regel betreft het kleine evenementen die niet of nauwelijks gepaard gaan met geluidsproductie. Hierbij staat 50 voor de geluidsbelasting op de gevels van nabijgelegen woningen, die maximaal 50 dB(A) mag bedragen.
Geluidscategorie evenementen	70	In de regel betreft het middelgrote evenementen met een relatief harde geluidsproductie. Hierbij staat 70 voor de geluidsbelasting op de gevels van nabijgelegen woningen, die maximaal 70 dB(A) mag bedragen.
Geluidscategorie evenementen	85	Dit betreft luidruchtige en in de regel grote evenementen. Hierbij staat 85 voor de geluidsbelasting op de gevels van nabijgelegen woningen, die maximaal 85 dB(A) mag bedragen.

Afbeelding 17: Twee tabellen met categorie-indeling naar risico en geluid

Evenementen vinden in Landgraaf op verschillende locaties plaats. Sommige van deze locaties zijn in het desbetreffende bestemmingsplan geregeld en voor andere locaties bestaat het voornemen dit als zodanig in het bestemmingsplan te gaan regelen. Kleinere en incidentele evenementen vallen vanwege hun karakter onder het 'normale gebruik' en behoeven als zodanig niet in het bestemmingsplan te worden geregeld.

Het gebied Gravenrode is een bijzondere locatie. Dit gebied is in het verleden aangewezen als gebied met recreatieve doeleinden. Hiervan maken deel uit Megaland, sportcomplex Strijthagen, Sport en Leisure (allen aangewezen als evenementenlocatie), Snowworld en Mondo Verde (worden mogelijk als evenementenlocatie aangewezen). Deze inrichtingen vallen onder het regime van de Wet milieubeheer. Voor Mondo Verde geldt als standaard de op 23 november 2010 vergunde reguliere normstelling. Daarnaast bestaat echter 12 maal per jaar de mogelijkheid om meer geluid te produceren, namelijk 20 dB(A) op de vergunde reguliere geluidsnormen. In een tot de nota behorende bijlage is de geluidruimte voor het gebied Gravenrode opgenomen.

Tijdens een evenement mag het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau veroorzaakt door het evenement ter plaatse van de gevel van woningen van derden en/of andere geluidsgevoelige bestemmingen niet meer bedragen dan 75 dB(A) in de uren tussen 07.00 en 19.00 uur en 19.00 en 23.00 uur en 50 dB(A) tussen 23.00 en 07.00 uur. Het maximaal A-gewogen geluiddrukkniveau mag maximaal 20 dB(A) meer bedragen.

Samenvatting en conclusie

Landgraaf wil de sterke toeristisch recreatieve functie die het heeft verder uitbouwen. De doorontwikkeling van Park Gravenrode, waarin ook het plangebied van Mondo Verde ligt, staat hoog op de agenda. De beleving en toegankelijkheid van Park Gravenrode dient te worden versterkt door nieuwe aansprekende plannen en de doorontwikkeling van nieuwe aan elkaar complementair zijnde attracties. Door middel van verblijfsrecreatie kan de bezoeker langer 'vastgehouden' worden. Park Gravenrode met onder andere de Strijthagerbeek en hellingbossen, moet worden beheerd met het oog op ontwikkeling, herstel en behoud van de aanwezige bijzondere natuurwaarden en landschappen. De inrichting is of wordt afgestemd op het extensief recreatief medegebruik. Gewaakt moet worden voor een rommelige uitstraling van het gebied.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan c.q. de nieuwe ontwikkelingen dienen ten aanzien van een natuur- en milieuaspecten (luchtkwaliteit, geluid, bodem, water, natuur en archeologie) getoetst te worden aan onder andere het gemeentelijke beleid. In 2007 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van Wereldtuinen Mondo Verde met andere dan de reeds toegestane intensieve dagrecreatieve voorzieningen en met aan het park gerelateerde vormen van verblijfsaccommodatie. Het bebouwingspercentage is vastgesteld op 6% (inclusief Tropenhal 9%) waarbij gebruik moet worden gemaakt van de bestaande landschappelijke kwaliteit en rekening gehouden moet worden met de natuurwaarden.

Het bestemmingsplan past in de ontwikkelingen die de Structuurvisie Landgraaf 2030 schetst ten aanzien van (verblijfs-)recreatie en toerisme in Park Gravenrode.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie of het uitbreiden van bestaande functies in een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving op het initiatief en vanwege dat initiatief op de omgeving.

Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering wordt in de navolgende paragrafen beschreven.

Ook is gekeken naar de gevolgen van de gewenste aanpassing voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en parkeren. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1. Milieuonderzoek

4.1.1. Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Wanneer er sprake is van een functiewijziging binnen een locatie dient een onderzoek plaats te vinden naar de bodemkwaliteit. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

Het hele gebied dat in gebruik is bij Mondo Verde is in het verleden voor wat betreft de aanwezigheid van bodemverontreiniging in kaart gebracht:

17-06-1985/Fugro/E-7358 (Indicatief bodemonderzoek recreatieproject Strijthagen)

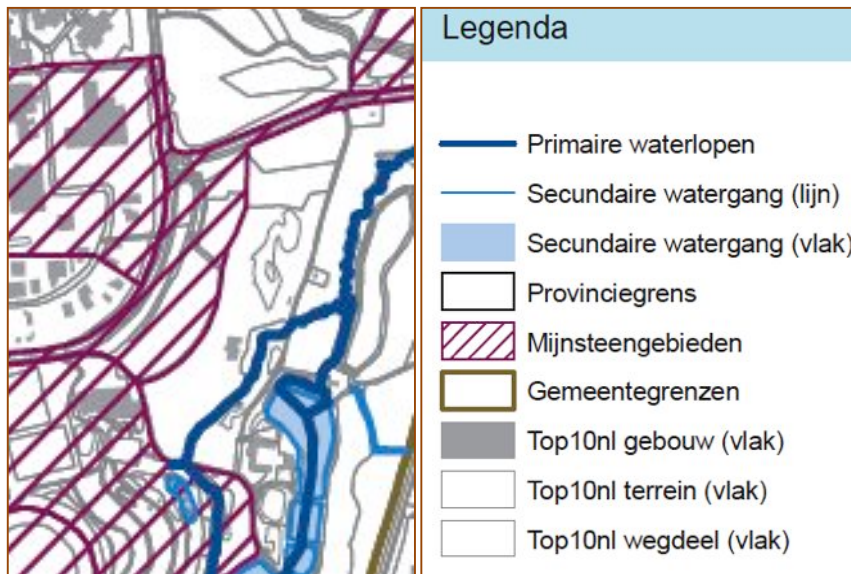
19-06-1992/LMI/ Me 105 (Verkennd onderzoek Verblijfsrecreatie Strijthagen)
29-06-1992/LMI/ Jun 122 (Aanvullend onderzoek in de deelgebieden I en VI)
26-02-1999/CSO/ R026.99 (Verkennd onderzoek Bestemmingsplan Strijthagen)
26-05-1999/Aanvullende verklaring voor een nog niet onderzocht terreindeel (brf 5836/99)

De bodemkwaliteit als hierboven vermeld is in het verleden in kaart gebracht ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan 'Gravenrode'. In het voorgestelde ontwerp-bestemmingsplan wijzigt in essentie de recreatieve bestemming niet. Feitelijk is een aanvulling of actualisatie van de beschrijving van de bodemkwaliteit dan ook niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt ten dele in zogenaamd 'Mijnsteengebied'. Dat wil zeggen dat een deel van het park ligt binnen de beheersverordening omdat het is gebouwd op een voormalig mijnterrein.

De bodem in het gebied bleek verontreinigd te zijn door de mijnbouw. Bij de sanering van de mijnterreinen is de 'leeflaag' aangepakt. Dit is de bovenste grondlaag waarmee iemand bij een normaal gebruik van de grond in contact kan komen. Daar waar die leeflaag een hogere concentratie PAK bevatte dan het verwaarloosbaar risico, is de grond afgegraven en afgevoerd. Dit is gebeurd tot een diepte van 0,5, 1 of incidenteel 2 meter. Bepalend was de hoeveelheid PAK per kilogram grond. Was die minder dan 35 milligram 10-PAK, dan is de grond blijven liggen; anders is deze vervangen. Onder wegen, trottoirs en gebouwen is geen verontreinigde grond verwijderd. Door de aanwezige verhardingen of bebouwingen komt men op deze plaatsen niet met de PAK-verontreiniging in aanraking.

Afgegraven tuinen en groenstroken zijn weer aangevuld met schone grond. Daarbij is eerst een zogenaamde signaleringslaag aangebracht. Die scheidt de schone bovenlaag van de niet-gesaneerde grond. Bij ontgravingen tot een diepte van 1 meter of dieper bestaat deze signaleringslaag uit een waterdoorlatende folie. Bij afgravingen tot 0,5 meter is dit een 10 cm dikke laag van geel zand (om doorworteling van planten mogelijk te maken). De signaleringslaag waarschuwt bij graafwerk dat de niet-gesaneerde grondlaag is bereikt. Dieper graven is mogelijk mits men zich aan bepaalde spelregels houdt. Uit het bovenstaand blijkt dat inmiddels de grond zó is opgeschoond dat geen gevaar meer bestaat voor de gezondheid. Echter, die veiligheid is alleen gewaarborgd als alle bewoners en alle toekomstige bewoners van de betreffende gebieden zich aan bepaalde 'spelregels' houden. Hetgeen overigens ook geldt voor mensen die grondwerk uitvoeren zoals sleuven graven of kabels leggen. Al die 'spelregels' staan in het uit de Wet Bodembescherming voortvloeiende nazorgplan 'Voormalige mijnterreinen Oostelijke Mijnstreek'. Daarnaast legt de beheersverordening uitsluitend de bestaande situatie qua gebruik en bouwen vast. De Wet bodembescherming is van toepassing in de vorm van het vastgestelde nazorgplan WBB voormalig Mijnterreinen ONII Wilhelmina.



Afbeelding 18 :
 Uitsnede provinciale kaart 'Mijn-
 steengebieden en
 waterlopen' van 5
 november 2010

4.1.2. Geluid

In het plangebied treedt als belangrijkste verandering op de toevoeging van de functies verblijfsrecreatie, attracties en evenementen. Bij ruimtelijke plannen moet beoordeeld worden of er geluidshinder op zal treden bij geluidgevoelige objecten. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Tevens dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat te zijn gewaarborgd.

Wegverkeerslawaai.

De Einsteinstraat en de Mensheggerweg zijn zoneplichtige wegen.

Met het plan wordt geen geluidgevoelige bestemming (functie) gerealiseerd. Ook de verblijfsaccommodatie is niet geluidgevoelig omdat het een uitsluitend recreatieve functie heeft en er geen woonfunctie aan toegekend is. Het plan strekt dus niet tot het realiseren van potentieel geluidgevoelige objecten, zodat geen onderzoek wegverkeerslawaai hoeft te worden uitgevoerd.

Railverkeerslawaaï.

De aan de noordzijde gelegen spoorlijn (richting Aachen en Kerkrade) is gelet op de ruime niet van invloed op het plangebied.

Industrielawaai

Het bedrijventerrein Dentgenbach aan de oostzijde van het plangebied is gezoned. De 50 dB contour loopt door het natuurgebied Strijthagerbeekdal en derhalve buiten invloed van het plangebied.

Wel worden geluidbronnen toegevoegd aan de bestaande situatie, hetgeen van invloed kan zijn op de omgeving onder andere vanwege het stemgeluid van de bezoekers van de attracties.

Met het verschijnen van de VROM - circulaire Handreiking industriellawaai en vergunning-verlening (oktober 1998) is er pas enige structuur gebracht in de weerbarstige materie van het menselijk stemgeluid:

1. In wetgeving en circulaire is geen specifieke normstelling of richtlijn te vinden voor niet-versterkt menselijk stemgeluid.
2. Een uitzondering wordt gevormd door het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (voorheen onder andere Besluit horeca- en recreatie-inrichtingen milieubeheer; daarvoor: Besluit horecabedrijven milieubeheer) waarin is bepaald dat menselijk stemgeluid in de volgende gevallen buiten beschouwing blijft:
 - indien het afkomstig is van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein;
 - indien het afkomstig is van bezoekers van het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten.
3. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State het menselijk stemgeluid met name in de beoordeling heeft betrokken bij recreatieparken, omdat de in recreatieparken opgestelde attracties tot doel hebben om de gebruikers daarvan uit hun evenwicht te brengen waardoor geschreeuw en gegil bewust wordt uitgelokt.
4. De beoordeling van geluidhinder (w.o. menselijk stemgeluid) dient primair in het kader van de ruimtelijke ordening plaats te vinden.
5. Indirect kan de hinder door stemgeluid worden beperkt door zo concreet mogelijke gedragsvoorschriften in de vergunning op te nemen.

Op 23 november 2010 is een milieuvergunning (oprichting) voor het gehele park verleend door de gemeente Landgraaf. In deze milieuvergunning is de situatie beschouwd zoals die in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen. Er is rekening gehouden met nieuwe attracties in de specifieke zone langs het parkeerterrein.

Bij de milieuvergunning is een akoestisch rapport gevoegd van HMB BV kenmerk 09234201N van 8 oktober 2009, waarin de bron van menselijk stemgeluid i.c. de bezoeken

kers van attracties is meegenomen. Het doel van het onderzoek was het berekenen van de geluidbelastingen rondom het recreatie-/familiepark ten gevolge van de voorgenomen bedrijfsvoering en deze berekende waarden te toetsen aan de geldende grenswaarden. Uitgaande van de in hoofdstuk 2 van het rapport vermelde punten zijn de optredende geluidmissiewaarden ten gevolge van de activiteiten in en rondom de inrichting bepaald met behulp van een overdrachtsberekening. Uit het onderzoek volgt dat aan alle geldende eisen voldaan kan worden. Aanvullende maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen zijn niet noodzakelijk. Uit het onderzoek volgt dat de inrichting vanuit akoestisch oogpunt inpasbaar is in de lokale omgeving. Het akoestisch rapport van HMB van 8 oktober 2009 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Bij de hierboven aangehaalde aanvraag om een milieuvergunning werd tevens de onderbouwing bijgevoegd voor de evenementen en het evenemententerrein. De resultaten van de representatieve bedrijfssituatie (RBS) worden hierdoor niet beïnvloed, enkel de resultaten van de incidentele bedrijfssituatie (IBS). Uit de berekeningen volgt een geluidbelasting van ten hoogste 61 dB(A) ter plaatse van Strijthagermolenweg 1. De aanvulling van 12 februari 2010 op het akoestisch rapport van HMB van 8 oktober 2009 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Omdat de evenementen en het evenemententerrein eerst in het bestemmingsplan moeten worden geregeld moet de milieuvergunning voor dit onderdeel daarna worden verleend.

Ten oosten van het park liggen natuurwaarden (zogenaamd Silvertandbosje en beekdal Strijthagerbeek). De meest relevante rekenpunten uit het akoestisch onderzoeksrapport zijn in dat opzicht 01 aan de Rouenhof en 02 aan de Strijthagermolenweg 1. De resultaten voor het langtijdgemiddelde (LarLT in dB(A)) geluidniveau zijn op die plaatsen 50-34-34 en 46-37-37 (dag-,avond- en nachtperiode). In het natuurgebied ligt tevens de 50dB(A)-contour van het gezoneerde industrieterrein Dentgenbach.

Inmiddels is de woning aan de Rouenhof gesloopt en de bestemming wonen zal wijzigen in de bestemming van het aangrenzende natuurgebied.

4.1.3. Lucht

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland uitstel verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL: gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen). Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtveront-

reiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is de nieuwe ontwikkelingen in onderhavig plangebied te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In onderhavig plan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot meer verkeer van en naar het plangebied ten opzichte van de feitelijke situatie. Uitgangspunt is echter het vigerend bestemmingsplan dat is gebaseerd op 300.000 bezoekers. (zie Aanleiding)

De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn gebaseerd op de doelstelling van maximaal 240.000 bezoekers per jaar.

Dat betekent dat de luchtkwaliteit als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen niet zal verslechteren ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

Uit de Structuurvisie Landgraaf 2030, vastgesteld december 2011, blijkt bovendien het volgende: In de achterliggende jaren werden voor een aantal, wettelijk vastgelegde, relevante stoffen de concentraties in de directe leefomgeving berekend, met name als gevolg van wegverkeer, een en ander op grond van de bepalingen uit de "Besluiten luchtkwaliteit". Daarbij werden geen overschrijdingen ten aanzien van de verplichte parameters geconstateerd. Op basis van autonome ontwikkelingen en generieke rijksmaatregelen mag worden verwacht dat de luchtkwaliteit, met name als gevolg van wegverkeer, de komende jaren verder zal verbeteren. Vanuit de industrie en de bedrijven wordt in Landgraaf nauwelijks een relevante negatieve bijdrage aan de luchtkwaliteit geleverd.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

4.1.4. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen

zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is. Het plaatsgebonden risico wordt aangeduid door middel van een contour.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording. Dit is geen harde norm.

Indien sprake is van ligging binnen invloedsgebieden van inrichtingen die onder het Bevi vallen, dient voor elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied verantwoording te worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. 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.

Indien sprake is van de ligging binnen het invloedsgebied vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en vaarwegen, is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing. In dat geval dient alleen bij een toename van het groepsrisico en/of overschrijding van de oriëntatiewaarde de verantwoordingsplicht groepsrisico uitgevoerd te worden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Toetsing aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen is aan de orde wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico. Hiermee is het vergelijkbaar met het Bevi.

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd.

In het bestemmingsplan is sprake van het toevoegen van nieuwe functies die niet van invloed zijn op de externe veiligheid.

Risicovolle activiteiten

Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg, liggen er in een straal van 500 meter rond het plangebied risicovolle inrichtingen.



*Afbeelding 19:
Risicovolle ob-
jecten op risico-
kaart Provincie
Limburg*

Type LPG (Categorie B)		Specifieke informatie installatie	
Specifieke informatie bij het type		Specifieke informatie installatie	
Vergunde jaardoorzet LPG [m3]	300	Volgnummer	2
Specifieke informatie installatie		Soort	RESERVOIR
Volgnummer	1	Naam van de installatie	tanks
Soort	VULPUNT	Risicoafstanden	
Naam van de installatie	Vulpunt	Risicoafstand (PR 10-5) [m]	15
Risicoafstanden		Risicoafstand (PR 10-6) [m]	25
Risicoafstand (PR 10-5) [m]	25	Groepsrisico	
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	25	Afstand tot grens invloedsgebied	150
Groepsrisico		verantwoording groepsrisico [m]	
Invoerwijze groepsrisico	gemiddelde bevolkingsdichtheid	Waterinhoud reservoir [m3]	20
Toegetane bevolkingsdichtheid	17	Specifieke informatie installatie	
R10-6 invloedsgebied [pers/ha]		Volgnummer	3
Groepsrisico overschrijding	N	Soort	AFLEVERINSTALLATIE
Afstand tot grens invloedsgebied	150	Naam van de installatie	LPG-afleverinstallatie
verantwoording groepsrisico [m]		Risicoafstanden	
		Risicoafstand (PR 10-6) [m]	15

Terreingrens

Plaats	KERKRADE
Gemeente	KERKRADE
Bevoegd gezag	Gemeente KERKRADE
Naam inrichting	Exxon Mobil Europe BV
Straat	Vestastraat
Huisnummer	5
Milieuvergunning	1198
Datum wijziging	22-07-2009
Datum autorisatie	28-07-2009

Risicocontour installatie

Naam inrichting	L.H. Minten, Shell
Soort installatie	AFLEVERINSTALLATIE
Naam installatie	LPG-afleverinstallatie
Risicocontour 10-6 afstand (meters)	15
Datum wijziging	29-03-2010
Datum autorisatie	29-03-2010

Specifieke informatie installatie

Categorie installatie	Propan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas
Volgnummer	1
Naam van de installatie	Propan installatie
Soort installatie	vulpunt
Hoeveelheid stoffen in het reservoir [l]	10000
Risicoafstanden	
Bepaling plaatsgebonden risico (PR)	GENERIEK
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	25

Linksboven: LPG tankstation
Minten aan de Einsteinstraat

Rechtsonder: Exxon Mobil te
Kerkrade

Linksonder: Overste Hof en
Manege Bovenste Hof

Plaats	LANDGRAAF
Gemeente	LANDGRAAF
Bevoegd gezag	Gemeente LANDGRAAF
Naam inrichting	Manege Bovenste Hof
Straat	Overstehofweg
Huisnummer	12
Milieuvergunning	Dynamisch
Datum wijziging	31-03-2011
Datum autorisatie	31-03-2011

Specifieke informatie installatie

Categorie installatie	Propan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas
Volgnummer	1
Soort installatie	bovengrondse tank
Hoeveelheid stoffen in het reservoir [l]	3000
Risicoafstanden	
Bepaling plaatsgebonden risico (PR)	GENERIEK
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	20

Terreingrens

Plaats	LANDGRAAF
Gemeente	LANDGRAAF
Bevoegd gezag	Gemeente LANDGRAAF
Naam inrichting	Overste Hof
Straat	Overstehofweg
Huisnummer	14
Milieuvergunning	La9-807
Datum wijziging	22-03-2011
Datum autorisatie	22-03-2011

**Afbeelding 20: Overzicht
objecten en risico - afstanden.**

Specifieke informatie installatie

Categorie installatie	Propan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas
Volgnummer	1
Soort installatie	bovengrondse tank
Hoeveelheid stoffen in het reservoir [l]	8000
Risicoafstanden	
Bepaling plaatsgebonden risico (PR)	GENERIEK
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	20

Binnen de Risicoafstanden PR bevinden zich geen kwetsbare bestemmingen.

Om de bovengenoemde objecten zijn groepsrisicocontouren gelegen. Voor de LPG-installatie is een zone/invloedsgebied van 150 meter van toepassing. Deze contour ligt net over de plangrens van het bestemming.



Afbeelding 21: De 150-meter contour – blauwe lijn- over het plangebied rechtsonder.

Binnen deze zone/invloedsgebied is geen nieuwe bebouwing voorzien en toegestaan dan wel bebouwing waar zich langdurig personen verblijven. Op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan is deze zone/invloedsgebied opgenomen. Naar verwachting zal het groepsrisico voor het voornoemde LPG-tankstation kleiner zijn dan de oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag moet een afweging vanwege het groepsrisico maken.

Over de Einsteinstraat en Mensheggerweg vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ook zijn er geen ontwikkeling voorzien binnen het invloedsgebied van leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen. Buisleidingen liggen op een afstand van > 400 meter. Het plangebied ligt niet binnen de invloedsafstand van een spoorweg.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor het bestemmingsplan.

4.1.5. Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om al in het stadium van ruimtelijke plannen gevaar en/of milieuhinder bij woningen te voorkomen, maar tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.

De betreffende informatie is te vinden in de herziene VNG - handreiking "Bedrijven en Milieuzonering (Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk)". Dit zogeheten 'Groene Boekje' maakt onderscheid tussen verschillende omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht. Afhankelijk van het omgevingstype kunnen de te hanteren richtafstanden al dan niet worden verkleind.

Aan de Einsteinstraat ligt het bedrijventerrein Strijthagen. De grootste afstand van de daar gevestigde bedrijven ten opzichte van de omgeving bedraagt 200 meter. Dit is de afstand die bij een gemiddelde bedrijfsomvang aangehouden kan worden tussen dat bedrijf en de nieuwe ontwikkeling. Het zijn richtafstanden waarvan gemotiveerd afgeweken kan worden zodat maatwerk ontstaat. Deze afstand ligt over het plangebied van het bestemmingsplan. Wereldtuinen Mondo Verde is echter geen milieugevoelig object in de zin van de Wet milieubeheer.

De ontwikkelingen in het bestemmingsplan hebben betrekking op recreatieve activiteiten. In de tabellen van het Groene Boekje zijn de activiteiten als opgenomen in het bestemmingsplan niet exact terug te vinden. De meest passende bedrijfstypen zijn de afstanden die gelden voor (SBI9321) 'recreatiecentra, vaste kermis etc.' en (SBI91041) 'Dierentuinen'. De grootste afstanden voor deze bedrijven zijn 300 en 100 meter. In beide gevallen heeft dat te maken met de geluidaspecten. In het kader van deze beoordeling kunnen de afstanden van 100 en 300 meter in beginsel als minimale en maximale minimum - afstanden gelden. De minimale afstand van 300 meter zal waarschijnlijk te hoog zijn voor dit bestemmingsplan en die van 100 meter te laag.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de uitbreiding van de activiteiten van het bestaande bedrijf. De nieuwe activiteiten doen zich niet voor binnen de afstand van 100 meter van de activiteiten tot de dichtst bijgelegen (bedrijfs-)woningen op het bedrijventerrein aan de Einsteinstraat. De voornaamste geluidbron (bestaand en nieuw) is die van de attracties, waarvoor in het bestemmingsplan een zone is opgenomen. De grens van de zone naar de dichtstbijzijnde (bedrijfs-)woning bedraagt circa 290 meter. Gelet op de maximale minimum - richtafstand van 300 meter en dat er sprake is van een bestaande inrichting en woning is 290 meter een acceptabele afstand. Uitgaande van bovenstaande geldt de conclusie is dat er over en weer geen beperking geldt. Verder zijn er geen bedrijven in de directe omgeving gelegen die van invloed zijn op het plangebied.

4.1.6. MER

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmerplichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

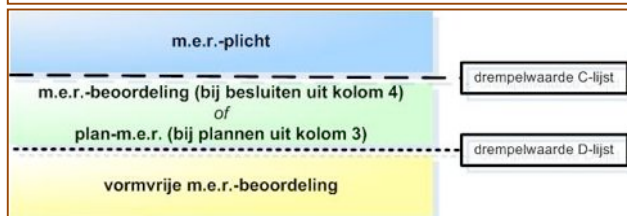
- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Het bestemmingsplan heeft in de Mer-regelgeving een aparte positie. Het bestemmingsplan kan namelijk planMER-plichtig zijn op basis van artikel 7.2a Wm (passende beoordeling op grond van de Nb-wet nodig) of op basis van voorkomen in kolom 3 (plannen) van de onderdelen C en D Besluit milieueffectrapportage. En het bestemmingsplan kan besluit-MERplichtig zijn op basis van voorkomen in kolom 4 (besluiten) van de onderdelen C en D van Besluit Mer. Voor de ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan geldt dat op een vormvrije wijze beoordeeld moet worden of voor deze ontwikkelingen een m.e.r. beoordeling (met procedurele en inhoudelijke vereisten) moet worden doorlopen. Daaruit moet blijken of een m.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. Daarnaast kan deze verplichting ook volgen op grond van de Natuurbeschermingswet of via een Provinciale Verordening. De verplichting uit deze laatste twee regels is op het bestemmingsplan niet van toepassing. De Provinciale Verordening bevat geen regeling.

De ontwikkelingen in het bestemmingsplan betreffen de categorie 10: 'recreatieve en toeristische voorzieningen' ingevolge het Besluit van 21 februari 2011 tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht.

In casu is sprake van een themapark (onderdeel e). De ontwikkelingen blijven onder de in de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage onder rubriek D10 genoemde drempelwaarden. De ontwikkelingen zijn gericht op het aantrekken van 225.000 tot 240.000 bezoekers per jaar. De oppervlakte van het park is circa 24 hectare waarvan minder dan 10 hectare in een gevoelig gebied ligt.

D 10	De aanleg, wijziging of uitbreiding van: a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen; b. jachthavens. c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of e. themaparken.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar, 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer, 3°. 100 ligplaatsen of meer of 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en de plannen, bedoeld in de artikelen 3.1, eerste lid, 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van die wet, de vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied, het reconstructieplan, bedoeld in artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden en het plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden.	De vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied dan wel een plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden dan wel bij het ontbreken daarvan het plan bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
---------	---	---	---	--



Afbeelding 22: Uitsnede Bijlage behorend bij Besluit milieueffectrapportage; Toets m.e.r.

Conform art. 2 lid 5 Besluit m.e.r. dient aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. te worden getoetst of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenomen activiteit(en). Er kunnen er zich dan drie situaties voordoen:

1. Er zijn geen (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu aanwezig. Er dient, conform art. 3:46 Awb, vervolgens gemotiveerd te worden in het plan of besluit waarom geen m.e.r.-(beoordeling) is uitgevoerd,
2. Er zijn wel (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu aanwezig en er is sprake van een besluit. Er dient dan een m.e.r.-beoordeling opgestart te worden of er wordt direct gekozen voor een m.e.r. (zie Handreiking: m.e.r.-beoordeling en vormvrije m.e.r.-beoordeling).

3. Er zijn wel (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu aanwezig en er is sprake van een kaderstellend plan. Er dient dan een plan-m.e.r. opgestart te worden.

Bijlage III (van EU richtlijn m.e.r.) In artikel 4, lid 3, bedoelde selectiecriteria

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project,
- de cumulatie met andere projecten,
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen,
- de productie van afvalstoffen,
- verontreiniging en hinder,
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2. Plaats van de projecten:

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik,
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied,
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - a. wetlands
 - b. kustgebieden
 - c. berg- en bosgebieden
 - d. reservaten en natuurparken
 - e. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn)
 - f. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;
 - g. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid
 - h. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

3. Kenmerken van het potentiële effect

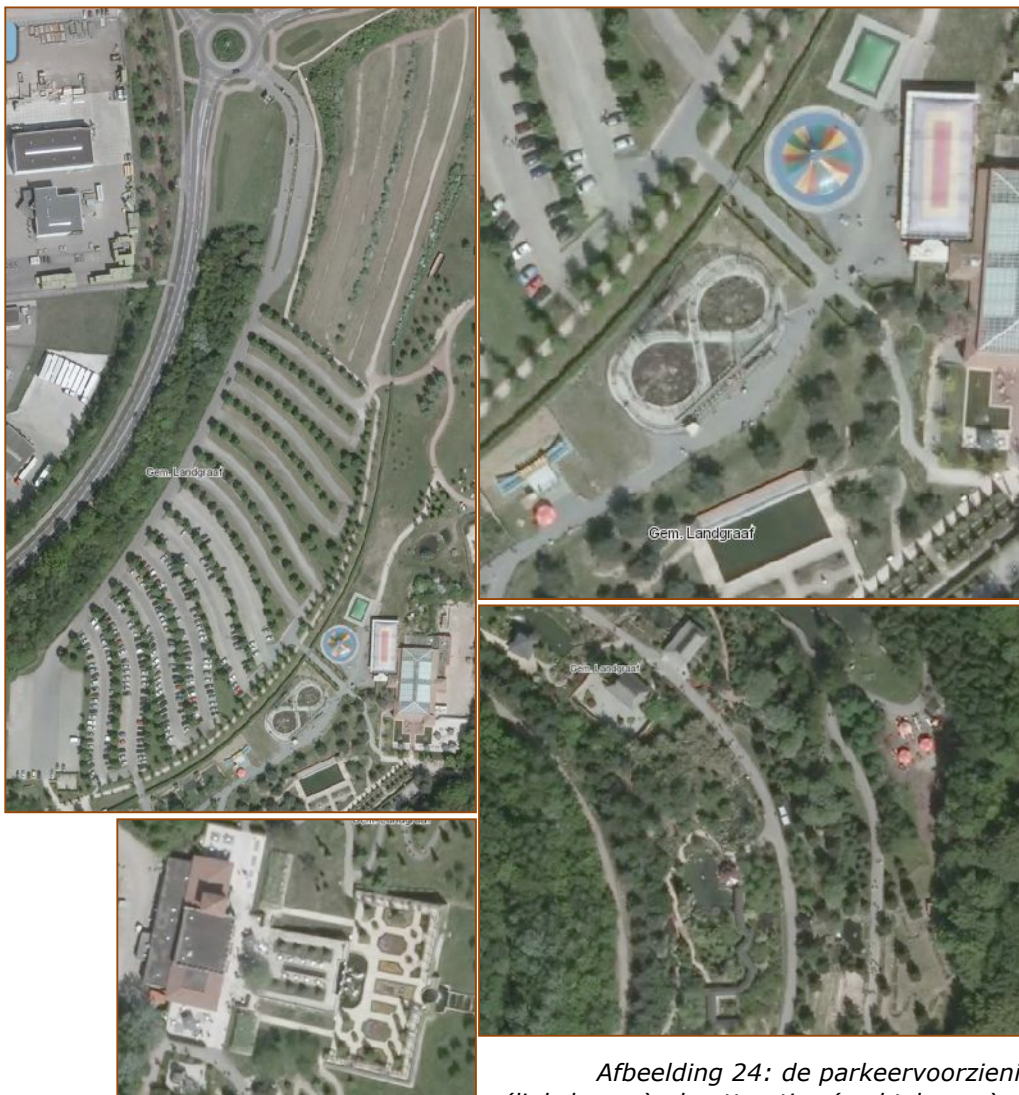
Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking),
- het grensoverschrijdende karakter van het effect
- de waarschijnlijkheid van het effect,
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Afbeelding 23: Criteria uit Bijlage III van de richtlijn m.e.r.

De reguliere openingstijd van het park is globaal 10:00 – 17:00 uur, afhankelijk van het seizoen. De activiteiten in het themapark bestaan uit het tonen van tuinen op basis van een gekozen thema. Hier is het visuele aspect voor de bezoeker van groot belang. Dat geldt ook voor de Tropicahal en het Vogelparadijs, de follies in het bos en een aantal dieren(kooien).

Daarnaast zijn er horecagelegenheden en –uitgiftepunten verspreid in het park gelegen. De reguliere bezoeker van het park kan hier gebruik maken van voorzieningen zoals terrassen, keukens en toiletgelegenheid.



Afbeelding 24: de parkeervoorziening (linksboven), de attracties (rechtsboven), de tuinen (rechtsonder) en de Toscaanse Villa (linksonder)

Omdat het park vooral een familiepark wil zijn, dus voor groot en klein activiteiten wil bieden, zijn er attracties aan het park toegevoegd zoals autoscooters, een achtbaan, een glijbaan, een springkussen en enkele toestellen aan het water bij de grote vijver.

In het Alhambra en de Toscaanse Villa, twee horecalokiteiten in het park, worden ook huwelijksplechtigheden georganiseerd. Behalve bruiloftsfeesten worden ook andere muziek evenementen georganiseerd, veelal buiten de reguliere openingstijden van het park.

Het park heeft een capaciteit voor 225.000 tot 240.000 bezoekers per jaar. De bezoekers van het park kunnen gebruik maken van de parkeervoorziening van het park dat ruim voldoende capaciteit heeft ook tijdens de piekdagen.

Daarnaast zullen evenementen worden georganiseerd. Dat kan variëren van muziekfestiviteiten tot een bloemenbeurs. Het zijn evenementen die worden georganiseerd in een daar toe aangewezen zone binnen het park. Daarnaast kunnen deze evenementen ook georganiseerd worden in de genoemde horecalokiteiten. Zie ook onder het hoofdstuk evenementenbeleid.

Het bestemmingsplan voorziet ook in verblijfsrecreatie in de toekomst en dat aan de activiteiten toe te voegen. Dit is als een nader uit te werken bevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. De locatie is bepaald door het opnemen van een zone op de verbeelding. In dit 'zoekgebied' zullen circa 50 gebouwen opgericht worden voor 5 á 6 personen elk.

Het park c.q. het plangebied is gelegen tussen twee bedrijventerreinen, waarvan er een gezoneerd is. Tussen het park en het gezoneerde bedrijventerrein bevindt zich het Strijthagerbeekdal, zijnde een natuurgebied voor extensieve recreatie. In het park is in een zone als buffer naar dit natuurgebied voorzien. Deze buffer loopt langs de plangrens en de daarlangs gelegen openbare weg. Aan de noordzijde van het plangebied ligt het besloten gebied 'Rouenhof' dat in de Structuurvisie Landgraaf 2030 is aangewezen voor een uitbreiding van de recreatieve activiteiten in dit gebied. Aan de zuidzijde van het park ligt het sportpark en Megaland, waar Pinkpop en andere activiteiten georganiseerd worden.

Het park Mondo Verde is goed bereikbaar voor het verkeer. Er ontstaan geen opstoppen of andere verkeersbelemmeringen vanwege de goede aanvoerwegen en verwijsborden en de ruime parkeergelegenheid binnen het park.

Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.2. Waterhuishouding

Inleiding

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP): Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. Het NWP is per 22 december 2009 de vervanger van de Vierde Nota Waterhuishouding en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Dit eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water – aktueel (NBW, 2008) is een overeenkomst tussen het Rijk, de provincies, het Interprovinciaal Overleg, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke pijlers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Een en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Het oude NBW uit 2003 is volledig geïntegreerd in het NBW-aktueel en kan daarom komen te vervallen. In de laatste, geactualiseerde versie ligt de nadruk op de gezamenlijke uitvoering en realisatie van waterplannen.

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een 'goede ecologische toestand' (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

Vanuit provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer. Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer (POL2006) wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Ook wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wil de provincie bereiken door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water.

Situatie waterhuishouding Mondo Verde

Het park bestaat uit een aantal tuinen en enkele gebouwen. Er is een aantal verharde paden aangebracht. De verharde oppervlakken zijn volledig afgekoppeld van de riolering. Verder zijn er diverse beeklopen, watervallen en vijvers in het terrein allen deel uitmakend van de aangelegde tuinen. Deze vijvers worden allen voorzien van het benodigde suppletiewater vanaf het bovenbassin. Dit suppletiewater wordt in sommige vijvers continu aangevoerd via tijdgestuurde schuifafsluiters of naar behoefte middels een niveauregeling. Het overtollige water wordt geloosd in de Strijthagerbeek; direct of indirect via overstortleidingen. Via een aftakking in de Strijthagerbeek wordt dit water weer afgevoerd naar het benedenbassin. Regulering van deze retourgaande waterstroom via een schuifafsluiter welke zowel tijds- als niveau gestuurd wordt. Deze voorzieningen hebben mede een landschappelijke functie.

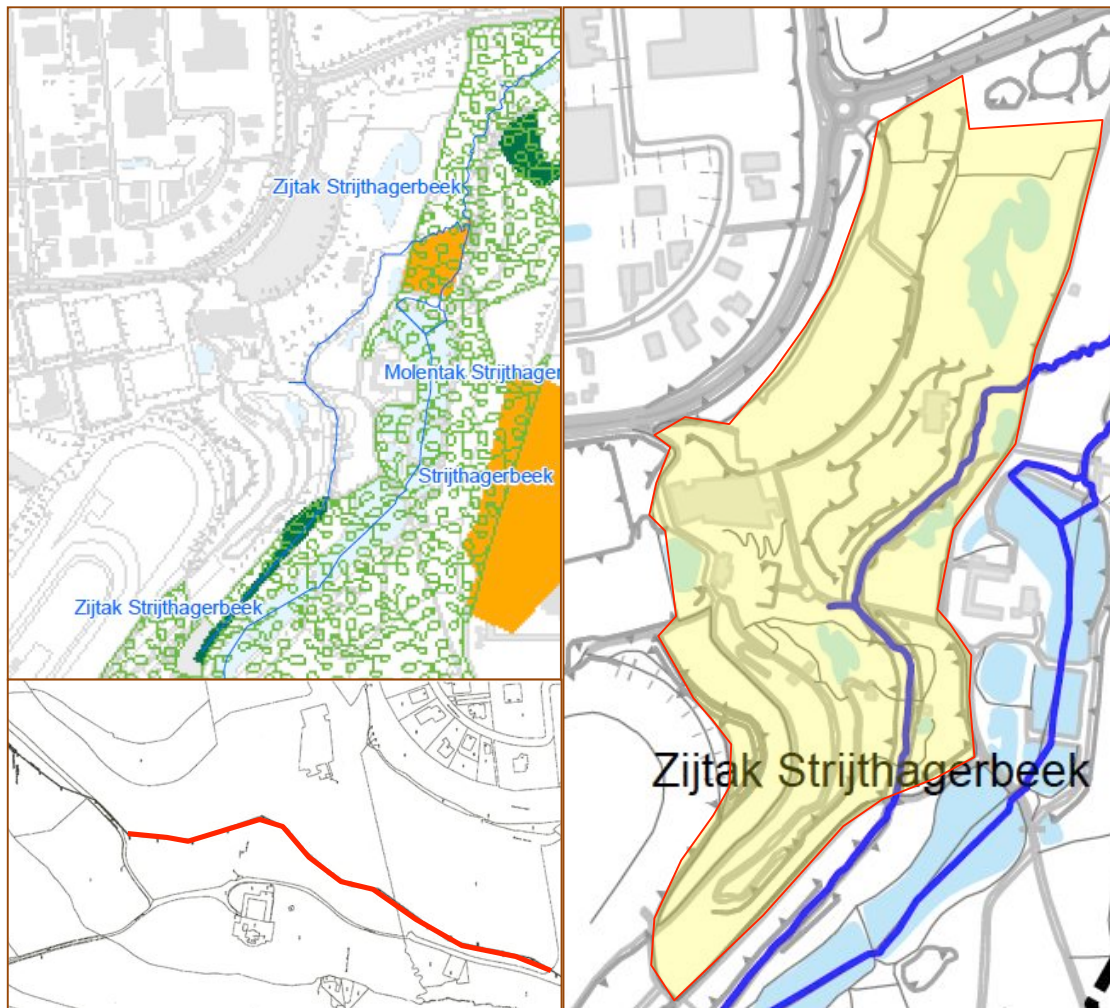
Bovenbassin

Het hemelwater van de Tropische Kas en bijgebouwen wordt opgevangen in een pompkelder dat het water (40 m³ per uur overeenkomende met capaciteit ten aanzien van 4500 m² bebouwing) naar een kunstmatig bassin pompt. Dat bassin ligt aan de westzijde van het terrein nabij de sportterreinen en heeft een inhoud van 1700 m³. Naast het feit dat dit water dient als beregeningswater ten behoeve van het bovengedeelte van het park wordt er bij grote neerslaghoeveelheden (>10 mm/uur) water afgevoerd naar een benedenbassin. Dagelijks wordt ca. 120 m³ water vanuit dit bassin gedurende de openingstijden van het park naar het benedenbassin afgevoerd via de beken, watervallen en vijvers.

Benedenbassin

De vijver in de noordoosthoek fungeert tevens als buffer ten behoeve van opvang van overtollig hemelwater afkomstig van het bovenbassin en bebouwing benedendeel van het park alsmede opvang overtollig water van parkeerterrein. Het is tevens een buffer ten behoeve van suppletiewater afkomstig van beken en waterlopen in het terrein. Een overschot aan water van deze vijverpartij wordt geloosd op de Strijthagerbeek nabij de duiker onder de Rouenhofweg.

Het bedoelde benedenbassin heeft een oppervlakte van circa 6700 m² en dient voor een zoveel mogelijke volledige buffering van het water en ligt in de noordoosthoek van het terrein. Naast de landschappelijke functie van de vijver, dient het als buffer ten behoeve van de opvang van overtollig hemelwater afkomstig van het bovenbassin en de bebouwing van het benedendeel van het park alsmede de opvang van overtollig water van het parkeerterrein. Tenslotte vormt het een buffer van suppletiewater afkomstig van de beken en waterlopen in het terrein. Een overschot van het water van de vijver wordt geloosd op de Strijthagerbeek nabij de duiker onder de Rouenhofweg.



Afbeelding 25: Strijthagerbeek linksboven en rechts; rioolwatertransportleiding linksonder.

De Zijtak Strijthagerbeek is voor een deel binnen het plangebied gelegen. In, over en nabij deze watergang zijn diverse werken (lozingen, onttrekking, bruggen, paden, ornamenten, vlonders, etc.) geprojecteerd.

Mondo Verde lost per dag gedurende de openingstijden van het park ca. 1000 m³ water op de Zijtak Strijthagerbeek. De geloosde hoeveelheid water mag stroomafwaarts weer worden onttrokken om via het benedenbassin en pompen een zoveel mogelijk gesloten circuit in het park te bereiken.

In en direct grenzend aan de watergang zijn drie ornamenten (beelden) geplaatst. Twee van deze ornamenten zijn voorzien van een pomp die in verbinding staat met de Zijtak Strijthagerbeek en waarmee het water rond gepompt wordt. In het park Mondo Verde is sprake van een 'gesloten' systeem.

In de Zijtak Strijthagerbeek zijn 3 schotbalkstuwjes aangebracht. Ter plaatse zijn bodem en taluds voorzien van stortsteen. Alle stuwjes hebben geen nadelige effecten op bovenstrooms gelegen gronden.

Over de Zijtak Strijthagerbeek zijn 4 houten voetgangersbruggen en een vlonder aangebracht. De bruggen zijn overeenkomstig de hieraan gestelde eisen aangebracht (doorstroomprofiel, geen pijlers in het doorstroomprofiel, etc.)

Parkeerterrein en verharde oppervlakken

Het regenwater van met name het busseparkeerterrein en een gedeelte van de toegangsweg wordt middels kolken afgevoerd naar het benedenbassin.

De hoofdpaden over het terrein zijn merendeels voorzien van een asfalt verharding. Op enkele plaatsen na zal het regenwater op natuurlijke wijze afvloeien/ bezinken.

Al het regenwater wordt zoveel mogelijk opgevangen in het boven- en beneden bassin.

Bij aanhoudende neerslag en of in een periode van relatief geringe verdamping zal er een overschot zijn aan water. Dit wordt geloosd via een overstort nabij de duiker onder de Rouenhof.

Overig

Er wordt geen grondwater onttrokken.

Watervergunning

Aan Wereldtuinen Mondo Verde is door het Waterschap Roer en Overmaas een vergunning verleend. Het betreft de situatie ten tijde van de oprichting van het park (vergunningaanvraag 20 juli 2000), dus zonder de uitbreiding en wijzigingen volgens voorliggend bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Mondo Verde

Het bebouwingspercentage wordt via het bestemmingsplan uitgebreid van 3 naar 9%. Nieuwe bebouwing komt voornamelijk te liggen aan bestaande verharde wegen en paden. De bebouwing betreft voor een belangrijk deel bouwwerken zoals volières, waarbij het hemelwater terplaatse in de bodem verzinkt zoals in de bestaande situatie. Daar waar het nieuwe gebouwen betreft zal het hemelwater in het gesloten systeem opgenomen worden, dus naar de vijvers worden verpompt.

Het bestemmingsplan voorziet tevens via een wijzigingsbevoegdheid in de realisatie van verblijfsaccommodatie. In het bestemmingsplan is daarvoor een zoekgebied aangegeven. De exacte locatie en uitvoering wordt in een later stadium nader uitgewerkt. Wel is duidelijk dat het maximaal 50 gebouwen zal betreffen met een maximale oppervlakte van 100 m² elk, dus totaal maximaal 5000 m². De bestaande bebouwing en verharding in de verleende watervergunning betreft ongeveer 18600 m² bebouwing. In de nieuwe situatie zal dat oppervlak naar verwachting toenemen tot ongeveer 25000 m².

Het benedenbassin heeft een oppervlakte van 6700 m², waarbij een overhoogte van de waterspiegel van 5 cm van toepassing is (gebaseerd op bestaande situatie waterhuishouding en vergunning). De bestaande buffercapaciteit is daarom 335 m³ water.

Bij een plotseling aanbod van regenwater bij een zogeheten 25-jaarsbui van 35 mm in 45 minuten is een bergingscapaciteit in het benedenbassin nodig van ongeveer 625 m³. Uitgaande van een 100-jaarsbui van 45 mm in 30 minuten is de benodigde capaciteit 1125 m³. In extreme gevallen kan de vijver beneden echter een extra overhoogte van nog eens 10 cm bereiken, waardoor de buffercapaciteit wordt verhoogd naar ruim 1000 m³.

Dagelijks wordt maximaal 1000 m³ water uit het benedenbassin verpompt naar het bovenbassin. Het bovenbassin heeft een capaciteit van 1700 m³. De 1000 m³ water worden voor circulatie ingezet, terwijl nog eens 400 m³ bestemd is voor beregening. Er resteert daarom een buffercapaciteit in het bovenbassin van 300 m³ water. Dit is inzetbare capaciteit voor extra buffering.

Na langduriger droogte is de bergingscapaciteit van het bovenbassin groter omdat er door extra beregening minder voorraad beregeningswater beschikbaar is. Ingeval van grote neerslaghoeveelheden na langdurige droogte is er dus sprake van een grotere hoeveelheid bergingscapaciteit in het bovenbassin, dus tot ongeveer 1000 m³.

Ook in nog uitzonderlijkere omstandigheden zal er geen wateroverlast voor derden kunnen ontstaan, omdat ook in dat geval het water op eigen terrein zal blijven.

Voor alle nieuwe bebouwing geldt dat het hemelwater wordt losgekoppeld, zodat er geen hemelwater via het gemeentelijke rioolstelsel wordt afgevoerd. Daar waar van toepassing kan sprake zijn van huishoudelijk afvalwater dat wordt afgevoerd via de bestaande aansluitingen op het gemeentelijke riool. Daarvoor zal steeds de dichtstbijzijnde bestaande aansluiting gekozen worden.

Binnen de beschermingszone van de primaire wateren zijn geen ontwikkelingen voorzien.

Overleg waterbeheerder

Conform de notitie 'Toepassingsbereik Watertoets' van Waterschap Roer en Overmaas geldt dat bestemmingsplannen voor de watertoets in aanmerking komen als er sprake is van nieuwe (uitbreiding van) gebouwen en bouwwerken:

- nabij primaire waterkeringen en oppervlaktewateren (in of grenzend aan beschermingszones, meanderzones, inundatiegebieden en herinrichtingszones) of in stroombanen/dalbodems van droogdalen;
- nabij rioolwaterzuiveringsinstallaties (inclusief milieuhindercirkels) en rioolwater-transportleidingen plus beschermingszones ;
- met centrale of gemeenschappelijke voorzieningen voor infiltratie van regenwater of nieuwe aansluitingen en/of overstorten op primaire oppervlaktewateren;
- met een bebouwd en/of verhard oppervlak groter dan 1000 m².

Voor plannen die ten minste aan één van deze vier criteria voldoen dient de watertoets te worden uitgevoerd. Plannen die hier niet aan voldoen, worden geacht te klein te zijn voor bemoeienis van de waterbeheerders of hebben uit hun aard geen waterhuishoudkundige relevantie. Deze plannen hoeven het proces van de watertoets niet te doorlopen.

Het voorliggende plan voldoet ten dele aan de hiervoor genoemde voorwaarden zodat de watertoets niet achterwege kan blijven.

Watertoets(advies)

Op 19 maart 2012 is een digitale watertoets ingezonden naar het Waterschap Roer en Overmaas voor advies. Op 12 juni 2012 is door het waterschap onder kenmerk 201204041 een pre-advies afgegeven.

Dat advies heeft de volgende inhoud en strekking.

In het plangebied zijn het primaire water 'Zijtak Strijthagerbeek' en de rioolwatertransportleiding 'Strijthagerbeek - Rioolgemaal Streijthagen' (77.55) gelegen.

De zijtak Strijthagerbeek is een primaire watergang met een specifiek ecologische functie en een profiel van vrije ruimte van 5 meter aan weerszijden. De watergang, beschermingszone en profiel van vrije ruimte dient in het plan met een passende bestemming en regels opgenomen te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen de plangrenzen is de rioolwatertransportleiding Strijthagerbeek – Rioolgemaal Streijthagen (77.55) gelegen. In het plangebied betreft dit een betonnen vrijvervalriool met een diameter van Ø 350/500 mm. Deze moet in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen. In Mondo Verde zijn verharde oppervlakken volledig afgekoppeld van de riolering. Het hemelwater wordt opgevangen in een bergingsvoorziening met leegloop/overloop op de Zijtak Strijthagerbeek. In het plan wordt een zeer geringe toename van het verhard oppervlak mogelijk gemaakt. Het hemelwater hiervan kan worden opgevangen in de bestaande voorzieningen. Tevens is een zoekgebied aangewezen voor het realiseren van verblijfsrecreatie. Naar verwachting zal het verhard oppervlak hier meer toenemen. Bij de nadere planuitwerking is na te gaan of de capaciteit van de voorzieningen voldoende is om de toename van afstromend hemelwater te verwerken en daarbij de uitgangspunten voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen te betrekken (uitgaan van een 25-jaars bui van 35 mm in 45 minuten (leegloop binnen 24 uur) en een doorkijk maken naar een 100-jaars bui van 45 mm in 30 minuten). De aanwezige waterbelangen moeten in de toelichting, verbeelding en regels van het bestemmingsplan worden verankerd en vervolgens dient het plan voor advies voorgelegd. Voor diverse werkzaamheden binnen de beschermingszone en het profiel van vrije ruimte van de primaire wateren is een vergunning in het kader van de Waterwet noodzakelijk.

4.3. Natuur en Flora en fauna

Wettelijke bescherming genieten beschermde gebieden: De Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, ook wel aangeduid als SBZs: speciale beschermingszones), de beschermde natuurmonumenten en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Ecologische Hoofdstructuur is afhankelijk van planologische doorwerking op het RO-spoor via de Rijk- en provinciale en (uiteindelijk) gemeentelijke plannen. De EHS bestaat uit een netwerk van

natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. De EHS is onderverdeeld in 3 typen: natte natuur, robuuste verbindingen en nieuwe natuur. Een deel van het buitengebied van de gemeente Landgraaf is aangewezen als EHS.

Voorts genieten de beschermde soorten wettelijke bescherming: soorten beschermd via de Flora- en faunawet. Hiertoe behoren onder meer de soorten die bescherming genieten krachtens de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Bij uitvoering van een ruimtelijke ontwikkeling en de daarmee gemoeid zijnde procedure dient toetsing plaats te vinden aan de externe werking van het initiatief op de natuurwaarden van de aangegeven natuur (beschermings)gebieden. De toetsing houdt in dat de mogelijke effecten die het initiatief heeft op de gebieden in beeld worden gebracht en worden beoordeeld.

Op het grondgebied van de gemeente Landgraaf zijn in de Nota Ruimte geen gronden aangewezen als Nationaal Landschap.

In december 1998 heeft de 'Stichting Natuurprojectenbureau de Lierelei' onderzoek gedaan naar de natuurwaarden rond het kasteel Strijthagen dus op en rondom het plangebied. (rapport december 1998, de Lierelei Heerlen, gericht aan gemeente Landgraaf in verband met de oprichting van het tuinenpark). Hieronder volgt een korte weergave van de onderzoeksomvang en de conclusie uit het onderzoek. Het onderzoek is weliswaar circa 14 jaar oud, maar omdat het park is aangelegd overeenkomstig het plan dat de aanleiding vormde tot het onderzoek en er tevens in het omliggend landschappelijke gebied nauwelijks iets gewijzigd is, heeft het rapport nog waarde. Na de korte samenvatting uit het rapport wordt echter nog actueel ingegaan op het thema, alvorens een conclusie te trekken.

" In het onderzoek naar de gevolgen en mogelijke maatregelen als gevolg van de aanleg van het park is het plangebied in context met zijn omgeving beschouwd. Onderzoek werd verricht naar de flora (inclusief vleermuizen), vogels, zoogdieren, herpetofauna en dagvlinders.

De aanleg van het park zou slechts beperkte gevolgen hebben voor de aanwezige floristische en faunistische waarden. De belangrijkste waarden bevinden zich buiten het plangebied. Als er populaties van planten- en diersoorten in het plangebied negatieve effecten ondervinden, betreft het de meer algemene soorten. Het beekstelsel moet echter intact worden gehouden omdat de daaraan verbonden flora en fauna in het algemeen een hoge natuurwaarde hebben. Omdat zich in het plangebied veel bezoekers bevinden (recreatiedruk) is het de vraag hoe groot de druk is op het omliggende, meer kwetsbare gebied. Gelet op de landschapsstructuur kan worden aangenomen dat juist het omringende gebied een veel grotere ecologische waarde heeft. Het handhaven van de landschaps- en water-elementen in het gebied dienen behouden te blijven voor de zeldzame soorten. Het par-

keerterrein het best gelegen zijn aan de Einsteinstraat, daar waar de migratie van diersoorten door bebouwing is afgenomen”.

Uit het rapport blijkt verder dat het tegenover het kanteel gelegen bosje een rijke flora bezit dat kenmerkend is voor loofbossen op deze grond. Begroeide oevers van de diepgelegen beek komt zowel flora als visstand en amfibieënpopulaties ten goede.

Rondom het kasteel zijn 105 verschillende soorten vogels waargenomen, waaronder de zogeheten beschermde Rode Lijst-soorten. Onderzocht is hoe de verhouding in voorkomen is tussen het plangebied en het omliggende gebied. Alleen de Groene Specht werd in het plangebied aangetroffen.

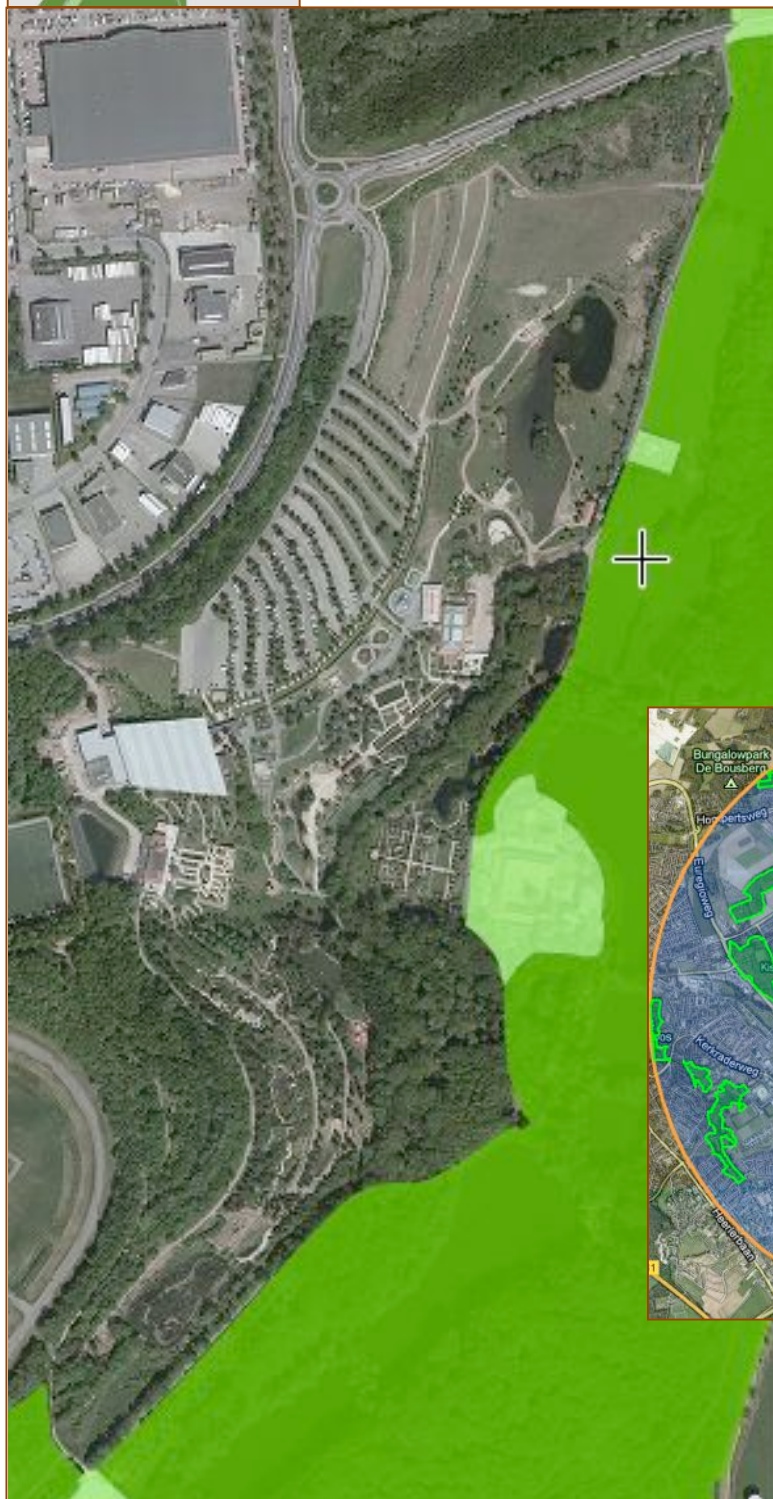
Ten aanzien van de vleermuizen werd gesteld dat er geen directe negatieve gevolgen zijn te verwachten.

Ten aanzien van de herpetofauna werd op grond van locatiewaarnemingen vastgesteld dat deze buiten het plangebied voorkomen en er geen directe gevolgen zijn te verwachten.

Tenslotte werd van de vlinders gesteld dat de beschermde soorten niet in het plangebied werden gezien.

Tot zover het rapport over de natuurwaarden.

Het plangebied is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Het plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Onderzocht moet worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van het realiseren van de gebouwde voorzieningen. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door (het gebruik van) de nieuwe bebouwing.

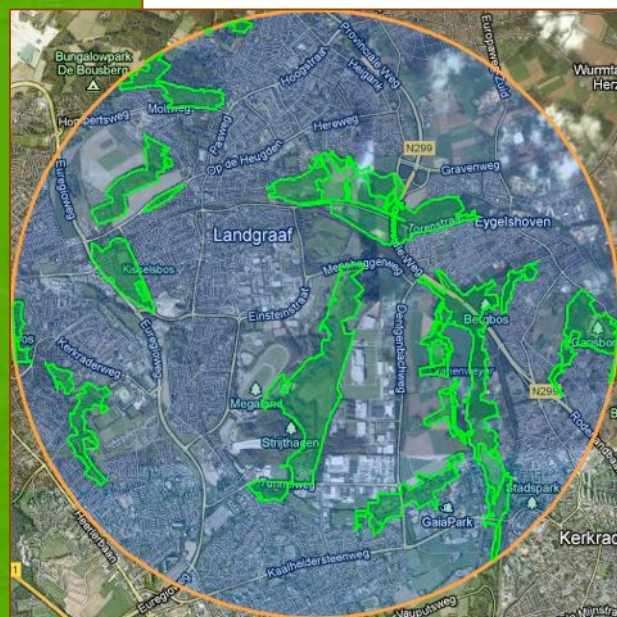


*Afbeelding 26:
EHS - Groene waarden
(POL) en POL herziening
EHS. Alle EHS gebieden
binnen een straal van 3 km
(afbeelding beneden)*

EHS

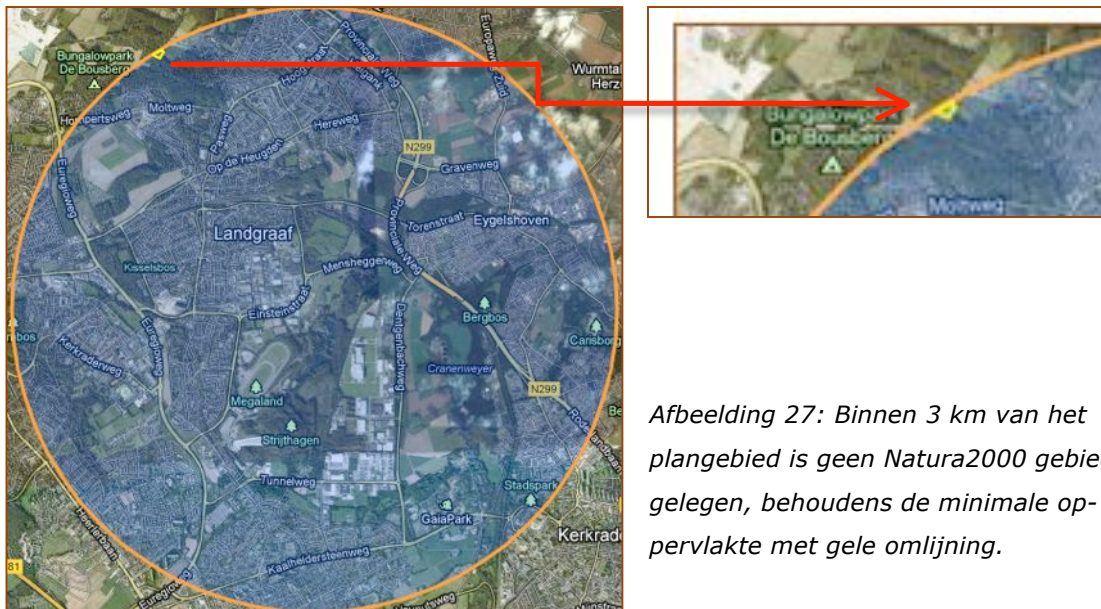
Het plangebied grenst aan de oost- en zuidzijde aan de Rouenhofweg die het park en de bestaande natuur – EHS splitst.

De afstand van het plangebied ten opzichte van de EHS is ca. 4-9 meter.



In het plangebied is aan die zijde eveneens voorzien in een zonering waar geen belangrijke bebouwing is toegelaten. Deze zone maakt dus deel uit van het park en is ingericht als natuur (vijver, beek, tuinen, struweel). Dit geheel vormt een buffer tussen het plangebied én het natuurgebied. Het vormt tevens een leefgebied voor flora en fauna. Door toevoeging van dierenverblijven, enkele attracties en andere gebruiksmogelijkheden worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het EHS- gebied niet wezenlijk aangetast. Hierbij wordt opgemerkt dat in de EHS de 50 dB(A) geluidcontour van het industrieterrein Dentgenbach loopt. Door het bestemmingsplan treedt geen belangrijk negatief geluidseffect op het gebied op.

Natura 2000

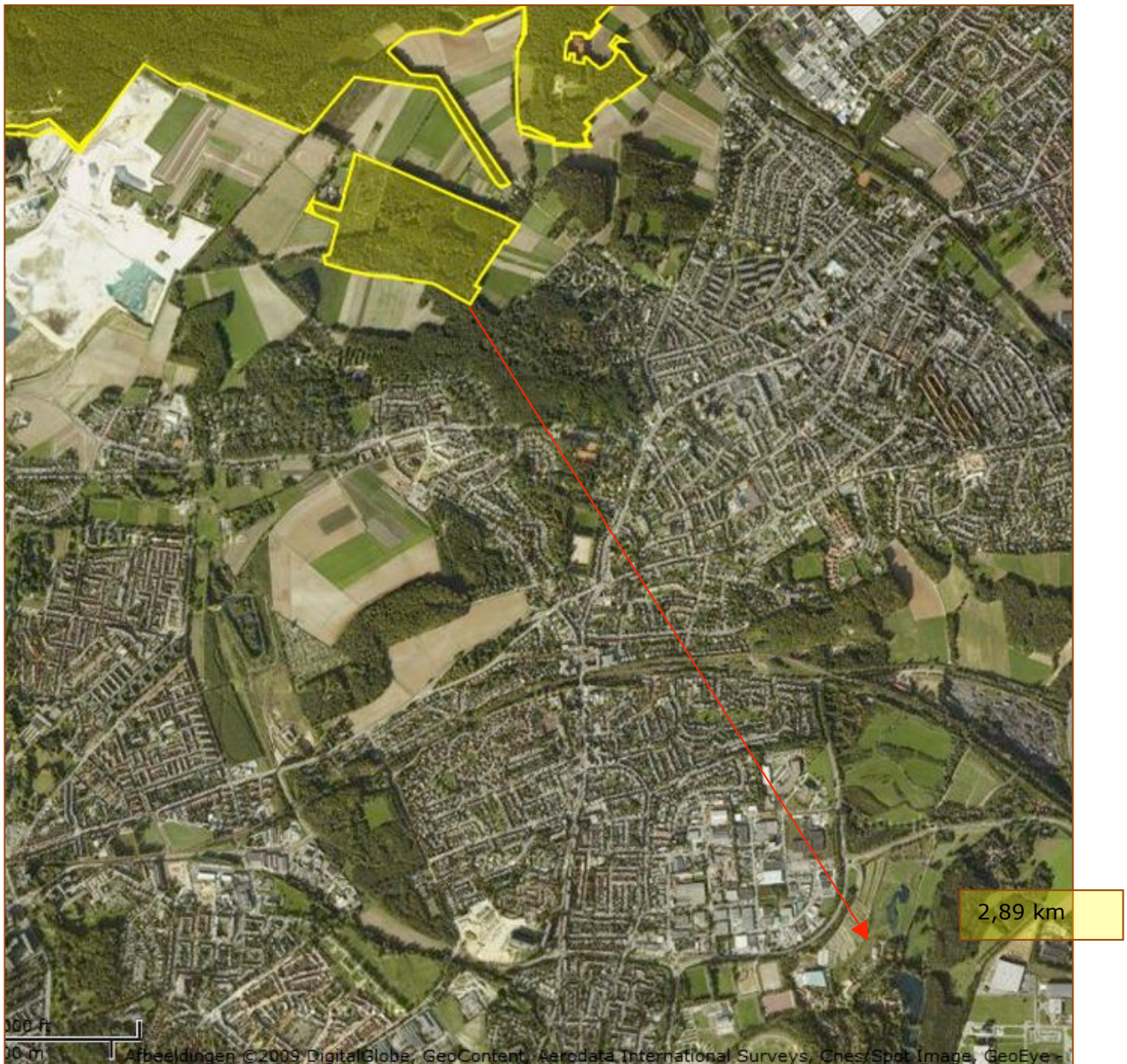


Afbeelding 27: Binnen 3 km van het plangebied is geen Natura2000 gebied gelegen, behoudens de minimale oppervlakte met gele omlijning.

De Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn beogen de biologische diversiteit op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en zijn gericht op het in stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke leefgebieden en wilde flora en fauna. Wat betreft gebiedsbescherming is het Europese beleid gericht op instandhouding van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten. Daartoe kunnen speciale beschermingszones (SBZ ofwel Vogelrichtlijngebieden of Habitatrichtlijngebieden) worden aangewezen op grond van aanwezige bijzondere vegetatietypen of leefgebieden van bepaalde soorten. Het uiteindelijke doel is een samenhangend netwerk van leefgebieden en soorten die van belang zijn vanuit het perspectief van de Europese Unie als geheel. Dit netwerk heet Natura 2000.

Binnen de gemeente Landgraaf liggen geen van dergelijke gebieden. Wel is de aanwijzing van de 'Brunsummerheide' als Natura 2000-gebied in procedure (ontwerpbesluit). Dit Natura 2000-gebied bestaat uit een aanwijzing als een Habitatrichtlijngebied. Tevens omvat het Natura 2000-gebied een (deel van) een Beschermd natuurmonument. Het gebied

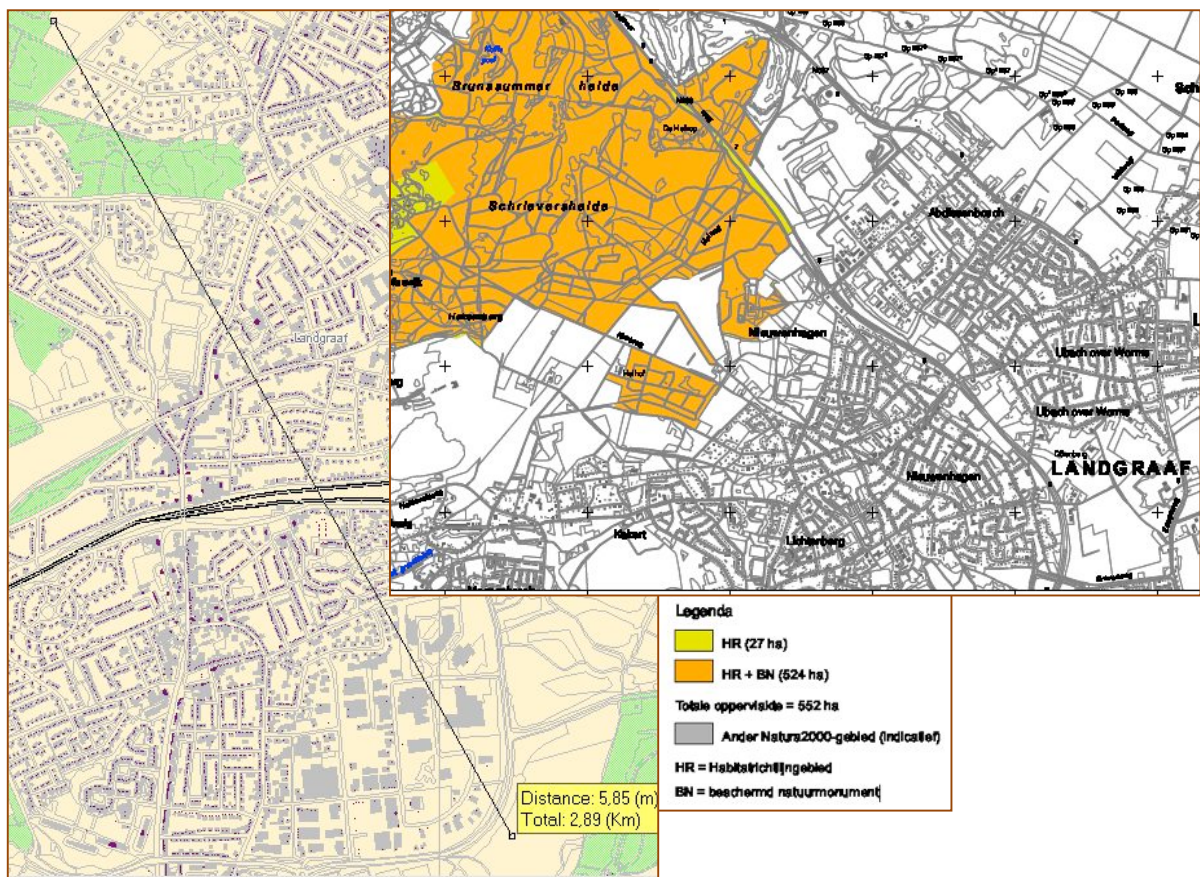
is aangewezen voor drie prioritaire habitattypen en een prioritaire soort in de zin van artikel 1 van de Habitatrichtlijn. Dit Habitatrichtlijngebied wordt voortaan aangeduid als Natura2000-gebied Brunssummerheide (landelijk gebiedsnummer 155).



Afbeelding 28: de op 2,89 km afstand van het plangebied gelegen 'Brunssummerheide'.

De Brunssummerheide is een sterk geaccidenteerd heide- en bosgebied in de oostelijke mijnstreek. Door het gebied loopt een aantal aardbreuken waardoor de grote hoogteverschillen zijn ontstaan. De hoogste delen liggen op het oude Maasterras en bevatten een grofgrindige zandbodem. In de lagere delen is tertiair zand aanwezig dat is afgezet door de zee in een vochtige en warme klimaatperiode. Dit zogenaamde zilverzand is uiterst voedselarm. In de oorsprong van de Rode Beek en op de Brandenburg zijn doorstroomveentjes aanwezig en er zijn een tweetal hellingveentjes op locaties waar aardbreuken liggen. Het gebied bestaat uit droge en natte heide, actief hoogveen, bron- en broekbos, aangeplant

grove dennenbos, een open zandvlakte, vochtige hooilanden, droge schraalgraslanden en een beek die zijn natuurlijk karakter heeft behouden. De Brunsummerheide is als speciale beschermingszone in de zin van artikel 4, vierde lid, van de Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (PbEG L206) aangewezen. De bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen opgenomen in bijlage I van richtlijn 92/43/EEG (prioritaire habitattypen aangeduid met *): H2330 Open grasland met *Corynephorus*- en *Agrostis*-soorten op landduinen; H3160 Dystrofe natuurlijke poelen en meren; H4010 Noord-Atlantische vochtige heide met *Erica tetralix*; H4030 Droge Europese heide; H6230 * Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden; (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa); H7110 * Actief hoogveen; H7150 Slenken in veengronden met vegetatie behorend tot het Rhynchosporion; H91D0 *Veenbossen; De bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende soorten opgenomen in bijlage II van Richtlijn 92/43/EEG (prioritaire soorten aangeduid met een sterretje): H1078 * Spaanse vlag; H1166 Kamsalamander.



Vogelrichtlijngebied: Afbeelding 29: Gebiedsbegrenzing en afstand tot plangebied.

De algemene doelen zijn:

- Behoud van de bijdrage van het Natura2000-gebied aan de biologische diversiteit en aan de gunstige staat van instandhouding van natuurlijke habitats en soorten binnen de Europese Unie;
- Behoud van de bijdrage van het Natura2000-gebied aan de ecologische samenhang van het Natura2000-netwerk zowel binnen Nederland als binnen de Europese Unie;
- Behoud en waar nodig herstel van de ruimtelijke samenhang met de omgeving ten behoeve van duurzame instandhouding van de in Nederland voorkomende natuurlijke habitattypen en soorten;
- Behoud en waar nodig herstel van de natuurlijke kenmerken en van de samenhang van de ecologische structuur en functies van het gehele gebied voor alle habitattypen en soorten waarvoor instandhoudingdoelstellingen zijn geformuleerd;
- Behoud of herstel van gebiedsspecifieke ecologische vereisten voor de duurzame instandhouding van de habitattypen en soorten waarvoor instandhoudingdoelstellingen zijn geformuleerd.

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Als er wel mogelijke negatieve gevolgen zijn, is de activiteit niet toegestaan tenzij er na de habitattoets vergunning verleend wordt. Plannen mogen geen significante gevolgen hebben. Met de ontwikkeling binnen het park Mondo Verde zoals in het bestemmingsplan nader is omschreven, zouden de doelen zoals gesteld in het ontwerp – aanwijzingsbesluit in beginsel aangetast kunnen worden door optredend geluid of verkeersaantrekkende werking. De afstand van de geluidbron naar het Natura2000 gebied is circa 2980 meter en dit is dermate groot dat er geen geluid aan de grens van het Natura2000gebied zal optreden door de nieuwe ontwikkeling. Ook vanwege het verkeer is op deze afstand geen merkbaar gevolg te verwachten, zodat er géén significant gevolg op het Natura2000 gebied te verwachten.

Vogelrichtlijngebieden

De Vogelrichtlijn (VR) heeft tot doel om alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen, inclusief en in het bijzonder de leefgebieden van bedreigde en kwetsbare soorten. Naast het aanwijzen van speciale beschermingszones voor vogelsoorten uit bijlage I van de Vogelrichtlijn, verplicht de Vogelrichtlijn tot het beschermen van watervogels en 'geregeld voorkomende trekvogels'. Nederland heeft 74 Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Binnen de gemeente Landgraaf is geen Vogelrichtlijngebied gelegen.

Habitatrichtlijngebieden

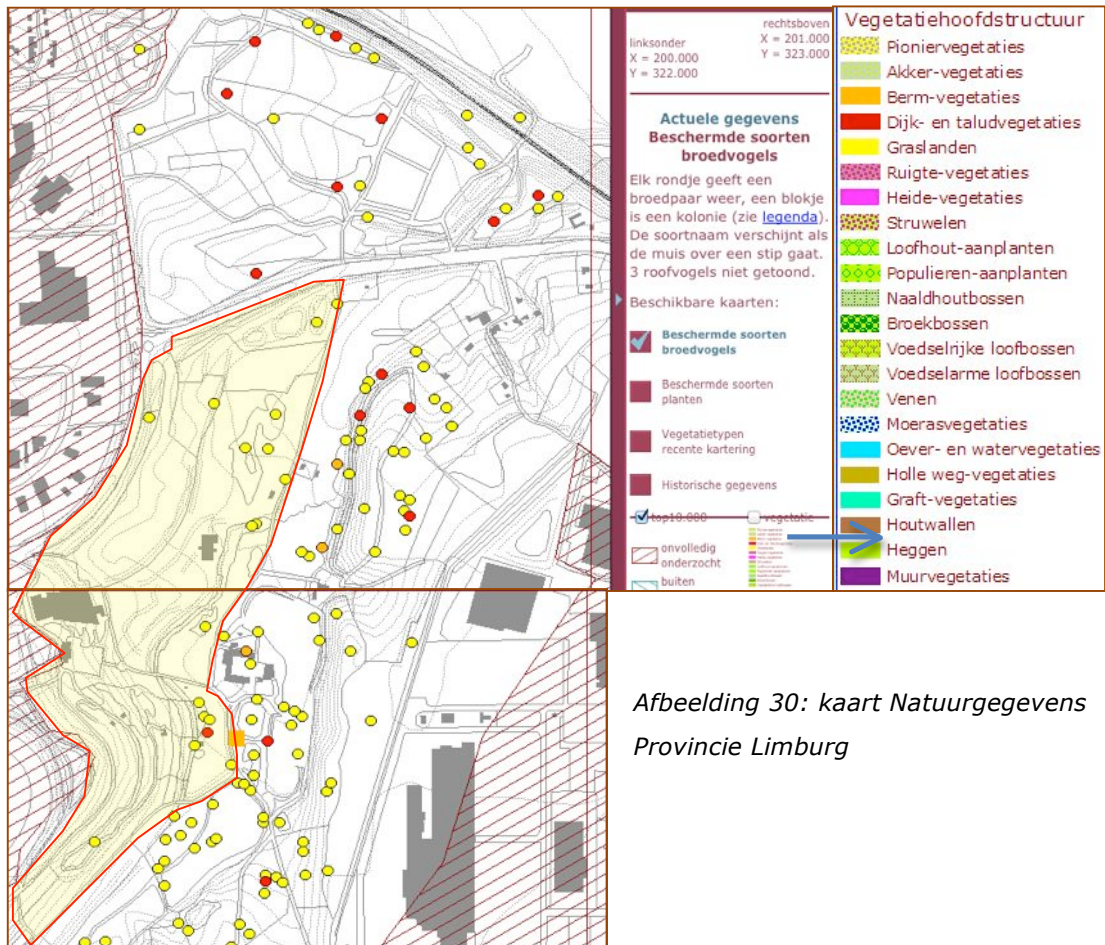
De Habitatrichtlijn (HR) heeft als doel het in stand houden van de biologische biodiversiteit in de Europese Unie door het beschermen van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. In de gemeente Landgraaf zijn geen Habitatrichtlijngebieden aange-

wezen, zij het dat de aanwijzing van de 'Brunssummerheide' als Natura 2000-gebied in procedure is. Dit Natura 2000-gebied bestaat uit een aanwijzing als een Habitatrichtlijngebied. Tevens omvat het Natura 2000-gebied een (deel van) een Beschermd natuurmonument. (zie verder onder Natura2000)

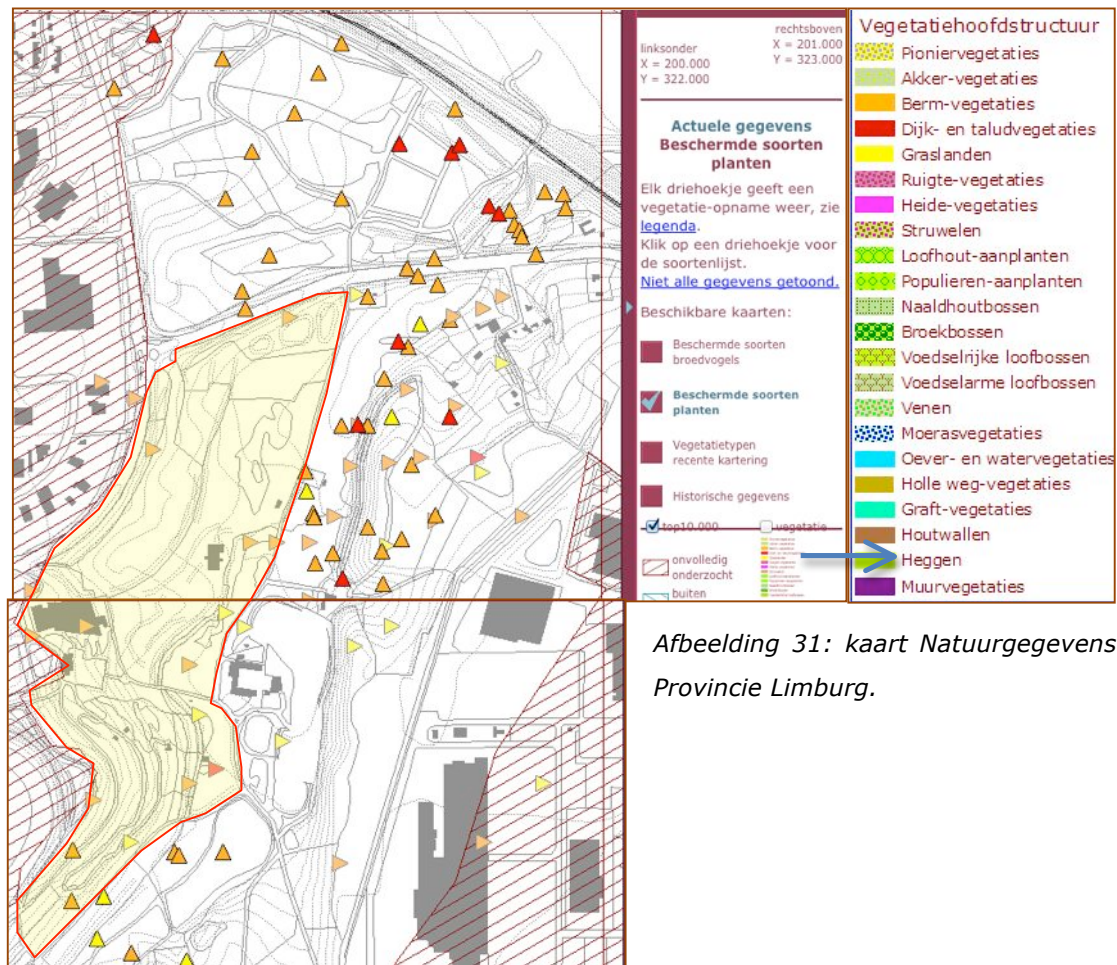
Beschermd natuurmonument

Ingevolge artikel 15a, tweede en derde lid van de Natuurbeschermingswet 1998 vervalt bij aanwijzing als speciale beschermingszone onder artikel 10a de status van natuurmonument. In dergelijke gevallen heeft de instandhoudingsdoelstelling voor de gedeelten van het Natura2000-gebied waarop de aanwijzingen als natuurmonument betrekking hadden, mede betrekking op de doelstellingen ten aanzien van het behoud, herstel en de ontwikkeling van het natuurschoon of de natuurwetenschappelijke betekenis van het gebied zoals bepaald in de vervallen besluiten. Het beschermd natuurmonument Brunssummerheide is aangewezen op 15 december 1995 (besluitnummer N-95-9988).

Flora- en Faunawet



Afbbeelding 30: kaart Natuurgegevens
 Provincie Limburg



Afbeelding 31: kaart Natuurgegevens Provincie Limburg.

Het plangebied van Mondo Verde is op beschermde planten en broedvogels onderzocht door de provinciale natuurinventarisaties (bron: website Natuurgegevens Provincie Limburg).

Door bureau Econsultancy te Swalmen werd op 24 januari 2013 een 'Quickscan flora en fauna' uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in rapport 13013002, project LGR.APE.ECO1. Het rapport is als bijlage bijgevoegd. De quickscan flora en fauna heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuur-wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingscategorieën. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep versturend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Broedvogels en vleermuizen zijn soortgroepen uit de strengste beschermingscategorie. Voor de overige soortgroepen is de beschermingsstatus afhankelijk van de soort.

De provincie Limburg heeft in het kader van de broedvogelinventarisatie soorten verdeeld over groepen met verschillende natuurwaarde. Aan de landelijk ernstig bedreigde soorten, de Rode Lijstsoorten, wordt de grootste waarde toegekend, gevolgd door kritische soorten (aandachtsoorten), schaarse soorten en algemene soorten. De groep "algemene soorten" bevat ook soorten die staan vermeld op de Rode lijst en/of waarvan het nest jaarrond is beschermd, zoals bijvoorbeeld huismus, gierzwaluw, huiszwaluw en boerenzwaluw. Het betreft moeilijk te onderzoeken soorten, waarbij de waarde van de verkregen gegevens in geen verhouding staat tot de inspanningen die nodig zijn voor het verzamelen van goede gegevens. Van deze soorten worden geen kwantitatieve gegevens verzameld, wel wordt onderzocht of ze in een kilometerhok voorkomen.

Uit de verspreidingsgegevens van de provincie Limburg (www.limburg.nl) met betrekking tot broedvogels blijkt dat de kilometerhokken, waar de onderzoekslocatie deel van uit maakt, volledig zijn onderzocht op broedvogels. Bij de broedvogelinventarisatie in 2011, zijn binnen de betreffende kilometer-hokken territoria gekarteerd van de volgende soorten die vallen onder beschermingscategorie 1 tot en met 5; boomklever, boomkruiper, buizerd, ekster, groene specht, bosuil, grote bonte specht, grauwe vliegenvanger, havik, sperwer, zwarte kraai en zwarte roodstaart. Onder de categorie "algemene soorten" zijn binnen de kilometerhokken tevens soorten waargenomen die onder beschermingscategorie 1 tot en met 5 vallen. Dit betreffen huismus, koolmees, pimpelmees en spreeuw.

Broedvogels (beschermingscategorie 1 t/m 4)

In het te slopen leeuwenverblijf en het de te verlengen bedrijfsloods zijn geen nestmogelijkheden aanwezig voor soorten als gierzwaluw en huismus. Tijdens het veldbezoek zijn tevens geen huismussen op of rond de bebouwing waargenomen.

De (oudere) bomen op de onderzoekslocatie bieden nestgelegenheid aan jaarrond beschermde nesten van broedvogels als buizerd, sperwer en ransuil. Tijdens het veldbezoek zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Daarnaast zijn geen aanwijzingen gevonden die er op duiden dat de onderzoekslocatie een (belangrijke) functie heeft of kan hebben voor andere vogelsoorten waarvan het nest jaarrond beschermd is, zoals steenuil.

Broedvogels (beschermingscategorie 5)

In het te slopen leeuwenverblijf en de te verlengen bedrijfsloods zijn geen soorten als zwarte roodstaart, spreeuw, huiszwaluw, boerenzwaluw en zwarte roodstaart te verwachten door het ontbreken van nestresten aan de gevel en in de bebouwing en het ontbreken van nestgelegenheid in de vorm van nisjes en geschikte ruimtes onder het dak.

In de (oude) bomen op de onderzoekslocatie zijn enkele soorten uit de beschermingscategorie 5 te verwachten, zoals koolmees, pimpelmees, boomkruiper, boomklever, ekster, zwarte kraai, spreeuw, grote bonte specht en groene specht. Het gaat hierbij om algemeen voorkomende soorten, die ook in de directe omgeving voldoende broedgelegenheid hebben. Daarnaast zullen er naar verwachting slechts enkele, met name jonge, bomen gekapt worden. Er zijn derhalve geen bijzondere ecologische omstandigheden die rechtvaardigen

dat de nesten van genoemde soorten op de onderzoekslocatie een jaarrond beschermde status zouden moeten hebben.

Broedvogels (nest niet jaarrond beschermd)

Door de aanwezigheid van bomen, struiken en hagen zijn er op de onderzoekslocatie geschikte nest-locaties aanwezig voor "algemene" vogels als merel, heggenmus, winterkoning, roodborst en houtduif. Sommige vogelsoorten zoals houtduif, kauw en huismus, maar ook ransuilen, maken vooral buiten het broedseizoen gebruik van gemeenschappelijke slaappleatsen. Meestal wordt hierbij beschutting gezocht in de vorm van dichte begroeiing, hoge bomen, of de veiligheid van open water. Er zijn geen indicaties dat op de onderzoekslocatie een gemeenschappelijke slaappleats aanwezig is.

Vleermuizen

Volgens de gegevens van het Natuurhistorisch Genootschap Limburg en de Zoogdiervereeniging (Huizinga et al., 2011) zijn binnen enkele kilometers van de onderzoekslocatie gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, franjestaart, Bechstein's vleermuis, bosvleermuis, baardvleermuis, watervleermuis, ingekorven vleermuis en tweekeurige vleermuis waargenomen. Volgens het cursusdictaat "Vleermuizen en Planologie" (Limpens et al., 2010) is de onderzoekslocatie gelegen in een deel van Nederland waar tevens de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: meervleermuis, Brandt's vleermuis en vale vleermuis.

Verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie

Het te slopen leeuwenverblijf en de zijde waar de bedrijfsloods wordt uitgebreid zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, vanwege de afwezigheid van een spouwmuur, het ontbreken van geschikte ruimtes onder het dak en het ontbreken van geschikte ruimtes achter betimmeringen waar vleermuizen gebruik van kunnen maken. De (oudere) bomen op de onderzoekslocatie kunnen holtes/spleten en bevatten die kunnen fungeren als verblijfplaats voor vleermuizen.

Verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie

Het is door de onderlinge afstand tot de bebouwing en de bomen in de directe omgeving waar ontwikkelingen plaats vinden mogelijk dat er binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden potentiële verblijfplaatsen aanwezig zijn.

Foeragerende vleermuizen

De onderzoekslocatie zal, gelet op het aanwezige habitat, gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen als gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en mogelijk franjestaart om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Het habitat blijft gehandhaafd. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen. Daarnaast is in de directe omgeving tevens geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig. Het betreft het bos en natuurgebied direct ten oosten van de onderzoekslocatie.

Vliegroutes

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. De randen van de bosschages en de bomenrijen vormen een potentiële vliegrou-te. Door de aard van de ingreep zal er geen verstoring zijn van een vliegroute en kunnen de vleermuizen gebruik blijven maken van donkere onverlichte lijnvormige elementen.

Overige zoogdieren

Licht beschermde soorten

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als egel, mol, hermelijn, (spits)muizen en konijn.

Streng beschermde soorten

Volgens de verspreidingsgegevens van het Natuurhistorisch Genootschap Limburg en de Zoogdier-vereniging (Huizinga et al., 2010) zijn binnen enkele kilometers van de onderzoekslocatie de volgende streng beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen: waterspitsmuis, bever, steenmarter en das. De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor de steenmarter. Deze soort komt in de omgeving veelvuldig voor. Steenmarters gebruiken hooizolders, loze ruimtes onder het dak, schuurtjes en dergelijke als verblijfplaats. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen, zoals uitwerpselen of prooiresten aangetroffen in de te slopen en uit te breiden bebouwing, die duiden op het gebruik van de onderzoekslocatie als vaste rust- of verblijfplaats door deze soort. Bij intensief gebruik van een locatie door deze soort zijn dergelijke sporen vrij eenvoudig aan te treffen. Gelet op het ontbreken ervan kan worden gesteld dat de geplande ingreep geen verstorend effect zal hebben op de steenmarter. De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor de eekhoorn. Het voorkomen van overige streng beschermde grondgebonden zoogdieren, zoals das, bever en waterspitsmuis, is tijdens het veldbezoek niet vastgesteld. Vanwege het ontbreken van geschikt habitat en het ontbreken van verblijfindicaties kan het voorkomen ervan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Reptielen, amfibieën en vissen

Reptielen

Volgens de gegevens van het Natuurhistorisch Genootschap Limburg (Van Buggenum et al., 2008), zijn in de directe omgeving van de onderzoekslocatie de volgende soorten waargenomen: hazelworm en levendbarende hagedis.

Reptielen stellen specifieke eisen aan het habitat die betrekking hebben op verschillende factoren. De hazelworm en levendbarende hagedis worden voornamelijk waargenomen op bos- en heideterreinen, maar maken daarnaast gebruik van tal van verschillende habitat-types (RAVON, 2007). Op de onderzoekslocatie is geschikt habitat voor reptielen aanwezig. Met name het bosschage gedeelte waar de recreatiewoningen gepland zijn.

Amfibieën

Volgens de gegevens van het Natuurhistorisch Genootschap Limburg (Van Buggenum et al., 2008), zijn in de directe omgeving van de onderzoekslocatie de volgende soorten waargenomen: alpenwatersalamander, kleine watersalamander, rugstreeppad, gewone pad, bastaardkikker en bruine kikker. De aanwezige oppervlaktewateren, zoals de vijvers en de aanwezige waterloop bieden voortplantingsmogelijkheden aan amfibieën. De oppervlaktewateren blijven geheel gehandhaafd waardoor een verstoring niet aan de orde is.

De onderzoekslocatie, met name het bosschage gedeelte, vormt daarnaast geschikt landhabitat voor amfibieënsoorten. Diverse amfibieënsoorten kunnen beschutting vinden tussen het struweel, de ruigtes en onder de takken(hopen). Op de onderzoekslocatie en de directe omgeving bevindt zich geen geschikt habitat voor de rugstreeppad. De rugstreeppad is echter wel binnen enkele kilometers van de locatie waargenomen. Het is een streng beschermde soort die graag van ondiepe wateren gebruik maakt. Ondiepe wateren warmen snel op en zijn voor deze moeilijk zwemmende soort toegankelijk. De rugstreeppad is een pionierssoort en plant zich in tijdelijke wateren voort. Deze zijn op de onderzoekslocatie niet aanwezig.

Vissen

De waterloop en de vijvers kunnen onderkomen bieden aan vissen. De oppervlaktewateren worden door de ingreep op de onderzoekslocatie niet aangetast waardoor er geen verstoringen te verwachten zijn met betrekking tot beschermde vissen, zoals bijvoorbeeld kleine modderkruiper, beekprik en gestippelde alver.

Ongewervelden

Libellen

Er is een aantal bepalende factoren voor een libellenhabitat. De belangrijkste daarvan is de aanwezigheid van stilstaand of stromend water. Libellen zijn voor de voortplanting afhankelijk van water. De larven leven onder water, de volwassen dieren leven boven water. Sommige soorten komen alleen in stilstaand water voor, andere alleen in stromend water. Daarnaast is het van belang of het water tijdelijk of permanent aanwezig is. Tot slot is de samenstelling van het water belangrijk. Voor de beschermde soorten geldt dat het habitat bestaat uit stromend water (beken of rivieren) en meren en plassen, veelal in veengebieden. Ook de aanwezigheid van vegetatie is een bepalende factor. Een typisch voorbeeld is de combinatie van de groene glazenmaker (tabel 3 Flora- en Faunawet) en de aanwezigheid van de waterplant krabbenscheer. De vegetatie boven water kan dienen als uitkijkpost en ontwikkeling van de larven en de vegetatie in de omgeving wordt gebruikt als foerageergebied voor volwassen libellen. Gelet op het aanwezige habitat op de onderzoekslocatie en de habitateisen van beschermde soorten, is het mogelijk dat er beschermde libellensoorten van de onderzoekslocatie gebruik maken. De ingreep zal echter geen verstoring hebben op eventueel aanwezige soorten.

Dagvlinders

Beschermde dagvlinders stellen specifieke eisen aan het voortplantingshabitat. Bij het habitat is het belangrijk dat aan de eisen van alle stadia van de vlindersoort wordt vol-

daan. Dit betekent dat zowel de rupsen, poppen als vlinders moeten kunnen overleven. Voor de vlinders geldt dat er een geschikte temperatuur en luchtvochtigheid aanwezig moet zijn, dat wordt beïnvloed door aanwezigheid van vegetatie. Als voedsel dienen waardplanten voor de rupsen en nectarplanten voor de vlinders aanwezig te zijn. Voor de beschermde soorten in Nederland geldt dat deze veelal gebonden zijn aan zeldzame waardplanten, die vaak alleen in natuurterreinen zijn te vinden. Het is uitgesloten dat er binnen de onderzoekslocatie geschikt habitat aanwezig is voor een (deel)populatie van een beschermde vlindersoort.

Overige ongewervelden

Overige beschermde ongewervelde diersoorten, zoals vliegend hert, Europese rivierkreeft en platte schijfhoorn, zijn niet op de onderzoekslocatie te verwachten. Er is geen geschikt habitat voor dergelijke beschermde soorten op de onderzoekslocatie te verwachten en er zijn geen waarnemingen van deze soorten bekend in de directe omgeving van de onderzoekslocatie.

Vaatplanten

De provincie Limburg heeft alle gekarteerde plantensoorten verdeeld over groepen met verschillende natuurwaarde. Aan beschermde soorten (Flora- en Faunawet soorten) wordt de grootste waarde toegekend, gevolgd door bedreigde soorten (Limburgse Lijstsoorten) en schaarse soorten. Uit de gegevens van de provincie Limburg met betrekking tot vaatplanten blijkt dat de kilometerhokken, waar de onderzoekslocatie deel van uit maakt, volledig zijn onderzocht op beschermde planten. Volgens de kartering in de periode 2009-2010 zijn binnen de betreffende kilometerhokken zo'n 144 schaarse soorten, waarvan 19 Limburgse Lijst soorten, waargenomen. Van de 144 soorten hebben de volgende soorten een bij wet beschermde status waarbij geen vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen; daslook, grote muggenorchis, maretak, rapunzelklokje, tongvaren, wilde marjolein, gevlekte orchis, grote keverorchis, gulden sleutelbloem, rietorchis, steenbreekvaren en zwartsteel. Aangezien de locatie bestaat uit een aangelegd landschapspark en verharding, is het niet te verwachten dat er beschermde of zeldzame plantensoorten op de locatie te vinden zijn die zich op natuurlijke wijze zich daar gevestigd hebben. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde maretakken in de bomen waargenomen, echter wel een aantal tongvarens. De aangetroffen tongvarens hebben zich op een onnatuurlijke wijze gevestigd; deze zijn aangapant. Daarnaast zal de geplande ingreep niet op locaties zijn waar een geschikt biotoop aanwezig is voor beschermde planten als rapunzelklokje, wilde marjolein en gulden sleutelbloem.

Samenvatting en conclusie

Ten aanzien van broedvogels, met uitzondering van broedvogels waarvan het nest jaar-rond beschermd is, geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden er geen overtredingen van de Flora- en faunawet zijn te verwachten. Gezien de exacte locaties van de herontwikkeling niet bekend zijn, zal een nadere inspectie naar vleermuis-geschiedte boomholtes/spleten, jaar-rond beschermde nesten en eekhoornnesten voor een bomenkap moeten plaatsvinden. Bij voorkeur als het blad van de boom is. Daarnaast geldt voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren, amfibieën de zorgplicht. Daarnaast geldt in dit uitzonderlijke geval gezien de kleine schaal van de ingreep voor de te verwachten streng beschermde alpenwatersalamander, (toekomstig te vestigen) rug-streepad, levendbarende hagedis en hazelworm de zorgplicht. De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel IV. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is verkort weergegeven welke maatregelen te treffen zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen. Met name ingeval het kappen van bomen moet vooraf onderzoek plaatsvinden overeenkomstig de tabel.

Soortgroep		Nader onderzoek	Mitigerende maatregelen noodzakelijk (*)			
Broedvogels	algemeen	nee	ja, het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren			
	beschermingscategorie 5	nee	ja, het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren			
	beschermingscategorie 1 t/m 4	ja	afhankelijk nader onderzoek			
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	afhankelijk nader onderzoek			
	foerageergebied	nee	nee			
	vliegroutes	nee	nee			
Grondgebonden zoogdieren	licht beschermde soorten	nee	rekening houden met zorgplicht ten aanzien van egel			
	streng beschermde soorten	nee	nee			
Amfibieën	licht beschermde soorten	nee	rekening houden met zorgplicht			
	streng beschermde soorten	nee	ja, bij verwijdering groen en takken(hopen) rekening houden met zorgplicht; bij aantreffen meerdere individuen inschakelen ter zake kundige noodzakelijk			
Reptielen		nee	ja, bij verwijdering groen en takken(hopen) rekening houden met zorgplicht; bij aantreffen meerdere individuen inschakelen ter zake kundige noodzakelijk			
Vissen	licht beschermde soorten	nee	nee			
	streng beschermde soorten	nee	nee			
Ongewervelden	licht beschermde soorten		nee	nee		
	streng beschermde soorten	Libellen	nee	nee		
		Dagvlinders	nee	nee		
		Overig	nee	nee		
Vaatplanten	licht beschermde soorten		nee	nee		
	streng beschermde soorten		nee	nee		
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		ja, 3 tot 4 km	mogelijk	afhankelijk uitspraak provincie Limburg	afhankelijk nader onderzoek	- Brunsummerheide, Geleenbeekdal en Kunderberg
EHS/POG		ja, aangrenzend	mogelijk	afhankelijk uitspraak provincie Limburg	afhankelijk nader onderzoek	-

Afbeelding 32: Tabel IV uit de Quickscan flora en fauna

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is geïmplementeerd in de Monumentenwet en regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De nieuwe wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en ontheffingen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (volgens het principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer van de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is.

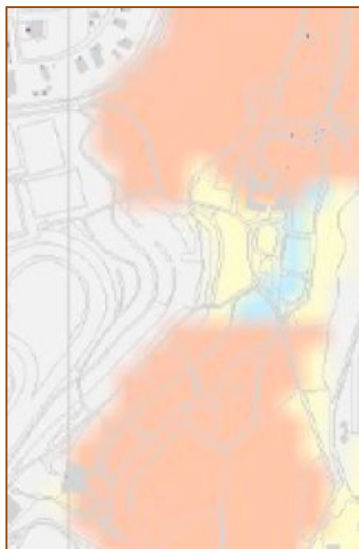
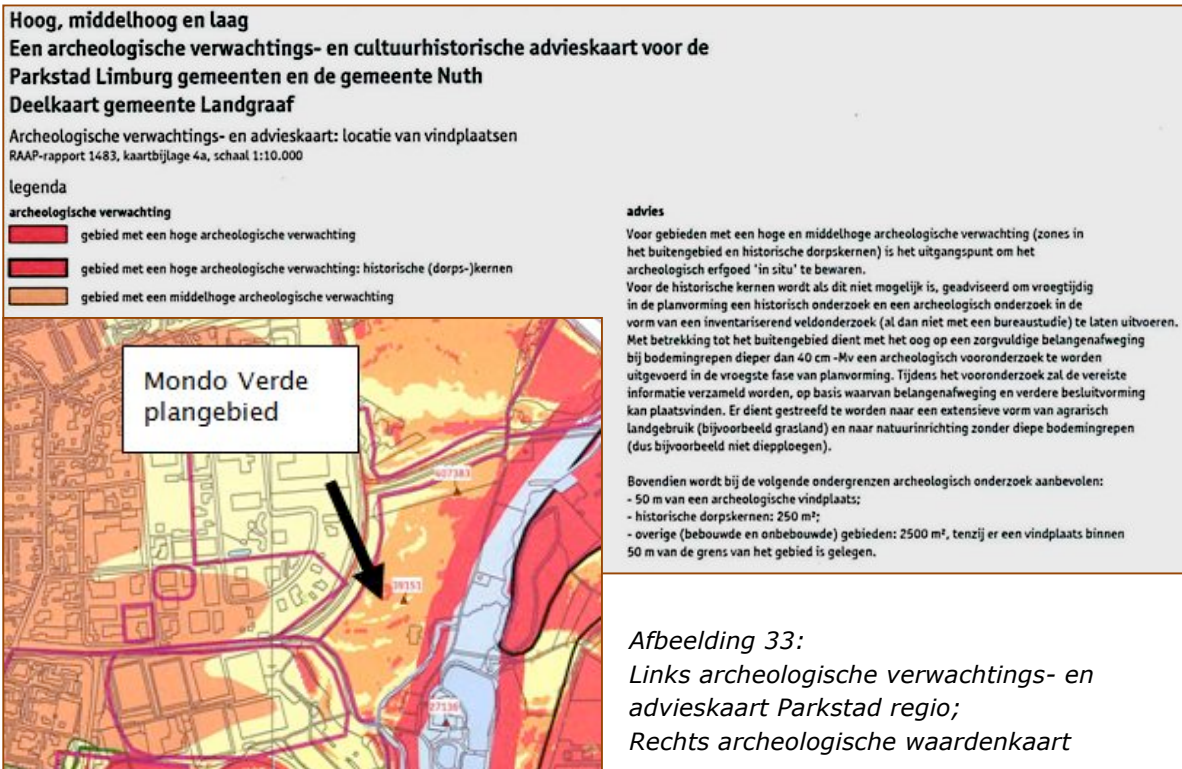
Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. Landgraaf maakt deel uit van Parkstad en beschikt over een archeologische verwachtingswaarde- en advieskaart.

Volgens deze kaart zijn binnen het plangebied gronden gelegen met een middelhoge en lage archeologische verwachting. (zie afbeelding 33)

Voor ingrepen groter dan 2500 m² dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

In het plan is sprake van ingrepen, maar het zullen ingrepen zijn <2500 m².

Voor wat betreft het uit te werken gebied voor verblijfsrecreatie kan dit eerst beoordeeld worden nadat de concrete locatie is bepaald en de omvang van de ruimtelijke ingreep. Indien nodig zal later alsnog een verkennend onderzoek dienen te worden uitgevoerd.



Advies werd gevraagd aan de regio-archeoloog Parkstad. Op 26 juni 2012 deelde zij mede:

“Archeologisch onderzoek is niet nodig. Opgemerkt wordt dat als tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet

1988 terstond melding moet worden gemaakt bij de bevoegde overheid, de regio-archeoloog Parkstad. Indien blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, dan zal overleg plaatsvinden tussen de opdrachtgever en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten.”

4.4. Leidingen

In de directe omgeving van het plangebied komen geen leidingen of kabels voor anders dan in de voorgaande paragrafen vermeld. Uit de kaarten van onder andere de Nederland-

se Gasunie blijkt dat er geen (gas)leidingen in het plangebied of met een dusdanige planologisch-juridische beschermingszone zijn dat zij het project kunnen belemmeren.

Wel is in het plangebied een rioolwatertransportleiding Strijthagerbeek – Rioolgemaal Streijthagen (77.55) gelegen. Overeenkomstig het advies van de waterbeheerder, het Waterschap Roer en Overmaas is deze leiding opgenomen op de verbeelding en de regels van het plan.

4.5. Verkeer en parkeren

De parkeervoorziening blijft ongewijzigd qua ligging en omvang.

Het park Mondo Verde is na het faillissement en de overname in maart 2007 gewijzigd door het afsplitsen van het kasteel met aanhorigheden. Voordien was het park gebaseerd op maximaal 250.000 tot 300.000 bezoekers. Het park Mondo Verde kende in de jaren erna een beduidend lager bezoekersaantal.

Met het nu voorliggende bestemmingsplan wordt door de toevoeging van nieuwe elementen de groei van het aantal bezoekers gestimuleerd, met de doelstelling om het aantal bezoekers op termijn ongeveer te verdubbelen. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd het aantal bezoekers te verhogen naar 200.000 tot 240.000. Daarbij is rekening gehouden met de bezoekersaantallen die verwacht worden met de realisatie van verblijfsrecreatie. Deze activiteit betreft 50 gebouwen voor 4-6 personen. Bij een bezettingsgraad van circa 60% (recreatieve parken hebben doorgaans een bezettingsgraad tussen 40-70%) bedraagt het aantal bezoekers ongeveer 50.000 per jaar.

Het park Mondo Verde ligt in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Gravenrode' (vastgesteld door de raad op 14 december 2000) en 'Gravenrode, herziening 2002' (vastgesteld door de raad op 10 juli 2003). In het kader van deze bestemmingsplannen is onderzoek gedaan naar de verkeers- en parkeeraspecten in het betreffende gebied. Daarbij werd uitgegaan van ervaringsgegevens van 250.000 bezoekers jaarlijks, exclusief de 50.000 bezoekers jaarlijks voor de Kasteeltuinen. Het kasteelcomplex maakt geen deel meer uit van het huidige park Mondo Verde. De daarvoor bedoelde parkeervoorziening blijft bij de tuinen bestaan. Het aantal auto's dat per jaar werd verwacht bij het opstellen van dat bestemmingsplan bedroeg 225.000 stuks. Dat hield in dat er op normale dagen 805 auto's werden verwacht en op topdagen 1205 stuks. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein bedraagt nu 1375 stuks voor auto's en 30 parkeerplaatsen voor touringcars. In de Parkeernota (versie december 2007, vastgesteld d.d. 14 februari 2008) zijn de uitgangspunten voor het parkeerbeleid van de gemeente Landgraaf opgenomen. De parkeernota gaat specifiek in op de parkeerproblematiek binnen centra en woonwijken en geeft duidelijke normen bij nieuwe ontwikkelingen en herinrichtingen.

Het bestemmingsplan is het toetsingskader bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Derhalve is met name het onderdeel met betrekking tot 'parkeeraspecten bij ruimtelijke ontwikke-

lingen' van belang. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. De berekening van het minimaal aantal noodzakelijke parkeerplaatsen is gebaseerd op de richtlijnen zoals die zijn opgenomen in de CROW/ASVV 2004. In bijlage 1 van de Parkeernota zijn deze richtlijnen vertaald naar de parkeernorm voor de gemeente Landgraaf. Nieuwe ontwikkelingen worden hieraan getoetst.

Volgens de parkeernota mogen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen parkeeroverlast veroorzaken in de directe omgeving en dient de parkeerbehoefte in principe binnen de plangrens te worden opgevangen. De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de parkeernota. Voor het bepalen van de parkeernorm is uitgegaan van een 'themapark/pretpark', waarvoor de norm 10 auto's per hectare netto terrein is. De netto oppervlakte van het terrein is ca. 25 ha, waardoor het aantal parkeerplaatsen 250 zou dienen te bedragen. Gelet op de aanwezigheid van meer dan 1375 parkeerplaatsen op eigen terrein is geen overlast te verwachten en is het aantal parkeerplaatsen toereikend voor het opvangen van het aantal voertuigen bij ca. 300.000 bezoekers.

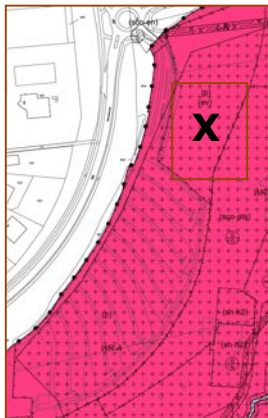
In de praktijk is nimmer gebleken van enige parkeeroverlast. Het aantal parkeerplaatsen is tot nu toe altijd ruim voldoende geweest, óók op de zogenaamde piekdagen.

Uitgaande van piekdagen zal het benodigde aantal parkeerplaatsen op basis van de aanname dat 80% van het aantal bezoekers voor het park per auto komt circa 600 parkeerplaatsen bedragen. De gemiddelde bezetting per auto is dan 3,3 personen. Daarnaast komt 17% per bus en zijn 11 bus - parkeerplaatsen nodig. Er zijn 30 van dergelijke plaatsen beschikbaar. Nog eens 3% van het aantal bezoekers komt te voet of per fiets.

Op het moment dat de 50 huisjes aanwezig zijn moet rekening gehouden worden met 76 parkeerplaatsen.

Hieruit volgt dat voor het park ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Een deel van het bestaande parkeerterrein (zie 'X' op afbeelding) heeft tevens de aandui-



ding evenemententerrein. Tijdens evenementen kan altijd een deel van het terrein voor parkeergelegenheid blijven dienen. Een tweede aangrenzende deel van het evenemententerrein is niet tevens parkeervoorziening. Er zijn dus ook evenementen mogelijk waarbij het totaal aantal in het park beschikbare parkeerplaatsen gehandhaafd blijft.

Afbeelding 34: evenemententerrein/parkeren

Op het moment dat er een evenement wordt georganiseerd, vooral tijdens piekdagen (er mogen nooit twee of meer evenementen tegelijkertijd in het park worden georganiseerd) is het noodzakelijk over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te beschikken.

Indien het evenement tijdens de openingstijden van het park wordt gehouden, zijn maximaal 2500 bezoekers toelaatbaar voor het evenement op het evenemententerrein. Dit is gebaseerd op voorwaarde dat het evenemententerrein maximaal voor 60% in oppervlakte voor het evenement in gebruik mag zijn en de overige 40 % beschikbaar blijven als parkeervoorziening.

Voor de Toscaanse Villa en het Alhambra, de twee gebouwen met de aanduiding 'horeca – horeca2', bedragen de maximale aantallen bezoekers respectievelijk 500 en 1130 bezoekers voor de te houden evenementen. Voor deze aantallen bezoekers zullen dus ook altijd voldoende parkeerplaatsen voorhanden zijn tijdens een evenement.

Is er sprake van een evenement buiten de openstellingstijden van het park, zijn er méér parkeerplaatsen voorhanden op eigen terrein. Indien rekening gehouden wordt met de nodige parkeerplaatsen voor de bezoekers van de geplande recreatiewoningen en 60% van de bezoekers per auto komt, 13% per bus en de overige bezoekers per fiets of te voet, zijn maximaal 4000 bezoekers toelaatbaar. Hierbij is er van uitgegaan dat maximaal 75% van het evenemententerrein dat tevens de aanduiding parkeren heeft, in gebruik genomen wordt voor het evenement. Verder moet het park via het openbaar vervoer goed bereikbaar zijn en moet er voldoende fietsstalling aanwezig zijn.

Tenslotte is er nog rekening gehouden met een situatie dat er maximaal 5000 bezoekers een evenement zullen bezoeken. Dat is toegelaten nadat tijdig een parkeerplan is overlegd aan de gemeente bij de aan te vragen evenementenvergunning. Daaruit moet blijken hoe in de parkeerbehoefte wordt voorzien. In de directe omgeving van het park zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om een dergelijke piek aan parkeerbehoefte op te vangen.

De ontsluiting van het park en de parkeervoorziening wijzigen door het voorliggende plan niet.

5. JURIDISCH PLAN

5.1. *Opbouw van de regels*

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied een herinrichting en kwaliteitsverbetering van het huidige recreatieterrein kan worden gerealiseerd. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde herinrichting en kwaliteitsverbetering zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast vervult het plan, na realisatie van de herinrichting, een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Iedere functie in het plangebied is voorzien van een daarop toegesneden bestemmingsregeling. Ten behoeve van de beoogde herinrichting is de nodige flexibiliteit in het plan ingebracht door middel van de opname van algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

Deze planvorm biedt flexibiliteit voor de beoogde herinrichting en tegelijkertijd rechtszekerheid voor de bewoners en gebruikers van de aangrenzende gebieden. De in het inrichtingsplan vastgelegde omvang van de diverse functies is vastgelegd in de bestemmingsregeling. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn gevallen aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist. Op grond daarvan zijn onder de in het besluit genoemde voorwaarden op de grond staande bouwwerken van niet meer dan 30 m² in het achtererfgebied toegestaan. In het Besluit zijn maten opgegeven uitgaande van het oorspronkelijk hoofdgebouw. Van belang is daarbij tevens vast te stellen wat het 'openbaar toegankelijk gebied' is. In onderstaande af-

beelding is het achtererfgebied bepaald waar de regeling voor vergunningvrije bouwwerken van toepassing is.



Afbeelding 33: Achtererfgebied op grond van het Besluit Omgevingsrecht.

5.2. Bestemmingen

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goothoogte.

Toelichting op de planregels

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waarin onder andere zijn opgenomen de antidubbeltelregel, algemene bouwregels, -gebruiksregels, -aanduidingsregels, -afwijkingsregels, -wijzigingsregels en algemene procedureregels en overige regels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de plan-regels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2008 en zijn begrippen aangepast aan de Wabo.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier onder meer hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Specifieke gebruiksregels
5. Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemming nader (beknopt) toegelicht.

Artikel 3: Cultuur en Ontspanning.

Binnen deze bestemming is het gebruik van alle gronden mogelijk gemaakt voor voorzieningen voor cultuur, ontspanning, dagrecreatie en vermaak in de vorm van een themapark en bijbehorende dierenverblijven. Er is gebruik gemaakt van een aantal specifieke aanduidingen, waarvoor aanduidingsvlakken zijn opgenomen. Op deze wijze wordt duidelijk wáár wélke activiteit c.q. gebruik mogelijk is en welke voorwaarden daarvoor gelden. De aanduidingen betreffen bos, landschapswaarden, parkeerterrein, evenemententerrein, horecavoorzieningen 1 en 2, attracties en tropenhal.

Voor de horeca gelden verschillende categorieën overeenkomstig de begripsaanduiding die elk een specifieke toepassing kennen. Er is geen sprake van uitwisselbaarheid. Het plan kent horeca waarbij sprake is van feesten en partijen met restaurant. Er zijn echter ook maximaal 6 horeca-uitgiftepunten mogelijk waarbij het verstrekken van consumpties terplaatse centraal staan. De gezamenlijk oppervlakte aan gebouwen van ondergeschikte horeca mag ten hoogste 150 m² bedragen, met een maximum van 25 m² per punt. Binnen de aanduidingen bos, landschapswaarden, evenemententerrein en parkeerterrein zijn geen gebouwen voor de ondergeschikte horeca toegestaan. Verder is ook een regeling opgenomen ten aanzien van terrassen. Er geldt een maximum oppervlakte van 1000 m² voor terrassen die behoren bij een horeca-inrichting en 2000 m² terrassen die daar los van staan.

Behalve in bepaalde horeca zijn evenementen op het buitenterrein toegelaten. Via een specifiek aanduidingsvlak is voorkomen dat het hele park voor evenementen kan worden gebruikt. Aangewezen via twee aanduidingsvlakken zijn een deel van het parkeerterrein nabij de toegang tot het park én een deel langs de noordgrens van het park nabij de waterbuffers.

Voor het parkeren is een aanduidingsvlak opgenomen, zodat er sprake is van een centrale parkeervoorziening. De parkeerplaatsen zijn direct via de hoofdingang aan de noordwestzijde van het plangebied bereikbaar. Aan de toegang is een aanduidingsvlak opgenomen als entree. Binnen dit aanduidingsvlak is een entree-bouwwerk toegestaan. Voor de noodzakelijke omvang van de voorziening is aangesloten op het gemeente beleid in de vastgestelde Parkeernota Landgraaf.

In het park zijn ook bijbehorende dierenverblijven toegestaan. De regeling geeft aan welke maten daarvoor van toepassing zijn. De Tropenhal mag een oppervlakte hebben van maximaal 6600 m². In de regeling is zodoende enige flexibiliteit voorhanden voor de inrichting van thema's. Deze gronden kennen een minimale oppervlakte en een maximale oppervlakte voor het oprichten van bouwwerken bijvoorbeeld voor het houden van dieren die bij het betreffende thema passen.

In het plan komen ook landschapswaarden voor. Hiervoor is een aanduidingsvlak opgenomen waarbij uitsluitend de bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden en handhaving van het duurzame karakter zijn toegestaan. Dit vlak heeft de aanduiding 'landschapswaarden'. Datzelfde is van toepassing voor de aanduiding 'bos'.

Binnen het plangebied wordt ook detailhandel uitgeoefend. Het is alleen toegestaan indien deze activiteit ondergeschikt is aan de bestemming. Detailhandel komt voor nabij de ingang (tuinartikelen), horeca en andere gebouwen dagrecreatieve voorzieningen (souvenirs, versnaperingen etc.). Door deze regeling kunnen binnen het park niet ongebreideld winkelveorzieningen worden opgericht die niet bij de bestemming passen of een onevenredige omvang hebben gelet op de bestemming.

Achter de Tropenhal vindt opslag plaats die bij de bedrijfsexploitatie hoort. Vandaar dat binnen de bestemming de mogelijkheid van ondergeschikte opslag bestaat. Verder zijn toegelaten groenvoorzieningen, verhardingen voor voetgangers en fietsers, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater. Ook zijn de kassa en kantoren gesitueerd binnen deze aanduiding.

Voor de attracties binnen het plangebied is een specifieke zone als aanduiding in het bestemmingsplan opgenomen. Daarmee wordt voorkomen dat de attracties zich in het gehele plangebied verspreiden. Ten dele liggen de attracties langs de grote vijver helemaal ten noorden in het park. Terplaatse is sprake van watergerelateerde attracties, zodat deze zich tevens ten dele op, over of in het water bevinden.

Binnen de bestemming zijn geen woningen toegelaten, zodat de gebouwen beperkt zijn in het gebruik. Verder zijn ook niet overal gebouwen toegelaten. Binnen aanduidingen zoals bis en landschapswaarden en parkeerterrein zijn géén gebouwen toegestaan, met uitzondering van de reeds bestaande bouwwerken, zoals duikers, trappen, loopbruggen en diverse folies waaronder 'De Steen', 'Pegasus', 'Poseidon' en de 'Reus van Apennijnen'.

Om de oppervlakte van de gebouwen en bouwwerken in een bij het plangebied passende schaal te kunnen beperken is een bebouwingspercentage opgenomen.

Op grond van een besluit van de gemeenteraad is het bebouwingspercentage verhoogd van 3 naar 6% van het plangebied. Indien het aparte bouwvlak voor de Tropenhal daarin wordt verdisconteerd bedraagt het bebouwingspercentage voor het totale plangebied dan 9%. Gelet op de reeds bestaande bebouwing en reservering van de gronden voor de parkgerelateerde verblijfsrecreatie is er nog beperkte ruimte voor nieuwe bebouwing. Om teveel versnippering te voorkomen en de gebouwen ook dienstbaar te laten zijn aan het gebruik is bepaald dat per thema gebouwen mogen worden gebouwd tot maximaal 10% van de bij het betrokken thema in gebruik zijnde gronden. In de regeling is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Ter plaatse van bebouwing is ondergronds bouwen mogelijk tot een maximale diepte van 4 meter en voor maximaal de oppervlakte van de daarboven gelegen bebouwing.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, van volières en attracties mag niet meer bedragen dan 15 meter, van lantaarnpalen en

lichtmasten niet meer dan 8 meter. Dierenverblijven mogen een maximale bouwhoogte hebben van 10 meter. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 10 meter.

Aan de entree is de mogelijkheid gegeven een bouwwerk te plaatsen ter verfraaiing ervan. De oppervlakte is aan een maximum gebonden van 100 m², terwijl de bouwhoogte van maximaal 12 meter als passend voor deze locatie wordt geacht. Gebouwen zijn hier niet toegestaan. Er geldt wel een uitzondering van technische ruimten.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van genoemde afmetingen en situaties.

In de specifieke gebruiksregels is verder nog geregeld dat ondergeschikte detailhandel is toegestaan en wat de maximale oppervlakte is.

Ook is vastgelegd dat parkeervoorzieningen voor nieuwe activiteiten en functies op eigen terrein dienen te worden gesitueerd en moeten voldoen aan de parkeernota van de gemeente Landgraaf.

Tenslotte zijn ook bepaalde evenementen toegestaan. Bepaald is dat alleen kleinschalige muziekevenementen maximaal 6 x 1 dag per jaar op het evenemententerrein zijn toegelaten. Voor andere kleinschalige evenementen zonder muziek bedraagt het maximale aantal 12 dagen per jaar. Deze laatste evenementen mogen ook 2 dagen per evenement duren. Indien deze evenementen op het evenemententerrein worden gehouden bedraagt het maximale aantal bezoekers 2500. In de twee 'horeca – horeca 2' – gebouwen bedraagt het maximale aantal bezoekers 500 en 1130, afhankelijk van welke gebouw.

De zogenaamde mini-evenementen mogen alleen in gebouwen plaatsvinden, gedurende het hele jaar in een onbeperkt aantal. Ook dan bedraagt het maximale aantal bezoekers per evenement 500 of 1130, afhankelijk van welk gebouw.

Tenslotte zijn er aanvullende voorwaarden gesteld en zijn er ook mogelijkheden onder voorwaarden voor evenementen met meer bezoekers. In de bestemming is omschreven welke gebruik in ieder geval als zijnde strijdig met de bestemming geacht worden te zijn. Wonen is in het plangebied niet toegestaan.

Bepaalde werken en werkzaamheden mogen alleen met een omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

Artikel 4: Water – Primair Water en artikel 5: Leiding – Riool.

De planologisch relevante hoofdwatgangen en leidingen zijn in de dubbelbestemming als zodanig bestemd. Deze bestemming op de aangewezen gronden maken het enerzijds mogelijk de gronden voor deze doeleinden te gebruiken en anderzijds wordt ter bescherming voorkomen dat er bouwwerken worden opgericht anders dan in verband met de bestemming.

Artikel 6: Waarde - Archeologie

Om de archeologische waardevolle gebieden c.q. veilig te stellen, gelden er op deze gronden beperkingen ten aanzien van het bouwen.

Op aangewezen gronden mogen, tenzij anders bepaald, geen gebouwen worden gebouwd, die dieper gaan dan 0,40 meter onder peil, de oppervlakte meer dan 2.500 m² is en/of gelegen zijn binnen een straal van 50,00 meter tot een archeologische vindplaats of archeologisch waardevol terrein.

Verder is geregeld wanneer afgeweken mag worden van de bepalingen en wanneer een omgevingsvergunning nodig is.

Artikel 7: Waarde – Ecologie

Ter bescherming van de natuurlijke waarden in het plangebied is deze dubbelbestemming opgenomen. Er is geen nieuwe bebouwing toegelaten. Verder is bepaald wanneer een omgevingsvergunning nodig is.

Artikel 8: Waterstaat – Beschermingszone primair water.

Om de primaire wateren overeenkomstig de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas te beschermen is deze dubbelbestemming opgenomen. Boven de aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

Verder zijn regels opgenomen wanneer er afwijkingen mogelijk zijn voor het oprichten van bouwwerken.

Algemene regels

Artikel 9: Anti-dubbeltelregel

Met de Anti-dubbeltelregel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

Artikel 10: Algemene bouwregels

Er is een verbodsregel opgenomen voor het bouwen in strijd met de bestemming.

Verder is een regel opgenomen op grond waarvan 10% kan worden afgeweken van goot- en bouwhoogtes.

Daar waar niet anders is bepaald, mag bij hantering van het afwijken van de bouw- of gebruiksregel of wijzigingsbevoegdheid met maximaal 10 % van het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' respectievelijk 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven bebouwingspercentage respectievelijk goot- en bouwhoogte

worden afgeweken. Indien ondergronds bouwen is toegestaan dient te worden voldaan aan de in de (dubbel)bestemmingsregels opgenomen regels.

Artikel 11: Algemene gebruiksregels

Om te voorkomen dat gronden en daarop voorkomende bouwwerken anders worden gebruikt dan met de bestemming is beoogd, is een verbodsbepaling opgenomen..

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van het eigen gebruik en als seksinrichting.

Artikel 12: Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' ten behoeve van het gebruik van de binnen deze aanduiding opgenomen gronden voor verblijfsrecreatie en voor de bouw van recreatiewoningen onder de volgende voorwaarden:

Het gebruik van de gronden voor verblijfsrecreatie en van de recreatiewoningen heeft een aantoonbare relatie met de toegestane gebruiksvormen. Het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 50 stuks. De bebouwde oppervlakte per recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 100 m². De bouwhoogte wordt bij de uitwerking van het plan bepaald. Een van de woningen mag tevens worden gebruikt als centrale voorziening ten behoeve van het plangebied voor de verblijfsrecreatie. Deze voorziening heeft betrekking op het beheer van de verblijfsrecreatiegebied en facilitaire voorzieningen ten behoeve van de recreanten waaronder in ieder begrepen zijn facilitaire ruimten, opslag, linnenkamer, sanitaire voorzieningen en wasruimten. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen. De verschijningsvorm en omvang van de centrale voorziening dient gelijk te zijn aan die van de recreatiewoningen.

Artikel 13: Algemene afwijkingsregels

Algemene afwijkingsregels zijn opgenomen voor zaken die niet voor één specifieke bestemming gelden, maar in meerdere bestemmingen voorkomen en bijvoorbeeld gekoppeld aan een aanduiding. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de voorgescreven maten ten aanzien van bouwhoogten, oppervlakten, lengtes, breedtes en dieptes en bebouwingspercentages tot ten hoogste 10 %.

Artikel 14: Algemene wijzigingsregels

In dit bestemmingsplan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen voor de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Tevens is bepaald dat Burgemeester en wethouders het bestemmingsplan mogen wijzigen in de meest actuele versie van de parkeernota.

Artikel 15: Algemene procedureregels

Regels zijn opgenomen voor de van toepassing zijnde procedure voor omgevingsvergunningen en wijzigingen.

Artikel 16: Overige regels

Indien wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpplan.

Verder geldt dat bij afwijking van de bestemming en bij nieuw op te richten gebouwen, voor zover nodig inzicht moet worden verschaft in de milieuhygienische kwaliteit van de bodem en de archeologische waarden in de grond van het gehele bouwperceel aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek en archeologisch onderzoek. Dit geldt eveneens voor locaties waar door middel van afwijking van het bestemmingsplan gebouwd kan worden.

Overgangs- en slotregel

Artikel 17: Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is in dit artikel neergelegd. Een bouwwerk dat afwijkt van het plan, mag, mits niet vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

Met een omgevingsvergunning mag de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10 % worden vergroot. Dit geldt alleen van legaal gebouwde bouwwerken.

Het gebruik van grond en bouwwerken die bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd zijn, mag worden voortgezet of verkleind.

Indien het gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten. Dit is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18: Slotregel

Dit artikel geeft aan dat deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Wereldtuinen Mondo Verde' van de gemeente Landgraaf.

6. HAALBAARHEID

6.1. *Economische haalbaarheid*

De grond is eigendom van de gemeente en in erfpacht verkregen door Mondo Verde. De kosten voor de voorziene ontwikkelingen worden gedragen door de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten omtrent het uitkeren van eventuele planschadevergoedingen. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten inzake de ontwikkeling. In artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is gesteld dat als de kosten anderszins verzekerd zijn, er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. De kosten zijn anderszins verzekerd door het afsluiten van de overeenkomst. Het is derhalve niet nodig een separaat exploitatieplan op te stellen. De financieel-economische uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd zodat het plan kan worden gerealiseerd.

6.2. *Maatschappelijke haalbaarheid*

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

7. PROCEDURE

De procedure van ontwerp bestemmingsplan tot inwerkingtreding onder de Wet ruimtelijke ordening ziet er als volgt uit:

- vooroverleg
- openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken met de mogelijkheid tot het mondeling of schriftelijk indienen van zienswijzen voor eenieder. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.
- toezending aan Gedeputeerde Staten, de betrokken rijksdiensten en het waterschap. Van het Waterschap Roer en Overmaas werd op 20 maart 2013 een reactie ontvangen. Naar aanleiding van deze reactie werd de tekst gewijzigd van de regels artikel 5, lid 1.1 en 3.1.
- vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging;
- algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan Gedeputeerde Staten en betrokken rijksdiensten, het waterschap: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8. BIJLAGEN

- Quicksan Flora en Fauna, Econsultancy, rapport 13013002, 24 januari 2013
- Akoestisch rapport van HMB van 8 oktober 2009
- Aanvulling op het akoestisch rapport van HMB van 12 februari 2010