

bestemmingsplan
'Op de Bies'
gemeente Landgraaf

status: vastgesteld
datum: 27 juni 2013
projectnummer: 404643R.2001
adviseur: Rve

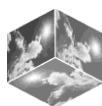


VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL





Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Het plangebied	2
1.3 het vigerende bestemmingsplan	2
2 Bestaande situatie / nieuwe situatie	3
2.1 Ruimtelijke structuur	3
2.2 Functionele structuur	4
2.3 Projectbeschrijving	5
3 Beleidskaders	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Intergemeentelijke beleid / regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijke beleid	23
4 Milieu- en omgevingsaspecten	25
4.1 Milieuonderzoek	25
4.2 Waterhuishouding	29
4.3 Flora en fauna	34
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	36
4.5 Leidingen	37
4.6 Verkeer en parkeren	37
5 Juridisch Plan	39
5.1 Inleiding	39
5.2 De verbeelding	39
5.3 Opbouw van de regels	40
5.4 Bestemmingen	41
6 Haalbaarheid	43
6.1 Economische haalbaarheid	43
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid	43
6.3 Conclusie	43
7 Overleg	44
7.1 Overleg	44



8	Procedure	45
8.1	Te volgen procedure	45
8.2	Vooroverleg	45
8.3	Ontwerp	45

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

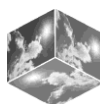
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

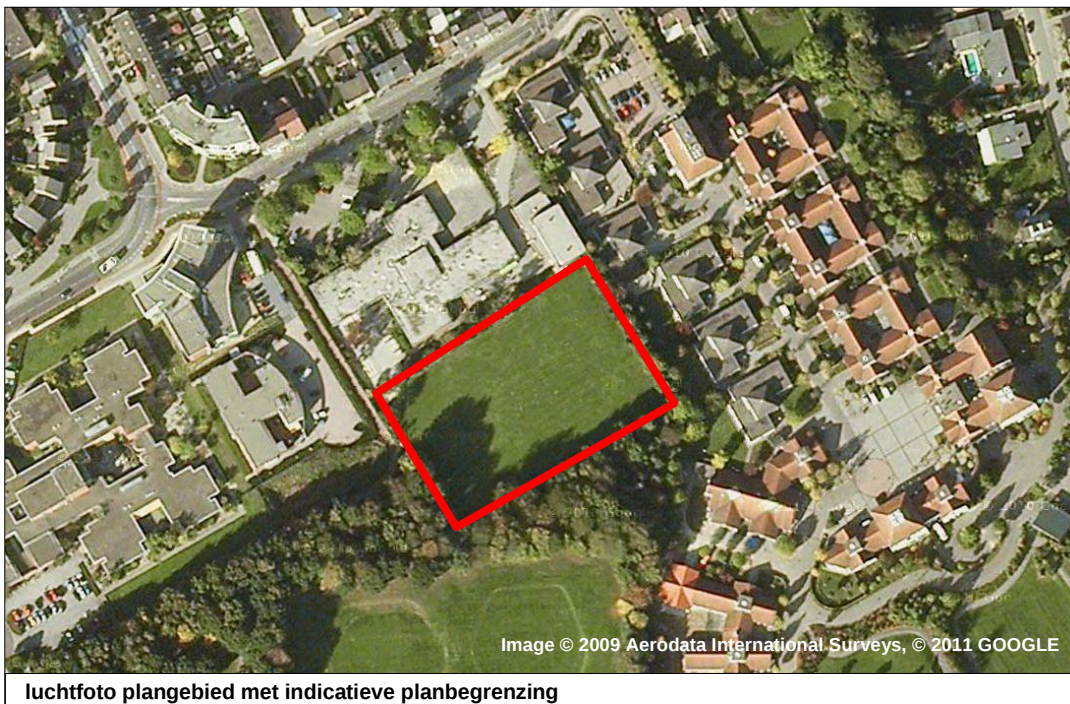
Bijlage 3: Infiltratieonderzoek

Bijlage 4: Quicksan flora en fauna

Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 6: Aanvullend archeologisch onderzoek





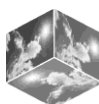
1 Inleiding

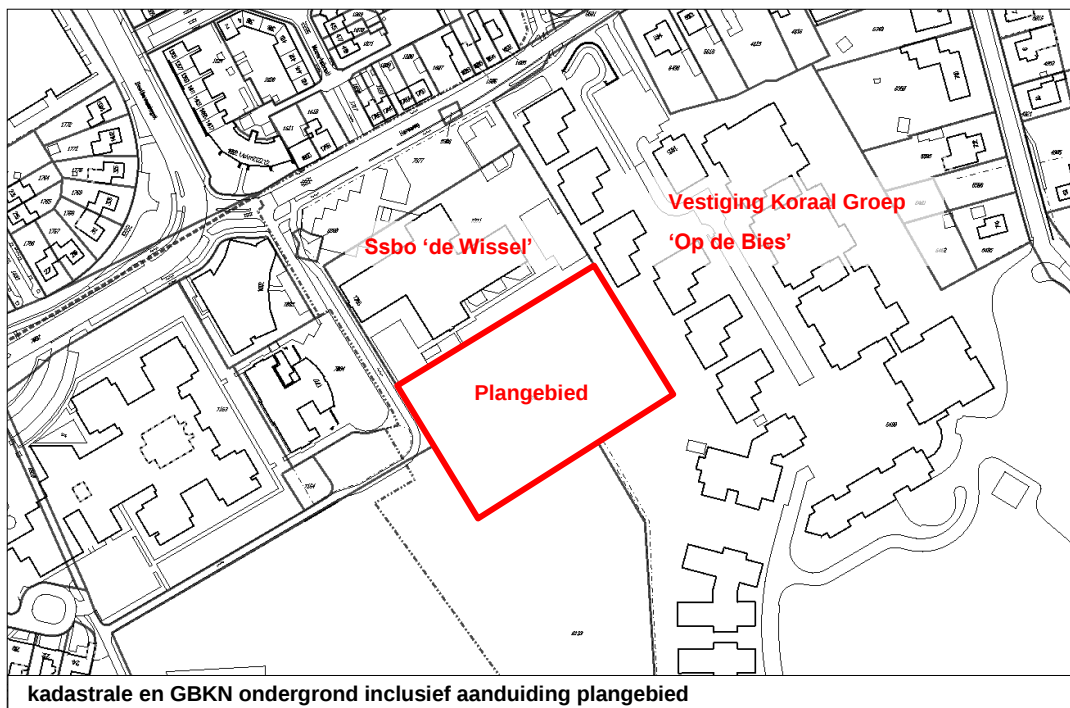
1.1 Aanleiding

Aan de westzijde van de bestaande vestiging van de Koraal Groep 'Op de Bies', gesitueerd aan de Hereweg 145 te Landgraaf, is momenteel een sportveld gelegen. Ten noorden van dit sportveld is de speciale school voor basisonderwijs (Ssbo) 'De Wissel' (Hereweg 175) gelegen. Om de bestaande voorzieningen van de huidige locatie Op de Bies te optimaliseren is de Koraal Groep voornemens om ter plaatse van het sportveld 2 woonblokken te realiseren voor de huisvesting van 32 mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied. Hierdoor kunnen bewoners vanuit de huidige locatie naar de nieuwe groepswooningen verhuizen waardoor op de huidige locatie minder bewoners per gebouw verblijven. Dit komt ten goede aan de verblijfskwaliteit en de kwaliteit van de zorg.

Concreet bestaat het planvoornemen uit het toevoegen van een tweetal gebouwen opgebouwd uit 1 bouwlaag met een platte afdekking. Binnen ieder gebouw zullen 16 kamers, 2 woonkamers, een multifunctionele ruimte, een spreekkamer, een logeerkamer en diverse bijbehorende ruimten worden gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse. Teneinde dit planvoornemen uit te kunnen voeren, is het noodzakelijk een goede ruimtelijk en juridische onderbouwing op te stellen. Met het onderhavige bestemmingsplan 'Op de Bies' wordt aan deze randvoorwaarde voldaan.





1.2 Het plangebied

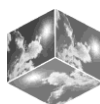
Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een sportveld ten westen van de bestaande vestiging van de Koraal Groep. Ter plaatse is momenteel geen bebouwing aanwezig. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Schaesberg, sectie B, perceelsnummer: 7372.

1.3 het vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Hoefveld' vigerend. Dit bestemmingsplan is d.d. 11 maart 1971 vastgesteld door de raad en d.d. 6 december 1971 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Ter plaatse van het plangebied is de bestemming 'Bijzondere doeleinden Bd 2' van kracht. Dergelijk gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor het stichten van gebouwen ten behoeve van onderwijs en de daarbij behorende voorzieningen.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van 2 woonblokken voor de huisvesting van 32 mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied. Dit voornemen is in strijd met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen alsnog mogelijk gemaakt.

Ter plaatse van de toegangsweg naar de nieuwe groepswoningen is d.d. 12 februari 1990 vrijstelling verleend ten behoeve van de realisatie van de huidige groepswoningen Op de Bies. De vrijstelling ziet toe op het perceel sectie B, perceelsnummer 6135. De toegangsweg is gelegen op dit perceel en is derhalve toegestaan op basis van deze vrijstelling.





topografische ondergrond



luchtfoto vogelvlucht plangebied

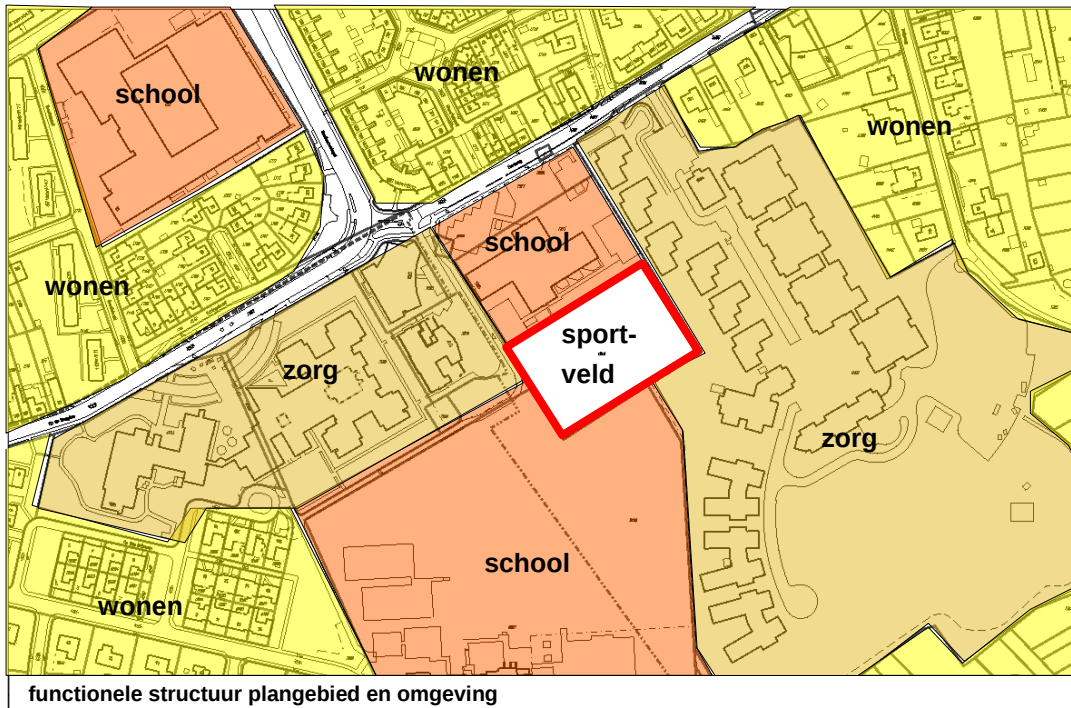
2 Bestaande situatie / nieuwe situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen midden in de gemeente Landgraaf in het noorden van de wijk Schaesberg. Het plangebied wordt hier aan de noordzijde begrensd door de Ssbo de Wissel die is gelegen aan de Hereweg 175. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de bestaande groepswoningen van de Koraal Groep aan de Hereweg 145. De ontsluiting van het plangebied zal ook via het bestaande zorgcomplex plaatsvinden. De grens aan de zuidzijde bestaat uit houtopstanden met daarachter de voorzieningen rondom het Charlemagne college aan de Eijkhagenlaan. Tot slot bestaat de grens aan de westzijde uit de woon(train)voorziening Heugderlicht.

De ruimtelijke structuur binnen het plangebied wordt gevormd door de invulling met cultuurgras in de vorm van een sportveld met aan de randen houtopstanden.



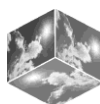


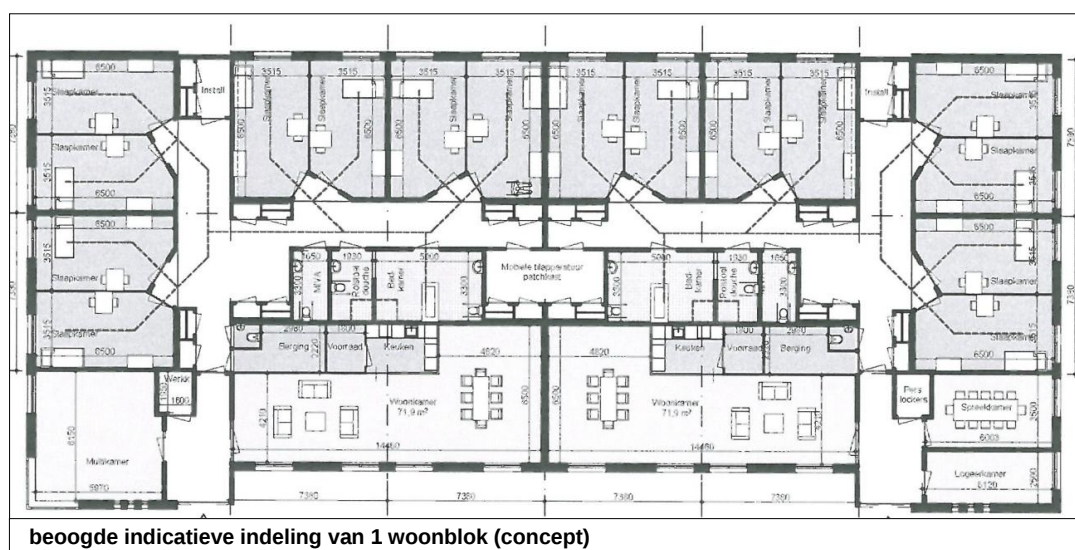
2.2 Functionele structuur

De wegen rondom het plangebied betreffen allemaal erftoegangswegen met uitzondering van de Hereweg. Deze sluit aan op de weg Op den Heugden wat één van de hoofdontsluitingswegen van Landgraaf is. Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande infrastructuur van het zorgcomplex aan de Hereweg 145.

Rondom het plangebied zijn diverse functies aanwezig. Zoals aangegeven bevindt zich ten oosten de woon(train)voorziening Heugderlicht, een zorginstelling. Ten zuiden bevindt zich een vestiging van het Charlemagne college, namelijk Eijkenhagen. Daarnaast is er in de directe omgeving nog een vestiging van het Charlemagne college aanwezig (locatie Brandeberg). Op kleine afstand van het plangebied is in zuidelijke richting het Eikerbosch gelegen. In de directe omgeving zijn derhalve veel maatschappelijke functies gevestigd. Daarnaast is de woonfunctie in de omgeving voornaam. De woningen bestaan hier overwegend uit 2 bouwlagen met een kap.

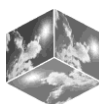
In de huidige situatie heeft het plangebied een sportieve-recreatieve functie ten behoeve van de aangrenzende vestiging van de Koraal Groep 'Op de Bies'. Het sportveld wordt voornamelijk gebruikt voor (sportieve) activiteiten van cliënten/bewoners van de Koraal Groep. Daarnaast maakt ook de Ssbo gebruik van dit sportveld.





2.3 Projectbeschrijving

Het planvoornemen bestaat uit de nieuwbouw van 2 woonblokken voor de huisvesting van 32 mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied. De woonblokken zijn voorzien ter plaatse van het sportveld aan de westzijde van de bestaande vestiging van de Koraal Groep 'Op de Bies'. Middels de nieuwe groepswoningen worden de faciliteiten van de centrumlocatie van de zorgaanbieder 'Op de Bies' (Koraal Groep) aan de Hereweg 145 uitgebreid op basis van de toenemende vraag naar (zorg)groepswoningen.





impressie beoogde situatie (concept)

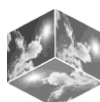
De groepswoningen zijn geschikt voor een specifieke doelgroep, namelijk mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied. De faciliteiten in de woonblokken zullen ook concreet op deze doelgroep worden afgestemd.

De nieuwe bebouwing wordt opgebouwd uit twee bouwmassa's bestaande uit 1 bouwlaag met een platte afdekking. Elk woonblok krijgt een afmeting van ongeveer 1.000 m². Per woonblok worden 16 slaapkamers gerealiseerd waar onder andere een bed en een tafel met stoelen kunnen worden geplaatst.

Er worden 2 gemeenschappelijke woonkamers gerealiseerd waar de bewoners van de woongroep kunnen verblijven en bezoek kunnen ontvangen. Elk woonblok wordt voorzien van een logeerkamer, een spreekkamer en een multifunctionele ruimte. De sanitaire ruimten binnen de woonblokken zullen bestaan uit badkamers met (rolstoel)douches, keukens en toiletten. Daarnaast zijn ook diverse opslagruimten voorzien.

De ruimte tussen de twee bouwblokken wordt ingericht met de noodzakelijke infrastructuurele voorzieningen, zoals de ontsluiting en voetpaden inclusief groen. Aan de voorzijde van de woonblokken zijn tevens terrassen gesitueerd. De randen worden verder ingericht met hoger bosplantsoen.

De toegangsweg wordt gerealiseerd binnen het perceel van de bestaande locatie van Op de Bies. De bestaande weg aan de zuidzijde van het activiteitscentrum wordt verlengd tot aan de perceelsgrens voor de ontsluiting van de nieuwe groepswoningen via de bestaande locatie. De realisatie van de toegangsweg is dan ook mogelijk binnen de bestaande vigerende regeling van Op de Bies en maakt derhalve geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.



3 Beleidskaders

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

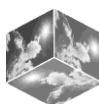
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een con-



currend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

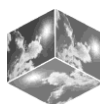
Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 2 woonblokken voor de huisvesting van 32 mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied. Het planvoornemen speelt daarmee in op de veranderende behoefte aan (zorg) wonen en werken en houdt rekening met de mobiliteit van mensen met een beperking. Dergelijke maatschappelijke voorzieningen dragen bij aan het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving voor een dergelijke doelgroep. Het planvoornemen is op nationaal niveau echter dermate kleinschalig dat het planvoornemen geen invloed heeft op de gestelde doelen van het Rijk. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.1.2 Barro

De SVIR (zie paragraaf 3.1.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Aangezien er vanuit het SVIR geen beperkingen gelden voor het planvoornemen, is ook het Barro niet van toepassing.

3.1.2 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is erop gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:



- *Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden*
Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.
- *Behoud in situ*
Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tast- en goed zichtbaar blijven.
- *Verstoorder betaalt*
Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het verdrag is ook vertaald in de Nederlandse wetgeving, namelijk de Monumentenwet. Daarnaast komt het verdrag ook terug in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkelingen in het plangebied conform het verdrag zijn, en daarmee dan ook conform de wet.

Conform de archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten is het plangebied gelegen binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Hier geldt het uitgangspunt 'behoud in situ'. In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op archeologie en het uitgevoerde archeologisch onderzoek ter plaatse van het plangebied.

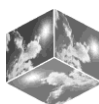
3.1.3 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen.

Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, vogels en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen.

- *Beleven* houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden.





- Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn.
 - *Beschermen* wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna.
- Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Het ministerie van Landbouw Natuur en Visserij neemt hierin in het voortouw, door Natura 2000-gebieden aan te wijzen. Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden.

Voor ieder definitief aangewezen natuurgebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Natura 2000 komt terug op bepalingen in de Natuurbeschermingswet. Gemeenten zijn derhalve verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in de nabijheid van het Natura 2000 gebied Brunssummerheide. In de uitgevoerde quickscan flora en fauna (zie paragraaf 4.3) wordt onder andere ingegaan op de effecten van het planvoornemen op dit Natura 2000 gebied. Hieruit blijkt dat gezien de grote afstand tot het plangebied (circa 1,5 km) en gezien het feit dat een groot gedeelte van de bebouwde kom van Landgraaf tussen het plangebied en



het Natura 2000 gebied is gelegen, het niet te verwachten is dat het planvoornemen een negatief effect heeft op het Natura 2000 gebied.

Het planvoornemen is gelegen op een afstand van circa 140 meter van de dichtstbijzijnde EHS. In paragraaf 3.2.4 en 4.3 wordt nader ingegaan op de invloed van het planvoornemen op de EHS.

3.1.3 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding.

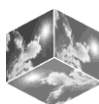
Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veilig gesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden met betrekking tot ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

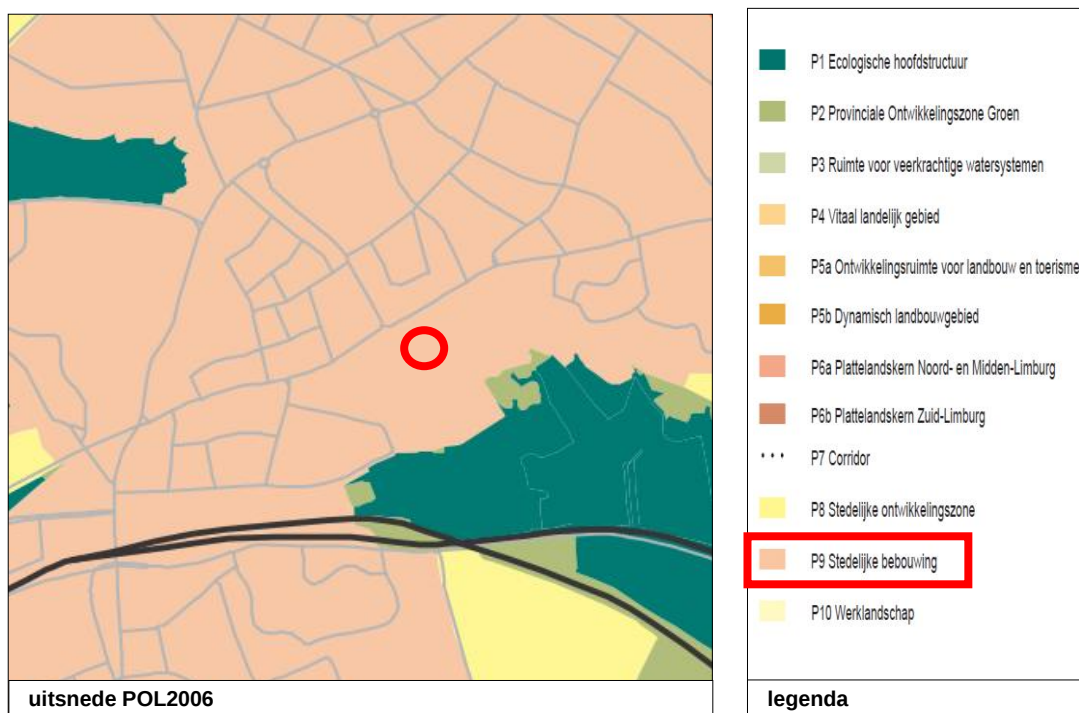
Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

Het planvoornemen is niet gelegen in een ruimtelijke hoofdstructuur, zoals bedoeld in de AMvB ruimte. In gebieden buiten de ruimtelijke hoofdstructuur heeft het rijk geen primaire ruimtelijke verantwoordelijkheid. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 2 woonblokken voor de huisvesting van 32 mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied. De woonblokken krijgen ieder een oppervlakte van 1.000 m². Het planvoornemen voorziet daarmee in een toename van het bestaand verhard oppervlak en heeft derhalve invloed op de waterhuishouding ter plaatse.

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de invloed van het planvoornemen op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.





3.2 Provinciaal beleid

Naast beleidsdocumenten op nationaal niveau dienen ook beleidsdocumenten op provinciaal niveau in acht genomen te worden bij het opstellen van een bestemmingsplan.

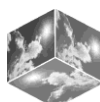
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2006 (POL2006)

Het POL2006 (laatste actualisatie januari 2011) is een integraal plan. Het heeft wat weg van een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling.

Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient goed bekeken te worden welk perspectief van toepassing is.

Voor het plangebied geldt het perspectief P9: Stedelijke bebouwing. Het perspectief stedelijke bebouwing omvat de bestaande stedelijke bebouwing binnen de grens stedelijke dy-



namiek. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk binnen dit perspectief opgelost te worden. Hierbij moet wel gelet worden op het watersysteem van het stedelijke gebied. Verder dient er met speciale aandacht gekeken te worden naar centrumgebieden en levendige gebieden met een sterke menging van functies. Dit vanwege de grote variatie in leef- en werkmilieus, maar ook vanwege de milieukwaliteit, die afgestemd dient te worden op de aard en functie van het deelgebied.

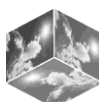
Het feit dat deelgebieden verschillen qua aard en functie en dat daardoor ook de milieukwaliteit verschilt, geeft aan hoe belangrijk het is om een gedegen bestemmingsplan op te stellen. Binnen het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en normen gesteld worden met betrekking tot de milieukwaliteit. In verband met eventuele hinder, externe veiligheid en de volksgezondheid is het noodzakelijk dat dit duidelijk vastgelegd is.

Het planvoornemen is een vorm van verstedelijking. Zoals reeds in paragraaf 2.3 is aangegeven is het planvoornemen gelegen binnen de bestaande bebouwde kom van Landgraaf en sluit het zowel functioneel als ruimtelijk aan op de omgeving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieukwaliteit en de waterhuishoudkundige gevolgen van het planvoornemen. Hiermee voldoet het planvoornemen aan het beleid en de aandachtspunten uit het POL2006.

3.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering is in het leven geroepen om enkele belangrijke aanpassingen in het POL door te voeren met betrekking tot de verstedelijking in Limburg. Het belangrijkste speerpunt hierbij is de rol van de provincie en de mate waarin ze sturing kan geven bij ontwikkelingen in het kader van verstedelijking. Doordat de provincie met diverse maatschappelijke ontwikkelingen te maken krijgt, zoals bevolkingskrimp, wil de provincie Limburg meer regie hebben over met name plannen met betrekking tot woningvoorraadontwikkeling en ontwikkeling van werklocaties. Daarnaast wil ze een selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen en verstedelijkingsprocessen, een samenhang tussen nieuwbouw en uitleglocaties met revitalisering/herstructurering en meer ruimte voor clusters van bebouwing in landelijk gebied, door middel van het 'nee, tenzij' principe.

Voor wat betreft de woningvoorraad zal op langere termijn rekening gehouden moeten worden met een verwachte bevolkingskrimp, die naar alle waarschijnlijkheid in Zuid-Limburg eerder zal inzetten dan in Noord- en Midden-Limburg. Derhalve wordt met name ingezet op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, waarbij kwaliteit centraal staat. Transformatie of herstructurering in samenhang met vraaggestuurd bouwen kan zorgen voor een balans in de voorraad en de effecten van krimp. Met betrekking tot werklocaties wordt meer nadruk gelegd op herstructurering van bestaande gebieden. De provincie benadrukt dat het van provinciaal belang is te zorgen voor de tijdige ontwikkeling van voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit.



Het planvoornemen voorziet in een toevoeging van de woningvoorraad met een specifieke vorm van wonen voor een concrete doelgroep. Er worden groepswoningen gerealiseerd voor de huisvesting van 32 mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied. Dit betreft een vorm van vraaggestuurd bouwen. Bovendien betreft het een ontwikkeling binnen de bestaande bebouwde kom van Landgraaf. Het planvoornemen voldoet derhalve aan deze POL-aanvulling.

3.2.3 (POL-aanvulling) Provinciaal Verkeers- en vervoersplan

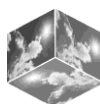
Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) van de provincie Limburg is gericht op het beleid ten aanzien van mobiliteit en de bijbehorende netwerken. Zoals in ieder provincie is de mobiliteit ook hier de laatste decennia flink toegenomen. Echter, voor de toekomst wordt voorzien dat in de spits een lagere, en in sommige segmenten zelfs negatieve, regionale bijdrage in de groei van de mobiliteit in Limburg kan optreden. Dit biedt mogelijkheden om meer in te zetten op alternatieven zoals verkeers- en mobiliteitsmanagement, openbaar vervoer, modal shift en fietsverkeer, in plaats van steeds weer terug te vallen op het uitbreiden van infrastructurele voorzieningen.

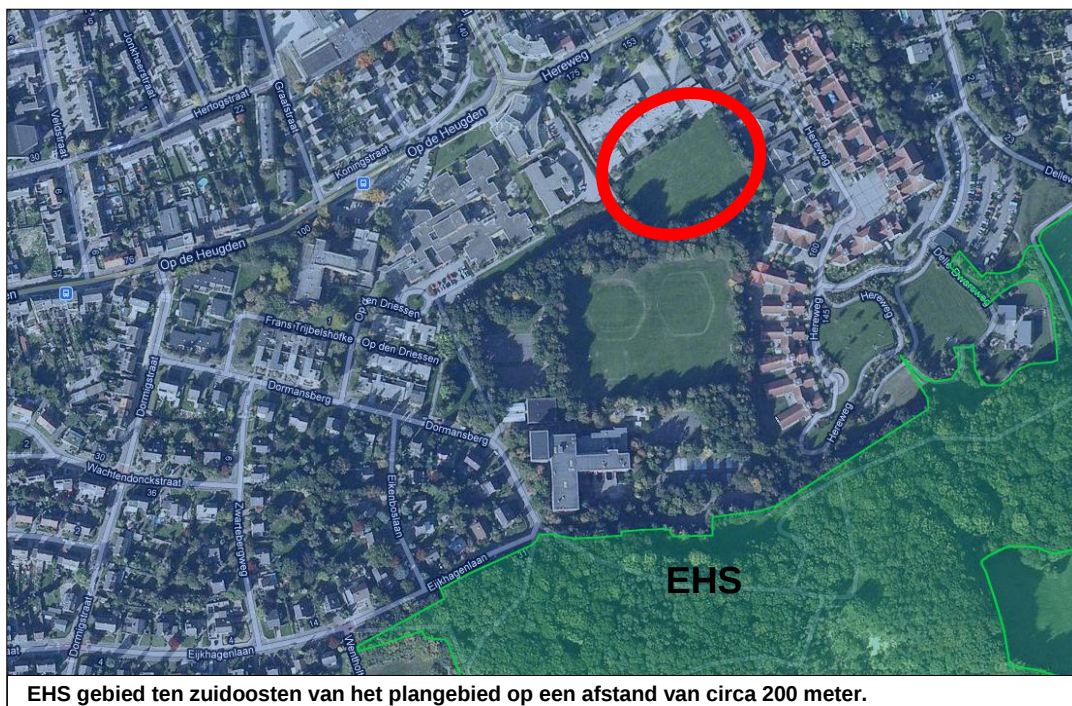
Met betrekking tot de ruimtelijke ordening is met name één begrip erg belangrijk als het gaat om mobiliteit, te weten bereikbaarheid. De bereikbaarheid van een bedrijf of voorziening is erg belangrijk bij de locatiekeuze. Voor stadsregio's in Limburg is het dan ook erg belangrijk om de bereikbaarheid te waarborgen, zodat het gebied aantrekkelijk is voor bedrijven om zich te vestigen.

Ook op lager schaalniveau is bereikbaarheid belangrijk. De provincie Limburg wenst dat bedrijven en voorzieningen een weloverwogen locatiekeuze maken, waarbij de verkeersaantrekkende werking gerelateerd wordt aan de bereikbaarheid. Bedrijven met een grote goederenstroom horen dan ook thuis op een multimodaal ontsloten bedrijventerrein, bedrijven met een grote personenstroom (werknemers en bezoekers) dicht bij openbaar vervoersknooppunten. Vanuit de bedrijven zelf zou initiatief moeten komen voor een gedegen vervoersmanagementprogramma.

Het is belangrijk om bij gebiedsontwikkeling al in een vroeg stadium in beeld te brengen wat de consequenties zijn voor de mobiliteit en de bestaande verkeersstructuur. Het is ook belangrijk dat dit goed op elkaar afgestemd wordt, zodat in een later stadium negatieve effecten zoals congestie en vertragingen zoveel mogelijk beperkt blijven. Stimuleren en afstemmen van openbaar vervoer en langzaam verkeer kan hier aan bij dragen.

Met bereikbaarheid wordt vaak ook parkeergelegenheid bedoeld. Vooral voor centrumgebieden, maar ook bij andere verkeersaantrekkende functies is een gedegen parkeerbeleid van groot belang. De gemeenten zijn hier voor verantwoordelijk. Het parkeerbeleid dient afgestemd te zijn op stadsregionaal niveau, en heeft vooral betrekking op de vorm en capaciteit van parkeervoorzieningen, parkeertarieven en parkeergeleiding.





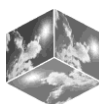
Voor het planvoornemen is een parkeerbalans gemaakt op basis van de parkeernota van de gemeente Landgraaf en is in beeld gebracht wat de gevolgen van het planvoornemen zijn met betrekking tot verkeer. Hier wordt in paragraaf 4.6 nader op ingegaan. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen voldoet aan het beleid uit het Provinciaal Verkeers- en vervoersplan.

3.2.4 POL-herziening op onderdelen EHS

Middels de POL-herziening op onderdelen EHS wordt de Provinciale Ecologische Structuur (PES) onderverdeeld in gebieden behorend tot de Rijks Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

In gebieden die tot de EHS horen geldt het 'nee, tenzij'-principe. Gebieden die tot de POG horen krijgen een apart planologisch regime: de ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG, waarbij uitgangspunt is dat deze ontwikkelingen (door de beschikbaarheid van middelen) leiden tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische structuur.

Het planvoornemen is gelegen op een afstand van circa 140 meter van de dichtstbijzijnde EHS aan de zuidzijde van het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is een quickscan flora en fauna (zie paragraaf 4.3) uitgevoerd. Hierin is onder andere ingegaan op de effecten op de EHS. Doordat er tussen het plangebied en de EHS reeds bebouwing aanwezig is, is het niet te verwachten dat de voorgenomen werkzaamheden een negatief effect hebben op deze EHS.



3.2.5 Provinciale Woonvisie Limburg

In de Provinciale Woonvisie Limburg heeft de Provincie Limburg op hoofdlijnen haar beleid op het terrein van de volkshuisvesting, bouwen en wonen aangegeven voor de periode 2010-2015.

De provinciale woonvisie is opgebouwd op basis van een aantal bouwstenen (vigerende provinciale en regionale woonvisies, bevolkings- en huishoudensprognoses, woonmonitor en ander (nieuw) onderzoek, in- en externe trends en ontwikkelingen) en staat voor een dynamisch beleid, zodat in de komende jaren flexibel kan worden omgegaan met inhoud, onderwerpen en speer- en aandachtspunten (inspelen op actuele (vraag)ontwikkelingen in de woningmarkt). De provinciale woonvisie omvat daartoe:

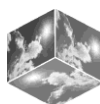
- de provinciale rollen en taken;
- een onderzoeksprogramma waarmee de voeding met gegevens in de toekomst structureel en efficiënt onderdeel zal uitmaken van de beleidscyclus;
- een korte termijnvisie (tot 2015), die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd en een lange termijnvisie (2015-2030), die per vijf jaar wordt herzien;
- inhoudelijke onderwerpen.

Volgens de woonvisie geldt voor de regio Parkstad, waarbinnen het plangebied is gelegen, door de structurele bevolkingsafname en de verandering van de bevolkingssamenstelling een kwalitatieve vervangingsopgave: herstructurering en transformatie van het woningbezit. De kwalitatieve transformatieopgave betreft de vervangingsopgave van circa 13.000 bestaande woningen (cijfer wordt als informatief gezien). De Provincie zet in deze regio duidelijk in op de herstructurering van enkele bestaande woonwijken. Specifiek binnen deze regio ziet de provincie haar rol als partner in de herstructurering van de wijken. Het plangebied maakt hiervan geen onderdeel uit.

De kwantitatieve opgave voor Parkstad bestaat uit:

- een sloopopgave voor de periode t/m 2020, puur gebaseerd op bevolkingsdaling en terugbrengen van leegstand naar 2% met een minimale sloop van 6.245 woningen;
- een maximale sloopopgave in 2020 van 13.157 woningen. Hiervoor zorgen plannen in de programmering (5.110) en de realisatie van zorgwoningen (1.802) waardoor het overschot weer toeneemt;
- deze communicerende vaten (onttrekkingen ten gevolge van bevolkingsdaling en bouwplannen) moeten partners stimuleren om afwegingen te gaan maken tussen 'papieren plannen' stop zetten en een daadwerkelijke woning slopen.

Concreet houdt dit in dat de Provincie plannen die aan haar worden voorgelegd zal toetsen aan deze uitgangspunten. Binnen dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen meegenomen die getoetst dienen te worden aan de provinciale woonvisie. Aangezien het hier om groepswoningen gaat voor een specifieke doelgroep.



3.3 Intergemeentelijke beleid / regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Regio Parkstad Limburg "ruimte voor park & stad"

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2005 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. Want de lijnen die deze visie uitzet vormen géén strak keurslijf, maar biedt veel meer een aanzet om met alle partijen - markt, overheden en bewoners - samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak op te starten.

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

De zes pijlers zijn:

- landschap leidt;
- één hoofdcentrum;
- energie als fundament;
- netwerk van Park en Stad;
- buitenring = Parkstadring;
- economische slagader N281.

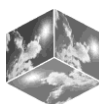
Toetsing aan deze pijlers levert per opgave een ontwikkelingsbeeld op. Het ontwikkelingsbeeld voor ruimte is een duurzame versterking van de identiteit en vitaliteit. De ambitie bij mobiliteit is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal.

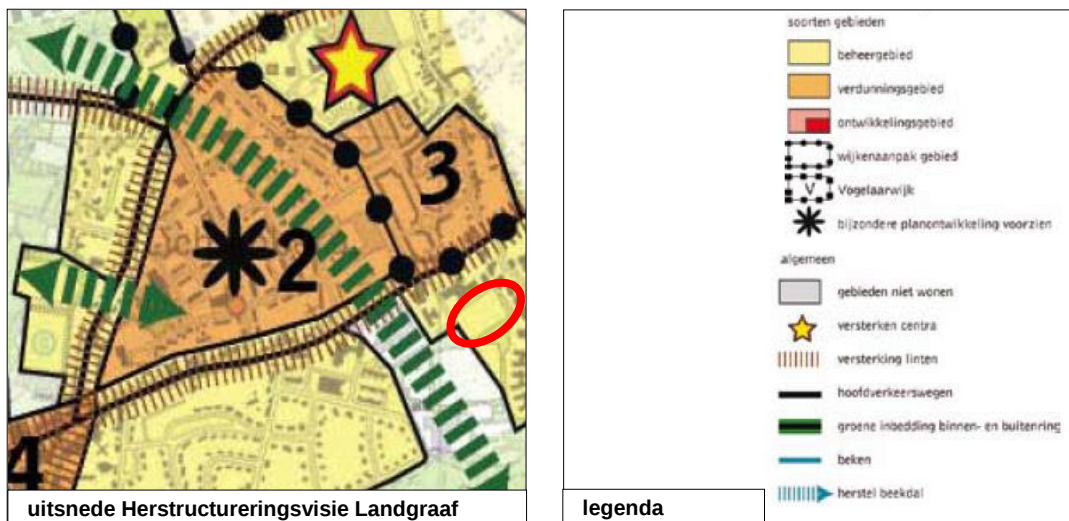
Hoofdambitie bij economie is structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitalisering van locaties die niet meer aan de moderne eisen voldoen. Bij wonen is leef nodig om zoveel mogelijk te realiseren via integrale gebiedsontwikkeling om daarbij plaats te bieden aan bestaande en nieuwe kansrijke bewonersgroepen en te zorgen dat inbedding en uitstraling van de woongebieden bijdragen aan het nieuwe 'Parkstad imago'.

Dit alles is vertaald naar zeven ontwikkelingszones: Noordflank, Oostflank, Zuidflank, Westflank, Gravenrode, Via Belgica en Herstructurering stedelijk gebied. Het plangebied is niet binnen één van deze ontwikkelingszones gelegen en derhalve niet in strijd met deze Intergemeentelijke Structuurvisie.

3.3.2 Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg

De gemeenten in Parkstad en de woningcorporaties, hebben een gemeenschappelijke visie opgesteld over de herstructurering van de woningmarkt voor de periode 2010-2020 (vastgesteld d.d. 16 december 2009). Het doel van de visie is om in Parkstad te bouwen aan een sterke regio. Een evenwichtige woningmarkt voor de huidige en toekomstige bewoners is daarbij van groot belang. De herstructureringsvisie is opgesteld vanuit het thema 'wonen'.





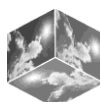
Dat betekent dus dat de consequenties van sloop en transformatie voor bijvoorbeeld de voorzieningenstructuur, maatschappelijke structuur en economische structuur niet zichtbaar zijn.

De Herstructureringsvisie is opgebouwd uit een aantal onderdelen: een totaalkaart (Synthesekaart) voor de Parkstad regio; informatie op gemeentelijk niveau en informatie op stadsdeelniveau (dit laatste geldt alleen voor de stedelijke gemeenten). Op de Synthesekaart zijn beheergebieden, verdunningsgebieden, ontwikkelingsgebieden en wijkenaanpak te onderscheiden. Het plangebied is gelegen in een beheergebied. Ten westen wordt het plangebied echter wel begrenst door een zoekgebied voor een groene verbinding.

In het beheergebied vindt, buiten de eventuele realisatie van plannen in de programmering (ABC-plannen), geen herstructurering van de woningvoorraad plaats. Binnen beheergebieden kunnen wel overige ontwikkelingen plaatsvinden, niet zijnde woningbouwherstructurering. Het planvoornemen heeft geen (negatieve) invloed op het beheergebied maar versterkt de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse.

3.3.3 Regionale Woonstrategie 'Kiezen voor Parkstad'

Partijen in de Stadsregio Parkstad Limburg werken intensief samen aan het versterken van de regio en de afzonderlijke stedelijke en landelijke woongebieden daarbinnen. Deze regionale woonstrategie heeft een doorlooptijd tot 2020. Maar Parkstad wil en zal verder kijken. In 2013 zal een doorkijk naar demografische ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor de woningmarkt in 2030 en 2040 in beeld gebracht worden. Sinds 2006 is krimp van de woningvoorraad het centrale thema van de strategie in de regio Parkstad. De marktomstandigheden zijn nu duidelijk anders en voor de komende periode zal het absoluut noodzakelijk zijn om de woningbouwproductie af te remmen om structurele overschotten op de woningmarkt te voorkomen en te zorgen voor een stabiele woningmarkt. Door de vergrijzing zullen de komende periode structureel meer woningen in de bestaande voorraad beschikbaar komen voor de verkoop of verhuur.



Een aantrekkelijk woongebied ontstaat wanneer het aanbod aan woonmilieus en woningen aansluit bij de wensen en mogelijkheden van de huidige inwoners én die van mogelijke toetreders van buiten de eigen woningmarkt. Duurzaamheid speelt daarbij in toenemende mate een rol.

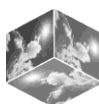
Belangrijk is om aandacht te besteden aan de dynamiek van de huidige woningmarkt. Dit vraagt om focus op doelgroepen, gericht op het ontwikkelen van een gezonde dynamiek op de woningmarkt. Belemmeringen om door te stromen en woonwensen te vervullen moeten worden weggenomen. Kwantitatief is er in een krimpmarkt in principe voldoende mogelijkheid om door te stromen. De belemmeringen zijn vooral financieel van aard (beperkte mogelijkheden om een hypotheek af te sluiten, dalende woningprijzen en/of onverkoopbaarheid vanwege overschotten). Belemmeringen doen zich daarnaast deels ook voor als gevolg van een beperkte beschikbaarheid van gewenst aanbod, bijvoorbeeld voor senioren die een levensloopbestendige of aangepaste woning willen of woonconsumenten die zoeken naar hoger wooncomfort en een duurzame woningvoorraad.

De plannen van het nieuwe kabinet Rutten (najaarsakkoord) om intramurale zorg voor mensen met een zorgvraag 1 en 2 (later ook 3 en 4) te extramuraliseren, dwingen ertoe om te op een vernieuwde wijze naar de huisvestingsvraagstukken van deze groepen te kijken. Op korte termijn gaat dit vooral over scheiden van geldstromen (huurbetaling, exploitatie) voor wonen en zorg. Op middellange termijn ontstaat een vraagstuk rondom beperkte toegang tot zorgwoningen (onzelfstandige, intramurale woningen) waardoor een grotere noodzaak tot het aanpassen van zelfstandige woningen in de bestaande voorraad en het realiseren van geschikte nieuwbouwwoningen in koop en huur. Door de extramuralisering vervaagt de huidige scheidslijn tussen intramurale huisvesting en de reguliere woningmarkt.

Het toevoegen van kwalitatieve groepswoningen sluit nadrukkelijk aan bij de doelen van de regionale woonstrategie. De bouw van de 2 woonblokken is afgestemd op de hedendaagse woonwensen (zie ook paragraaf 3.3.5) van een specifieke doelgroep (mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied). Het planvoornemen voorziet in groepswoningen ten behoeve van de intramurale zorg en sluit aan op de vraag naar dergelijke woningen in de regio. Het planvoornemen heeft geen negatief effect op de extramuralisatie.

3.3.4 Kwaliteitssturing Regionale Woningmarkt ("van zeef naar zwengel")

Met de vaststelling van de Regionale Woonvisie op Hoofdpijnen (11 december 2006), heeft de Parkstad Raad het Parkstad Bestuur opgedragen om 10 ordeningsprincipes uit te werken tot selectiecriteria. Op basis van de 'inventarisatie aantal woningen in bouw- en sloopplannen (regiogemeenten, november 2006)' van de Regionale Woonvisie, bleek namelijk dat er een overmaat bestond aan plannen en initiatieven binnen de Parkstadgemeenten, in het licht van de prognoses betreffende de bevolkingsdaling. In de Regionale Woonvisie werd derhalve geconstateerd dat in deze overmaat aan plannen zou moeten worden ge-



prioriteerd. De 'ordeningsprincipes' zouden in uitgewerkte vorm als 'selectiecriteria' bij de prioritering van plannen ondersteunen.

Deze werkwijze is door de praktijk ingehaald. Gebleken is dat er wel behoefte is aan een regionaal kader waarmee Parkstadgemeenten vanuit een gezamenlijke kwaliteitsambitie de woningmarkt zullen sturen: van zeef naar zwengel (vastgesteld september 2008). De ordeningsprincipes zijn zodoende in gezamenlijkheid getransformeerd naar 'sturingsprincipes', waarmee 'kwaliteit aangezwengeld' kan worden met betrekking tot oude en nieuwe plannen.

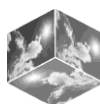
Dit document is niets meer maar ook niets minder dan een instrument dat helpt bij het geven van sturing in het kwaliteitsvraagstuk met behulp van zeven sturingsprincipes. De ambitie van Parkstad Limburg is daarvoor toegelicht aan de hand van de 3 kwaliteitspijlers. Zij bepalen de koers voor de opwaardering van de woningmarkt en woonomgeving. Tot slot wordt de uitwerking van de ordeningsprincipes tot sturingsprincipes gegeven, zoals benoemd in de Regionale Woonvisie. Het toevoegen van kwalitatieve groepswoningen sluit nadrukkelijk aan op de sturingsprincipes. De bouw van de groepswoningen is afgestemd op de hedendaagse woonwensen (zie ook paragraaf 3.3.5) van een specifieke doelgroep (mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied).

3.3.5 Actieprogramma zorgwoningen

In Parkstad Limburg bestaat een toenemende behoefte aan zorgwoningen. Ten gevolge van de demografische ontwikkeling verandert de bevolkings- en huishoudenssamenstelling. Bovendien zorgt de afbouw van de intramurale zorgcapaciteit - om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen - voor een stijgende vraag. Uit onderzoek is gebleken dat er een stagnatie van een jaar is in de uitvoering van de plannen voor zorgwoningen.

De basiskwaliteit Zorgwoningen is gedefinieerd voor de zorgwoningen in Parkstad. Er worden twee soorten zorgwoningen onderscheiden, namelijk de 'vijf minutenwoning' en de 'vijftien minutenwoning', waarbij aangegeven wordt binnen hoeveel minuten ongeplande zorg geleverd kan worden. Aan deze woningen worden eisen gesteld. Deze eisen zijn opgenomen in het Actieprogramma (vastgesteld april 2008). Het betreft zowel eisen voor nieuwbouw als verbouw.

Binnen het plangebied worden 2 woonblokken gerealiseerd voor de huisvesting van 32 mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied. Bij de realisatie van de nieuwe bebouwing wordt voldaan aan de eisen voor de basiskwaliteit voor nieuwbouw en de aanvullende eisen voor de zogenoemde '5-minutenwoningen'. De afbouw van intramurale capaciteit van verzorgingshuizen wordt opgevangen met de bouw van circa 700 zorgwoningen. Aan de bouw en inrichting van deze groepswoningen ('5-minuten zorgwoningen') worden de volgende aanvullende eisen gesteld aangezien hier veelal een zwaardere zorgbehoefte aanwezig is:



- Ligging in de directe nabijheid van zorgcentra of in die geclusterde aantallen elders waardoor in beide gevallen de zorgaanbieder binnen 5 minuten alle noodzakelijke zorg kan verlenen;
- De communicatie-infrastructuur is aanwezig en aangesloten op de centrale van de zorgaanbieder.

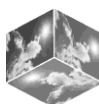
Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 2 woonblokken voor de huisvesting van 32 mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied. De nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd in de nabijheid van zowel intramurale als extramurale zorgdiensten (Heugerlicht en Op den Dries). Daardoor kan gegarandeerd worden dat zorgdiensten binnen 5 minuten aanwezig kunnen zijn. Vanzelfsprekend wordt de nieuwe bebouwing voorzien van de vereiste communicatie-infrastructuur. Hiermee voldoet het planvoornemen nadrukkelijk aan het actieprogramma zorgwoningen.

In het verleden gold voor de toevoeging van zorgwoningen – naast de programmering voor de reguliere woningen - een aparte programmering. Op basis van het door de regio vastgestelde Actieprogramma Zorgwoningen werd duidelijk aangegeven wat onder een zorgwoning moet worden verstaan en wat de verschillen zijn met een reguliere woning. Met de vaststelling van dit document was het niet meer nodig de plannen voor de bouw van zorgwoningen apart te programmeren. Destijds is dan ook besloten om deze zorgwoningen te integreren in de bestaande woningbouwprogrammering. De huidige programmering dateert van 2006 en had een looptijd tot en met 2010. Inmiddels is de looptijd van deze programmering verlengd tot eind 2012. Gedurende 2012 wordt gewerkt aan de opstelling van een nieuwe Regionale Woonvisie en programmering. Uitgangspunt van de nieuwe programmering is om vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten. De plannen voor de bouw van de 2 woonblokken voor de huisvesting van 32 mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied, maken onderdeel uit van de huidige en toekomstige programmering.

3.3.6 Perspectief voor Parkstad Beleidsplan Parkstad Limburg 2007 – 2010

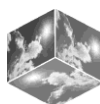
Handen en voeten geven aan de economische structuurversterking van de regio Parkstad Limburg. Dat is de uitdaging van dit beleidsplan. De doelen van Parkstad Limburg worden in een drietal programma's: Economie, Ruimte & Mobiliteit en Wonen gepresenteerd. Voor het plangebied is met name het laatste programma van belang. De strategische hoofdlijnen van dit programma betreffen:

- Het voeren van een regionaal beleid dat proactief inspeelt op de gevolgen van de vergrijzing en bevolkingsdaling (kanscluster 'derde leeftijd')
 - Krimp als kans
 - Stimuleren Koplopers-pilot
- Het leveren van een concrete bijdrage aan vestigingsklimaat en imago van de regio Parkstad Limburg
 - Het geven van een kwaliteitsimpuls via innovatie (koppeling naar kanscluster 'Nieuwe energie')
 - Het bevorderen van evenwicht op de woningmarkt
 - Beantwoorden aan de vraag naar andere woonmilieus en woontypologieën



Het programma Ruimte & Mobiliteit heeft directe relaties met de overige programma's. Hierbij is het programma Ruimte & Mobiliteit zowel sturend, faciliterend en strategisch.

Het planvoornemen voorziet in een specifieke vorm van wonen en geeft een kwaliteitsimpuls. Bovendien bevordert de realisatie van de 2 woonblokken voor de realisatie van 32 mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied het evenwicht op de woningmarkt en wordt de vraag naar 'andere' woonmilieus gedeeltelijk beantwoord.





3.4 Gemeentelijke beleid

3.4.1 Structuurvisie 2030 december 2011

De structuurvisie 2011 van de gemeente Landgraaf is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 december 2011.

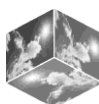
Het plangebied voor de 2 woonblokken voor de huisvesting van 32 mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied, wordt in de structuurvisie niet afzonderlijk aangeduid. Uit de plankaart blijkt ook dat met betrekking tot dit gebied weinig tot geen ontwikkelingen worden voorgesteld. Ten oosten van het plangebied is een extra gebiedsontsluitingsweg voorzien. Onderhavig planvoornemen heeft geen nadelige invloed op de eventuele aanleg van deze weg.

Het planvoornemen voorziet in de nieuwbouw van 2 woonblokken voor de huisvesting van 32 mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied. In de structuurvisie wordt niet nader ingegaan op de eventuele ontwikkeling van dergelijke woningen. Het planvoornemen is dan ook niet in strijd met de structuurvisie.

3.4.2 Mobiliteitsplan Landgraaf

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

Binnen het plangebied zelf zijn geen infrastructurele maatregelen voorzien. In de omgeving van het plangebied is ter plaatse van het kruispunt van de straat Op de Heugden met de straten Hereweg en de Beethovensingel een optimalisatie van dit kruispunt noodzakelijk. Het planvoornemen heeft geen invloed deze maatregel.



3.4.3 Parkeernota

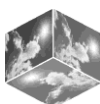
In de Parkeernota (vastgesteld d.d. 14 februari 2008) zijn de uitgangspunten voor het parkeerbeleid van de gemeente Landgraaf opgenomen. Het betreft drie hoofdzaken:

- parkeeraspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- parkeerproblematiek buiten de centra;
- parkeerproblematiek binnen de centra.

Het bestemmingsplan is het toetsingskader bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Derhalve is met name het eerste aspect 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. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op de parkeerbehoefte naar aanleiding van onderhavig planvoornemen.

3.4.4 Duurzaam en energiebewust bouwen

De gemeente Landgraaf streeft nadrukkelijk naar duurzame (nieuw)bouw waarbij ook het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Bij nieuwbouwonwikkelingen dient minimaal voldaan te worden aan de eisen op grond van het Bouwbesluit. Bij afgifte van de bouwvergunning zal hieraan worden getoetst.



4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieuonderzoek

4.1.1 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Er heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden met betrekking tot het wegverkeerslawaaï in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) en de verkeersaantrekkende werking in het kader van deze toelichting (K+ Adviesgroep bv, december 2012). Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Op basis van het rapport kan worden geconcludeerd dat, als gevolg van de geluidbelasting van de omliggende wegen, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden dan ook geen restricties opgelegd.

Voor zover bij de aanvraag om een omgevingsvergunning sprake is van een woonfunctie, kan voor de vereiste geluidwering in het kader van het Bouwbesluit worden volstaan met de minimum eis van 20 dB.

Beoogd wordt een gezondheidszorgfunctie mogelijk te maken. Voor dergelijke functies geldt dat de geluidwering van de gevel maximaal 24 dB dient te zijn. Ook daaraan wordt voldaan.

4.1.2 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodem is gebaseerd op de wet Bodembescherming. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Ter plaatse van de voorziene nieuwbouw voor de groepswoningen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Aeres Milieu B.V., februari 2013). Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in zowel de bovengrond als in de ondergrond geen van de onderzochte componenten zijn gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is niet onderzocht aangezien het grondwater zich dieper bevindt dan 5,0 m-mv.



Op basis van de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie niet verdacht op de aanwezigheid van asbest.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Opgemerkt wordt dat de toekomstige toegangsweg naar de onderzoekslocatie niet in voorliggend onderzoek is betrokken aangezien de locatie van de toegangsweg geen onderdeel uitmaakt van onderhavig bestemmingsplan. Indien noodzakelijk zal het bodemonderzoek ter plaatse van de toekomstige toegangsweg in een latere fase plaatsvinden.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM is een AMvB die vastlegt, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is dan in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de



grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

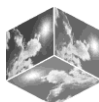
De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald:

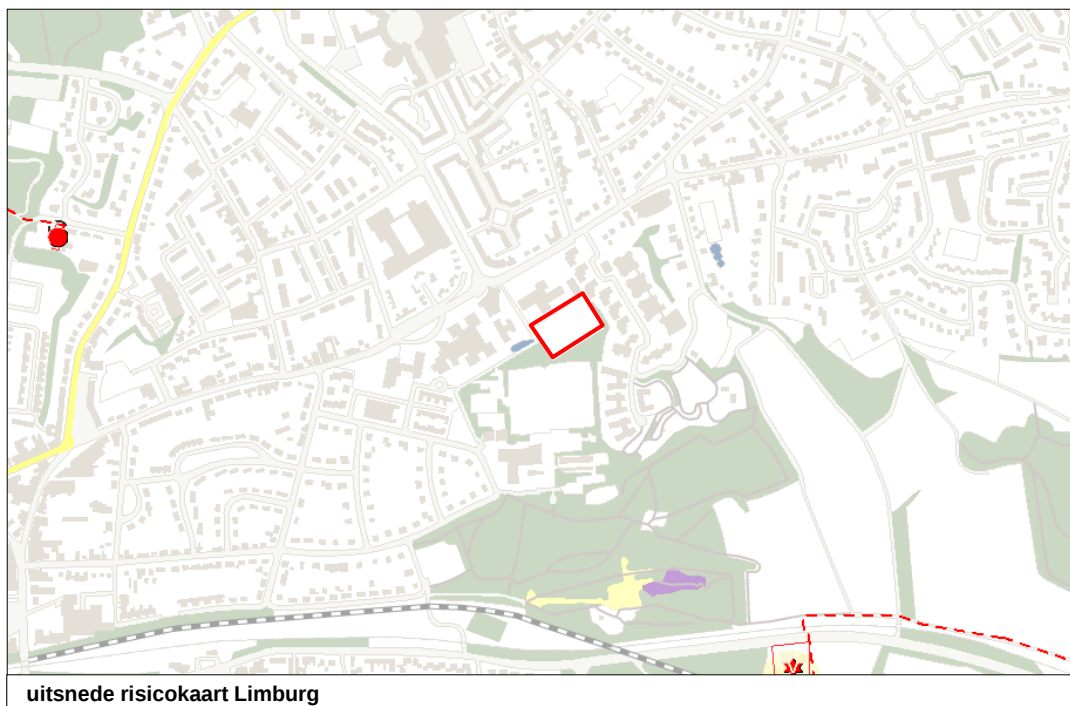
- 3% criterium: ≥ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≥ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Binnen de gemeente Landgraaf zijn vooralsnog geen woningbouwprojecten bekend die niet onder de NIBM-grens vallen. Voor andere projecten dan woningbouw gelden in het kader van besluit NIBM andere normen.

Binnen het plangebied is geen sprake van een ontwikkeling die van een zodanige invloed is dat het de luchtkwaliteit nadelig zou beïnvloeden. Alleen wanneer sprake zou zijn van de bouw van meer dan 1500 woningen dan zal in het kader van de Wet milieubeheer een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd moeten worden. Er worden 2 woonblokken gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van 32 mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied. In vergelijking met de realisatie van 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg kan worden gesteld dat het planvoornemen NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Daarnaast is op 16 januari 2009 het besluit 'gevoelige bestemmingen' in werking getreden. Als een bestuursorgaan voornemens is een besluit te nemen over een gevoelige bestemming op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen (snelwegen en autowegen in beheer bij het rijk) of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen (autowegen en overige wegen in beheer bij de provincie), dan moet het bestuursorgaan onderzoeken of op die locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor zwevende deeltjes (fijn stof; PM₁₀) en/of voor stikstofdioxide (NO₂). Tot de gevoelige bestemmingen behoren: scholen (voor onderwijs aan minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen. In onderhavig geval wordt weliswaar een gevoelige bestemming in de vorm van groepswoningen voor mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied, gerealiseerd, echter is de locatie niet gelegen binnen de genoemde afstanden tot rijks- of provinciale wegen.





4.1.4 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen.

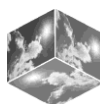
Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg (zie afbeelding hieronder) kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van risicobronnen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op ruim 750 meter. Het planvoornemen is niet gelegen binnen de risicocontour van dit bedrijf. De dichtstbijzijnde gasleiding is gelegen op een afstand van ruim 550 meter.

Het planvoornemen wordt gezien de afstand ook niet beïnvloed door deze leiding. Verder vindt er in de nabijheid van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het aspect externe veiligheid hoeft dan ook niet nader te worden onderzocht.

4.1.5 Bedrijven en milieuzoneringen

In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die een milieuzonering kennen als bedoeld in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzoneringen' (editie 2009). Het planvoornemen wordt dan ook niet belemmerd door bedrijven in de omgeving.

Het planvoornemen zelf voorziet echter ook in een inrichting in het kader van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzoneringen'. De grootst aan te houden afstand van inrichtingen voor gezondheids- en welzijnszorg tot milieugevoelige objecten zoals woningen is 30



meter. In gemengde gebieden waar meerdere functies voorkomen kan de afstand echter met een afstandstap worden verkleind naar 10 meter tot milieugevoelige objecten. Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied met verschillende functies zoals wonen, onderwijsinstellingen en een verpleeghuis. Het planvoornemen is op grotere afstand dan 10 meter gelegen van milieugevoelige objecten. Ook aan de 30 meter tot woningen kan worden voldaan. Derhalve is het planvoornemen niet van invloed op deze objecten.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Inleiding

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding: 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Sinds de vaststelling van de Vierde Nota Waterhuishouding vindt er een kentering plaats in het accent dat op deze uitgangspunten wordt gelegd. De gevolgen van de klimaatverandering nemen een steeds prominentere rol in bij het concretiseren van de uitgangspunten. In 1999 werd in de beleidsstukken aandacht gevraagd voor het "ordenend karakter" van water bij de ruimtelijke inrichting; in het beleidsprogramma van het kabinet Balkenende IV staat dat het klimaatbestendig maken van Nederland één van de grootste ruimtelijke opgaven en de grootste opgave voor het waterbeheer voor de komende eeuw is.

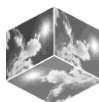
Naast eerder genoemde stukken waarin beleid is geformuleerd, zijn er ook diverse wetten die verantwoordelijkheden en bevoegdheden over water regelen. Deze verschillende wetten zijn samengebracht in één wet, de Waterwet.

Een bestemmingsplan legt ruimteclaims en functies vast en bevat bijbehorende gebruiksbepalingen. Dat geldt ook voor het onderdeel water. Op de planverbeelding en in de bijbehorende planregels wordt zo nodig een nadere typering van water aangegeven. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd hoe tot de ligging en typering van het water is gekomen (indien aan de orde). Zo ontstaat de vereiste waterparagraaf. Daarbij moet altijd de ruimtelijke relevantie in het oog gehouden worden. Aspecten als inrichting, beheer en waterkwaliteit worden doorgaans niet in een bestemmingsplan vastgelegd, maar daar moet wel rekening mee worden gehouden.

4.2.2 Beleid ten aanzien van waterhuishouding

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater. Het doel is dat al de wateren binnen de Europese Unie in 2015 in een 'goede toestand' verkeren. Bij het bepalen van een 'goede toestand' onderscheidt de KRW drie soorten water: natuurlijk; sterk veranderd; kunstmatig. De plannen voor de verbetering van de waterkwaliteit moeten van Brussel breed worden gedragen. De KRW verplicht de lidstaten tot de opstelling van (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen.



Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is hierin samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Waterbeheer in de 21e eeuw

Na het hoge water van 1993, 1995 en de wateroverlast van de jaren daarna, was duidelijk, dat we anders met water om moeten gaan. Ons klimaat verandert en dit heeft gevolgen voor onze waterhuishouding. Het weer wordt extremer met korte maar hevige regenbuien, meer smeltwater dat via de rivieren ons land binnenkomt en stijging van de zeespiegel. Om te voorkomen dat dit ook tot meer wateroverlast leidt hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het Waterbeleid 21ste Eeuw ontwikkeld. De kern van het Waterbeleid 21ste eeuw is: water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het landschap en in de stad moet ruimte gemaakt worden om water op te slaan, bijvoorbeeld door het aanleggen van vijvers in woonwijken.

Provinciaal waterplan 2010-2015

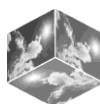
Het provinciaal waterplan 2010-2015 is een structuurvisie van de provincie Limburg waarin het nationale waterbeleid verder doorvertaald wordt. Het plan bevat enkele specifieke doelen om het watersysteem met het oog op de toekomst te verbeteren, te weten het herstel van de sponswerking, het herstel van natte natuur, schoon water, duurzame watervoorziening en een veilige Maas.

Met deze doelen wordt ingezet op nieuw waterbeheer waarbij functies gebonden aan waterkwaliteit in balans moeten zijn met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Hierbij wordt ingezet op een grensoverschrijdende stroomgebiedbenadering middels een integrale brongerichte aanpak. Daarnaast moet er meer ruimte gecreëerd worden voor natuurlijke processen in het watersysteem, moet het solidariteitsprincipe in acht genomen worden en dient water vooraf betrokken te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas

Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving. Het algemeen bestuur van het waterschap vertaalt dit globale beleid in één document dat in principe zes jaar geldig is. Dit is het zogenoemde waterbeheersplan.

Het waterbeheersplan bevat concrete zaken die het waterschap in een periode van vier jaar gaat aanpakken. Hiertoe behoren investeringen, de visie van het waterschap op het



waterbeheer in Zuid- en Midden-Limburg en beslissingen over de uitvoering van nieuwe projecten. Hieronder een overzicht van de voornaamste beleidslijnen, van Europees naar regionaal niveau.

Stroomgebied Maas

Het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas hoort uiteraard bij het stroomgebied van de Maas. De informatie voor de beheerplannen wordt ontleend aan de plannen van het Rijk (nota waterhuishouding), provincie (waterhuishoudingsplannen), gemeenten en waterschappen (waterbeheersplannen). In stroomgebiedbeheersplannen komen straks alle milieudoelstellingen voor het grond- en oppervlaktewater en de beschermde gebieden te staan. Belangrijker is nog dat ook de maatregelen erin komen te staan om deze doelstellingen te bereiken. Hierbij moet gedacht worden aan herstel- en inrichtingsmaatregelen voor oppervlaktewateren, het schoonmaken van waterbodems en het weer laten slingeren van beken, het verbeteren van het zuiveringsvermogen van rioolwaterzuiveringsinstallaties en het verminderen van het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

De normen voor de ecologische, chemische en kwantitatieve doelstellingen komen vast te liggen in een algemene maatregel van bestuur (AmvB) op basis van de Wet milieubeheer. In 2009 moeten de lidstaten van de EU voor ieder stroomgebieddistrict een eerste stroomgebiedbeheersplan klaar hebben. Dit plan wordt elke zes jaar herzien.

Keur oppervlaktewater

De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering die in beheer van het waterschap zijn. Onderscheid wordt gemaakt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeur vormt een aanvulling op de provinciale regeling.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater of waterkering aanwezig die vallen onder De Keur. Er zijn dan ook geen gronden die middels onderhavig bestemmingsplan extra bescherming behoeven.

4.2.3 Waterhuishouding en riolering

Het waterschap hanteert bij ver- en nieuwbouwplannen de volgende beleidsuitgangspunten in het kader van duurzaam omgaan met water:

1. gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van schoon hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet is om het vuile en schone water gescheiden aan te bieden op het gemengde (reeds aanwezige) rioolstelsel;
2. doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer": in aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen



altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer” doorlopen;

3. hydrologisch neutraal bouwen: nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke gemiddelde hoogste grondwaterstand niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
4. water als kans: water kan een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water (een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door veel mensen gewaardeerd);
5. meervoudig ruimtegebruik: er moet ruimte voor water gecreëerd worden. Door ruimte voor 2 of meer doeleinden te gebruiken is het “verlies” aan m² als gevolg van toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo kan een flauw talud dat ruimte geeft voor buffering van water, gebruikt worden als onderhoudsstrook of voor recreatieve doeleinden;
6. materiaalgebruik: bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilde stoffen toegevoegd worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor materiaalgebruik. Het gebruik van uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen wordt afgeraden.

4.2.4 Waterhuishouding in de gemeente Landgraaf

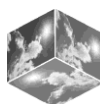
Het Integraal Stedelijk Waterplan (ISW) vormt de gemeenschappelijke visie van gemeente, waterschap, provincie Limburg en andere actoren en belanghebbenden, over het integraal omgang met afval- en hemelwater binnen en buiten de gemeentegrenzen.

4.2.6 Infiltratieonderzoek

In het kader van het planvoornemen is een infiltratieonderzoek uitgevoerd (Aeres, februari 2013). Het infiltratieonderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hieronder worden de testresultaten kort weergegeven.

Op grond van de testresultaten wordt geconcludeerd dat de bodemdoorlatendheid binnen het onderzoeksgebied in de omgeving van meetpunt 3 geschikt is voor (oppervlakte) infiltratie van neerslag. Als wordt overgegaan tot infiltratie, dan wordt op basis van de veld- en literatuurgegevens aanbevolen voldoende ruimte te voorzien om opgevangen hemelwater tijdelijk te bergen. Dit zal ondergronds dienen te geschieden in verband met de veiligheid van de cliënten. Gezien de beter doorlatende bodemlagen onder de sterk zandige leem (op basis van literatuur) is het raadzaam bij de aanleg van een infiltratie- en/of bergingsvoorziening deze beperkt doorlatende la(a)g(en) te doorboren.

Opgemerkt dient te worden dat de resultaten slechts een indicatie geven van de infiltratiesnelheid op de onderzoekslocatie. Voor de uitwerking van een infiltratiesysteem dienen er nadere metingen en berekeningen uitgevoerd te worden.



Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering kan wateroverlast ontstaan. In geen geval mag de vervuilde water rechtstreeks op een infiltratie en/of bergingsvoorziening worden aangesloten.

4.2.7 Grondwater

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied en heeft dus geen functie voor grondwater.

4.2.8 Riolering

Binnen het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel dat aangesloten is op het rioolgemaal. Waterinlaat- of riooloverstortpunten zijn binnen het plangebied niet aanwezig.

4.2.9 Ontwikkelingen

Bij de bouw van de groepswoningen zijn de beleidsuitgangspunten volgens het principe van hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer gevolgd. Afkoppeling van schoonwatersystemen en infiltratie zal in het plangebied de afvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering en de snelheid van waterafvoer via het oppervlaktewater beperken.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de bouw van 2 woonblokken voor de huisvesting van 32 mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied. Daarmee voorziet het planvoornemen in de toename van het verhard oppervlak met ongeveer 3.000 m² (inclusief terrassen en op- en afritten). Het beleid van de gemeente Landgraaf is, om alle nieuwbouw af te koppelen van het gemengde riool.

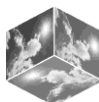
4.2.10 Wateradvies

De dwa-afvoer van de groepswoningen de overige voorzieningen kunnen worden aangesloten op het bestaande gemengde riool van de gemeente Landgraaf.

De rwa-afvoer zal geborgen en geïnfiltreerd moeten worden op het eigen terrein. Dit zal ondergronds dienen te geschieden in verband met de veiligheid van de cliënten. Uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek blijkt dat de ondergrond plaatselijk een goede k-waarde heeft en geschikt is om te infiltreren maar dat ook voldoende bergingscapaciteit aanwezig moet zijn.

Het totale verharde oppervlak dat moet worden afgekoppeld bedraagt ca. 3.000 m². Het betreft dan het dakoppervlak van de nieuwbouw inclusief de nieuw aan te leggen terrassen, paden en wegen. Het infiltratiesysteem zal een regenbui van 35 mm in 45 min in zijn geheel moeten kunnen bergen (herhalingsstijd T=25 jaar). Tevens zal het systeem worden doorgerekend voor een regenbui van 45 mm in 30 min (herhalingsstijd T=100 jaar). In dit geval mag er geen wateroverlast optreden in de gebouwen of op de kavels.

Om een regenbui van 35 mm te kunnen bergen, is een infiltratiebuffer voorzien met netto inhoud van 105 m³. In verband met de veiligheid van de cliënten is in onderhavig geval ge-



kozen voor ondergrondse buffering en infiltratie. De infiltratievoorziening zal worden geplaatst op de locatie waar de ondergrond de beste k-waarde heeft, aan de westzijde van het plangebied.

Bij een regenbui van 45 mm zal er meer water geborgen moeten worden. De capaciteit van de infiltratievoorziening zal dan ook minimaal 135 m³ zijn om ook deze regenbui te kunnen bufferen en infiltreren.

Met betrekking tot onderhavig planvoornemen heeft d.d. 16 januari 2013 overleg plaatsgevonden met het waterschap. Daarbij heeft het waterschap aangegeven zich te kunnen vinden in de hierboven genoemde maatregelen.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Algemeen

Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Europeesrechtelijk zijn de vogel- en habitatrichtlijn van belang. Deze richtlijnen zijn door middel van bepalingen in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en Faunawet (Ffw) omgezet in nationale regelgeving. Naast deze wettelijke regelgeving is er ook beleid. Dit beleid is te vinden in de Nota Ruimte, Spelregels EHS en provinciale structuurvisies. Het doel van deze regelgeving en beleid is het waarborgen van de biologische diversiteit. Inhoudelijk kan onderscheid worden gemaakt tussen bescherming van gebieden en soorten.

De wettelijke bescherming van gebieden is geregeld in de Nbw 1998. De belangrijkste beschermde gebieden zijn de Natura 2000-gebieden. Dit zijn de gebieden die op grond van Europees recht moeten worden beschermd. Als een ingreep in of in de nabijheid van deze gebieden plaatsvindt, dan kan sprake zijn van een vergunningplicht. Toetsing vindt plaats op basis van de habitattoets. Op de vergunningplicht zijn overigens een aantal belangrijke uitzonderingen. Het voert te ver om deze hier te bespreken. Ook zijn er gebieden die enkel op grond van nationaal recht worden beschermd. Dit zijn de beschermde natuurmonumenten. Vaak is echter sprake van samenloop met Natura 2000-gebieden. In dat geval geldt een samenloopregeling.

De bescherming van soorten is geregeld in de Ffw. Niet alle soorten zijn in gelijke mate beschermd. Voor de soorten die het strengst beschermd zijn (kort gezegd: de soorten op bijlage IV van de habitatrichtlijn), moet onder omstandigheden een ontheffing worden aangevraagd bij de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor andere soorten kan het mogelijk zijn dat op basis van een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt.

Ten behoeve van het planvoornemen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Aeres Milieu, maart 2013). De rapportage is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Middels deze quickscan is in beeld gebracht wat de consequenties van het planvoornemen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn op eventueel aanwezige natuurlijke waarden.



Eventuele gevolgen van de aanleg van de toegangsweg worden in een later stadium in beeld gebracht. De toegangsweg maakt geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan. Op basis van de uitgevoerde quickscan kan het volgende worden geconcludeerd.

4.3.2 Flora- en faunawet

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren en amfibieën van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.

Vleermuizen: voorkomen aantasting vaste vliegroutes

De houtsingels dienen mogelijk als vaste vliegroute voor vleermuizen. Vaste vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd krachtens artikel 11 van de Flora- en faunawet. Om verstoring van vaste vliegroutes te voorkomen, mag er, binnen een straal van 10 meter van de houtsingels, geen omhoog gerichte buitenverlichting of straatverlichting op de houtsingels worden aangebracht.

Vleermuizen: geen ontheffing nodig

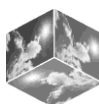
Als de hier voorgestelde werkwijze wordt uitgevoerd, dan wordt de Flora- en faunawet niet overtreden. De functionaliteit van het plangebied blijft dan immers voor vleermuizen intact. Het is in dat geval niet nodig voor vleermuizen een ontheffing op artikel 11 (verbod op vernietigen vaste rust- en verblijfplaatsen) van de Flora- en faunawet aan te vragen.

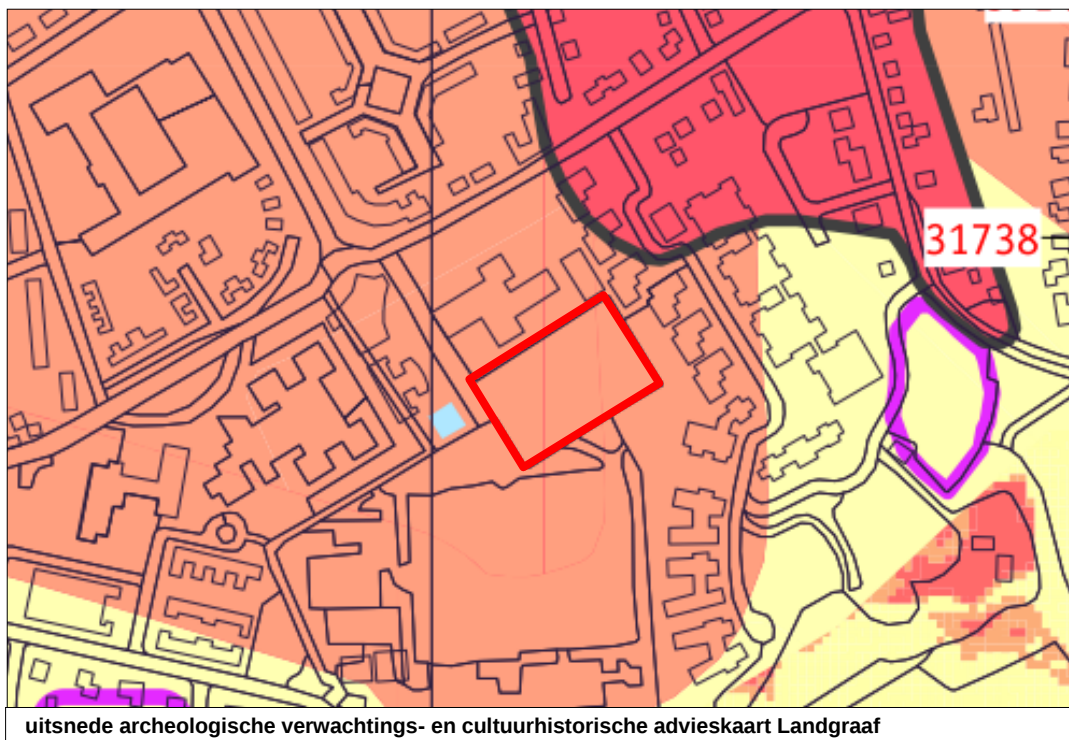
Algemene vogels: geen directe schade

Door het verwijderen van de vegetatie buiten de periode 15 maart tot 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren, wordt directe schade aan algemeen voorkomende vogels, hun nesten en eieren voorkomen. Er hoeft dus geen ontheffing voor vogels te worden aangevraagd.

Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.





Toegangsweg

De toegangsweg maakt geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan. Om de toegangsweg naar het plangebied echter te kunnen realiseren zullen echter een aantal bomen worden gekapt. Omdat de mogelijke aanwezigheid van strenger beschermde dieren en planten op deze locatie nog niet is onderzocht, zal nog een aanvullend veldbezoek plaatsvinden.

4.3.3 Overige regelgeving

Omdat er geen negatieve effecten op de EHS zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden of beschermde natuurmonumenten zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.



Het Verdrag van Valletta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

De regio Parkstad beschikt over een eigen archeologische verwachtingswaarde- en advieskaart. Op deze kaart is het plangebied wat betreft de woongedeelten aangeduid als een gebied met een middelhoge archeologische verwachting (oranje). Conform het bijbehorende beleid dient bij ingrepen groter dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Tevens heeft het bevoegd gezag, de gemeente Landgraaf, aangegeven dat een archeologisch onderzoek plaats moet vinden.

Ter plaatse heeft dan ook een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden (Aeres milieu, november 2012). Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Concluderend kan gesteld worden dat het plangebied een middelhoge verwachting heeft voor sporen van jagers verzamelaars (paleolithicum en mesolithicum), een hoge verwachting voor de Romeinse tijd en een middelhoge verwachting voor de overige periodes (neolithicum, bronstijd, ijzertijd, middeleeuwen en nieuwe tijd). Als gevolg hiervan luidt het advies dat er ter plaatse van het plangebied, voorafgaand aan bodemingrepen een vervolgonderzoek wenselijk is.

Ook het vervolgonderzoek is uitgevoerd. Het vervolgonderzoek bestaat uit een Archeologisch karterend veldonderzoek, door middel van boringen (Aeres milieu, februari 2013). Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Op basis van het uitgevoerde karterend onderzoek kan worden gesteld dat de top van het plangebied tot in de onverstoorde löss geroerd is. Vermoedelijk tijdens de inrichting als sportveld of grasland. Archeologische resten, indien deze überhaupt aanwezig zijn geweest, zullen als gevolg van dit inrichten in het verleden zijn verstoord. Derhalve vormt de voorgenomen ontwikkeling geen bedreiging voor het bodemarchief en wordt geadviseerd dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, dient hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding te worden gemaakt bij de gemeente Landgraaf of de regio-archeoloog. 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.

4.5 Leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen leidingen aanwezig die planologische bescherming behoeven.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Verkeersaantrekkende werking

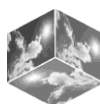


Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 2 woonblokken voor de huisvesting van 32 mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied. Dit plan is een gevolg van een herstructurering van de huidige locatie Op de Bies. Er zullen bewoners vanuit de huidige locatie naar de nieuwe groepswooningen verhuizen waardoor op de huidige locaties er minder bewoners per gebouw verblijven. Per saldo zal het aantal bewoners niet toenemen. Het planvoornemen levert dan ook geen extra verkeersbewegingen op.

4.6.2 Benodigde aantal parkeerplaatsen

Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald op basis van de parkeernota van de gemeente Landgraaf (parkeernota Landgraaf 2008 d.d. 4 december 2007). De exacte functie (groepswoon) is niet terug te vinden in de tabel met parkeernormen. Daarom wordt aangesloten op de gebruiksfunctie die het dichtst in de buurt komt van de gebruiksfunctie, namelijk 'Verpleeg / verzorgingstehuis'. Daarvoor geldt een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid (inclusief 60% bezoekersparkeren) wat dus neerkomt op 16 parkeerplaatsen ten behoeve het planvoornemen. Echter, aangezien het planvoornemen onderdeel uitmaakt van een herstructurering en het aantal wooneenheden in zijn totaliteit niet toeneemt, zijn er geen extra parkeerplaatsen nodig ten opzichte van de bestaande situatie. Binnen de bestaande locatie van Op de Bies zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Middels het planvoornemen wordt het aantal parkeerplaatsen wel uitgebreid met vier 4 parkeerplaatsen die specifiek zijn bedoeld voor het parkeren ten behoeve van kiss and ride, met andere woorden kort-parkeren. Het is dan ook niet noodzakelijk om extra parkeerplaatsen aan te leggen. Het planvoornemen voldoet aan de parkeernorm van de gemeente Landgraaf.



5 Juridisch Plan

5.1 Inleiding

Een viertal randvoorwaarden en gegevens bepaalt de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels en de verbeelding van bestemmingsplan 'Op de Bies':

- De Wet ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008, Besluit ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008 en de RO-standaarden 2008 verplicht vanaf 1 januari 2010;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht d.d. 1 oktober 2010;
- De Woningwet d.d. 1 januari 2003;
- De kadastrale ondergrond en de Grootchalige Basiskaart (GBK).

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van de regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de bepalingen voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende regels en algemene regels nodig. Tot slot wordt dit aangevuld met het overgangsrecht en de slotregel.

5.2 De verbeelding

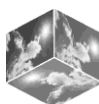
Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan.

De kleur op de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. Meestal gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleidsaspecten.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de voornaamste bouwwerken opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden en mogen bijgebouwen alsmede bouwwerken, geen gebouw zijnde gebouwd worden. Overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte bepaling is opgenomen.



5.3 Opbouw van de regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: een omschrijving van de in de regels gebruikte begrippen die om een nadere omschrijving vragen en de bepalingen omtrent de wijze van meten

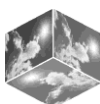
Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming.

Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal regels van een algemeen en administratief karakter, welke onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels, een algemene bevoegdheid tot afwijking en wijziging, procedureregeling en mogelijke overige regels. In het laatste hoofdstuk zijn het van toepassing zijnde overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Opbouw bestemmingsregels.

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen geldt dezelfde structuur, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving: nadere regels over het gebruik van de gronden;
- bouwregels: regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, en overige regels;
- nadere eisen: de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- afwijken van de bouwregels: de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten aanzien van bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de gronden en de bebouwing;
- afwijken van de gebruiksregels: de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten aanzien van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: werken of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning vereist is;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor slopen vereist is;
- wijzigingsbevoegdheid: de mogelijkheid om te wijzigen ten aanzien van bepalingen in het bestemmingsplan.



5.4 Bestemmingen

5.4.1 Maatschappelijk - Zorginstelling

De 2 woonblokken voor de huisvesting van 32 mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied worden mogelijk gemaakt middels de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling'. Binnen deze bestemming worden 2 bouwvlakken opgenomen waarmee de 2 woonblokken mogelijk worden gemaakt.

De bestemming voorziet in een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van een tweede bouwlaag indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

5.5 Algemene regels

5.5.1 Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

5.5.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een bestaand legaal gebouw met betrekking tot een bepaalde maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, mag worden uitgegaan van de bestaande maat.

Voorts is een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen voor bijvoorbeeld kelders.

5.5.3 Algemene afwijkingsregels

In deze regels krijgt het bevoegd gezag de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om – tenzij anders vermeld – afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

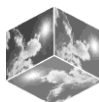
5.5.4 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

5.5.5 Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor een wijziging van een plan of het verlenen van een omgevingsvergunning is al bij wet geregeld.

5.6 Overgangs- en slotregels

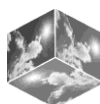


5.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

5.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.



6 Haalbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

Aangezien er op voorhand geen overwegende stedenbouwkundige dan wel planologische bezwaren tegen het planvoornemen bestaan, heeft de gemeente Landgraaf aangegeven in principe medewerking te willen verlenen. Onderhavig bestemmingsplan is een van de voorwaarden waaraan moet worden voldaan.

De gronden zijn thans nog in eigendom van de gemeente Landgraaf. De Koraal Groep is momenteel in gesprek met de gemeente Landgraaf over de aankoop van dit perceel. De kosten voor het realiseren van het bouwplan en het vervaardigen van dit bestemmingsplan komen eveneens voor rekening van de zorggroep. Deze zaken worden middels een overeenkomst tussen de gemeente Landgraaf en de Koraal Groep vastgelegd. Bijkomende kosten, zoals het aansluiten op de nutsvoorzieningen en de aanleg van infrastructurele voorzieningen alsmede parkeervoorzieningen worden eveneens gedragen door de zorggroep.

Ten behoeve van het planvoornemen wordt tussen de initiatiefnemer en de gemeente Landgraaf een anterieure overeenkomst afgesloten. De financiële uitvoerbaarheid wordt met deze overeenkomst gegarandeerd.

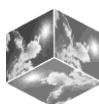
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Onderhavig planvoornemen voorziet in de behoefte aan zorgwoningen voor mensen met een beperking of belemmering op verstandelijk, lichamelijk en/of psychosociaal gebied. Het bestaande gebruik als sportveld kan eenvoudig worden gecompenseerd door de sportvelden ten zuiden van het plangebied intensiever te gaan gebruiken in overleg met het Charlemagne college aan de Eijkhagenlaan.

Aangezien onderhavig planvoornemen onderdeel uitmaakt van een groter geheel, namelijk de ter plaatse aanwezige maatschappelijke voorzieningen, wordt verwacht dat er tegen het planvoornemen geen overwegende planologische bezwaren zullen bestaan. Desalniettemin is het voor een ieder mogelijk gedurende de periode van ter inzage legging een zienswijze in te dienen tegen het plan.

6.3 Conclusie

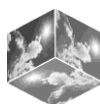
Het aanpassen van de gebruiks- en bouw mogelijkheden ten behoeve van de nieuwe groepswoningen leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Het mogelijk maken hiervan betekent, na afweging van de verschillende belangen en het stellen van duidelijke regels, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



7 Overleg

7.1 Overleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van het Rijk (waaronder de Inspectie VROM) en provincie. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken bij het overleg conform artikel 3.1.1. Bro. Aangezien het planvoornemen geen betrekking heeft op rijks- en/of provinciale belangen, is het niet noodzakelijk om dit bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aan deze instanties voor te leggen. Wel is het bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap.



8 Procedure

8.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure:

a. Voorbereiding:

vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.

b. Ontwerp:

publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

c. Vaststelling:

vaststelling door de raad
mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

d. Inwerkingtreding:

na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

e. Beroep:

Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

8.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijke vooroverleg is onderhavig bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap Roer en Overmaas d.d. 16 januari 2013. Het waterschap heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan.

8.3 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 maart tot 1 mei 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze inzage termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Er is geen sprake van ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

