

Bestemmingsplan Schaesberg Midden

Gemeente Landgraaf

IMRO: NL.IMRO.0882.BPSCHAESBMID03001-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 17 december 2015



Inhoudsopgave Bestemmingsplan Schaesberg Midden

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel.....	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldende planologische situatie.....	6
1.4 Bij het plan behorende stukken.....	6
1.5 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING.....	8
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.2 Verkeer en parkeren.....	8
3. BELEID	10
3.1 Algemeen.....	10
3.2 Europees en Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	16
3.4 Regionaal beleid.....	23
3.5 Gemeentelijk beleid	29
4. SECTORALE ASPECTEN.....	33
4.1 Milieu	33
4.2 Waterparagraaf.....	37
4.3 Archeologie.....	40
4.4 Flora en Fauna.....	43
4.5 Kabels en leidingen.....	44
5. PLANOPZET.....	45
5.1 Feitelijke planopzet	45
5.2 Juridische planopzet.....	45

6. UITVOERBAARHEID	60
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	60
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
7. HANDHAVINGSPARAGRAAF.....	64

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan voor het plangebied is toe aan een actualisatie om er voor te zorgen dat het vigerende bestemmingsplan niet ouder is dan 10 jaar conform artikel 3.1 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening. Hiertoe is het bestemmingsplan “Schaesberg-Midden” opgeknipt in 2 delen. Het gebied gelegen ten zuiden van de Brandhofstraat, EGKS- EN NAVO-straat is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan “Schaesberg Midden”, het gedeelte gelegen ten noorden van bovengenoemde wegen wordt opgenomen in het bestemmingsplan “Schaesberg Centrum”.

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Einsteinstraat, in het oosten door de Baanstraat, in het westen door het natuurgebied achter de Melcherstraat en in het noorden door de Brandhofstraat-Hoofdstraat-EGKSstraat-Navostraat.

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan weergegeven:



1.3 Geldende planologische situatie

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Schaesberg Midden'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 maart 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 7 juni 2005 (Reg.nr. 2005/25956). De bestemmingen van de gronden van het plangebied zijn vooral woonbestemmingen en de bestemming maatschappelijk, groen en natuur. De onderstaande uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Schaesberg-Midden' geeft de huidige bestemmingen aan die in het plangebied van toepassing zijn.

Uitsnede verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Schaesberg-Midden':



1.4 Bij het plan behorende stukken

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 2 van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 te voldoen aan de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van het bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: dit is een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval

NL.IMRO.0882.BPSCHAESBMID03001-VG01;

- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

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

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

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. Onderhavige toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Onderdeel van de toelichting zijn de ten behoeve van het bestemmingsplan vervaardigde onderzoeken. Het voorliggende bestemmingsplan gaat niet vergezeld van bijbehorende onderzoeken omdat daartoe geen noodzaak bestaat.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek van de gemeente Landgraaf.

Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling in het plangebied daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde, alsmede de onderwerpen water, ecologie en archeologie. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en wordt aangegeven welk communicatietraject is doorlopen. Tevens wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde. Hoofdstuk 7 bevat een handhavingsparagraaf.

2. Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is voornamelijk een woongebied met groen en natuur.

2.2 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied is parkeren op eigen perceel dan wel in de openbare ruimte mogelijk.

Enkel de Hoofdstraat, Einsteinstraat en Brandhofstraat zijn gebiedsontsluitingswegen waarop 50 km gereden mag worden. De overige wegen zijn 30 km wegen. Daarnaast zijn er nog een aantal woonerven gelegen binnen het gebied waar stapvoets moet worden gereden. De Einsteinstraat zorgt voor de ontsluiting van het gebied op de Binnenring.

Landgraaf maakt onderdeel uit van het stedelijk buslijnnennet van Parkstad. Daarnaast beschikt Landgraaf over een treinstation (Schaesberg), van waaruit directe stoptreinverbindingen richting Kerkrade, Heerlen en Maastricht voorhanden zijn.

Tijdens de markt op vrijdag is de parkeerdruk op de Hoofdstraat hoger dan op andere dagen daar hier dan ook de (vracht)auto's van de marktkooplieden staan en er op de markt zelf deels niet geparkeerd kan worden.

De parkeerdruk op de woonerven is groter dan in de 30 km wegen daar de woningen veelal 1 parkeerplaats hebben op eigen terrein (garage of carport) en de openbare parkeerplaatsen in aantal zijn afgestemd op de bestaande parkeernormen tijdens de realisatie van deze woonerven in de jaren '70. Door de stedenbouwkundige structuur van deze woonerven is het niet goed mogelijk om parkeerplaatsen toe te voegen in de openbare ruimte.



Luchtfoto woonerven buurt Achter den Winkel:
Op gen Steen, Aan de Sleutel en Op het Veldje.

Bij de nieuwbouwlocatie Achter den Winkel is voor de eengezinswoningen in het middengebied een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Bij het berekenen van de parkeernorm is tussen de betrokken partijen afgesproken dat de woningen 1 parkeerplaats op eigen terrein moeten aanleggen. Dit behoort ook onderdeel te zijn van het koopcontract. In de praktijk zien we echter dat dit bij de reeds gerealiseerde woningen niet gebeurt, waardoor de parkeerdruk bij een volledige realisatie van het plan onacceptabel wordt. Derhalve is in de regels van dit plan opgenomen dat het gebruik van de grond voor wonen enkel is toegestaan indien er op eigen terrein een parkeervoorziening voor minimaal 1 auto wordt aangelegd en in stand gehouden.



Luchtfoto nieuwbouwlocatie Achter den Winkel: Prickenscheydt.

3. Beleid

3.1 Algemeen

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. Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk, de provincie Limburg en regionaal en gemeentelijk beleid worden weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan zullen zijn.

3.2 Europees en Rijksbeleid

3.2.1 Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel.

Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

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

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden en bevat de gebieden die zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn

daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Het doel daarvan is het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Voor die aangewezen gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhouding-doelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

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, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit neemt hierin 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.

Gemeenten zijn 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 maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied de Brunssummerheide ligt op zeer geruime afstand. Dit actualisatieplan heeft dan ook geen nadelig effect op een Natura 2000-gebied.

3.2.2 Europese Kaderrichtlijn Water

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

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid.



Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21). Ook in het Nationaal Waterplan zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor het onderhavige actualisatieplan zijn vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

3.2.3 Verdrag van Valletta (Malta)

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

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bestemmingsplan is verwoord in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

3.2.4 Nota Ruimte / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Daartoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Met de Structuurvisie heeft het kabinet het roer omgezet in het nationale ruimtelijke beleid en kiest het Rijk ervoor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hieronder vallen bijvoorbeeld de ruimtelijke – economische structuur, duurzame energievoorziening, het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ondergrond, infrastructuur, milieukwaliteit, water en natuur. Geen van de



ationale belangen heeft direct betrekking op onderhavig bestemmingsplan. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Om toch nationale belangen door te laten werken in het beleid van provincies en gemeenten, heeft het rijk de AMvB Ruimte opgesteld. De AMvB Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), is met uitzondering van enkele onderdelen eind 2011 aangepast. Het Barro geeft nadere regels waarvan bestemmingsplannen moeten voldoen en omvat bepalingen inzake onderwerpen als groene ruimte (Rijksbufferzones, EHS en nationale landschappen), water (kust en grote rivieren), militaire objecten, bundeling en locatiebeleid.

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de beleidskader zoals vastgesteld op rijksniveau.

3.2.5 Kabinetsstandpunt “Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw”

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt ‘Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw’ (WB21), is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

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

In het rijksbeleid zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. Voor het onderhavige bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

3.2.6 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet



ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan richt zich hiermee op de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die het water biedt te benutten.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan 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 voorliggende actualisatieplan is niet strijdig met het Nationaal Waterplan.

3.2.7 Nota Belvedere

In 1999 is de Nota Belvedere uitgebracht. Deze nota gaat in op de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting en is ondertekend door de ministeries van VROM, LNV, OC&W en V&W. De doelstelling van de nota is om bij landschappelijke inrichting meer prioriteit te leggen bij de cultuurhistorische identiteit. Cultuurhistorische waarden kunnen namelijk als inspiratiebron dienen voor het ruimtelijk ontwerp, waardoor het cultuurhistorische erfgoed behouden blijft en zelfs sterker tot uitdrukking komt.

Behoud en ontwikkeling dienen echter wel evenwichtig plaats te vinden. Tussen het behouden en zorgen voor cultuurhistorisch erfgoed en de dynamiek van nieuwe ontwikkelingen heerst nu eenmaal enige spanning. Nieuwe ontwikkelingen vormen dan ook de grootste bedreiging voor hetgeen in het verleden is ontwikkeld. Daarom is het van belang dat er bij nieuwe ontwikkelingen meer oog komt voor cultuurhistorische waarden. Het toekennen van nieuwe gebruiksmogelijkheden aan cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken en landschappen is een voorbeeld van een compromis dat gesloten zou kunnen worden. Een vitaal behoud van deze cultuurhistorische elementen is immers nodig, omdat ze anders alsnog verloren dreigen te gaan.

Het plangebied ligt niet in de Belvederegebieden die op nationaal niveau zijn aangewezen. Het Belvederegebied Heuvelland is in de nabijheid gelegen en beslaat een groot gedeelte van Zuid- Limburg. Voor cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg van betekenis.

Van lokale betekenis binnen het plangebied kan de aanwezigheid van rijksmonumenten, beeldbepalende panden en cultuurhistorische waardevolle bebouwing welke onderdeel uitmaken van een beschermd dorpsgezicht zijn. Binnen het plangebied is 1 woning gelegen welke op de verbeelding aangeduid is als karakteristiek. Dit is geen rijksmonument.



3.2.8 Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Met de op 1 september 2007 in werking getreden Wet op de Archeologische Monumentenzorg, wordt bepaald dat archeologische waarden een onvervangbaar onderdeel uitmaken van het locale en regionale culturele erfgoed. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen dient dit expliciet te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen, in situ dus. Voor gebieden waar zich bekende archeologische waarden bevinden, zijn bodemversturende activiteiten in beginsel uitgesloten.

Het Verdrag van Malta, onderdeel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op 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.

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. 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.

Parkstad, waartoe de gemeente Landgraaf behoort, beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt uitgebreid stilgestaan bij het aspect archeologie.

3.2.9 De ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame



verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Bro. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen: Trede 1: Bepalen regionale vraag naar ruimte;

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied en;

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met deze drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve zijn de drie treden niet doorlopen.

Desalniettemin is een bestaande woningbouwlocatie (Achter den Winkel) qua programmering tegen het licht gehouden. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een vermindering van het aantal te bouwen woningen. Zie hiervoor par. 3.4.3.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014)

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het POL2014 vastgesteld. Dit document is op 16 januari 2015 in werking getreden. Het POL2014 is een visie waarin centraal staat wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke omgeving te verbeteren, die vooral kijkt naar de komende 10 jaar. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van voortreffelijke kwaliteit.

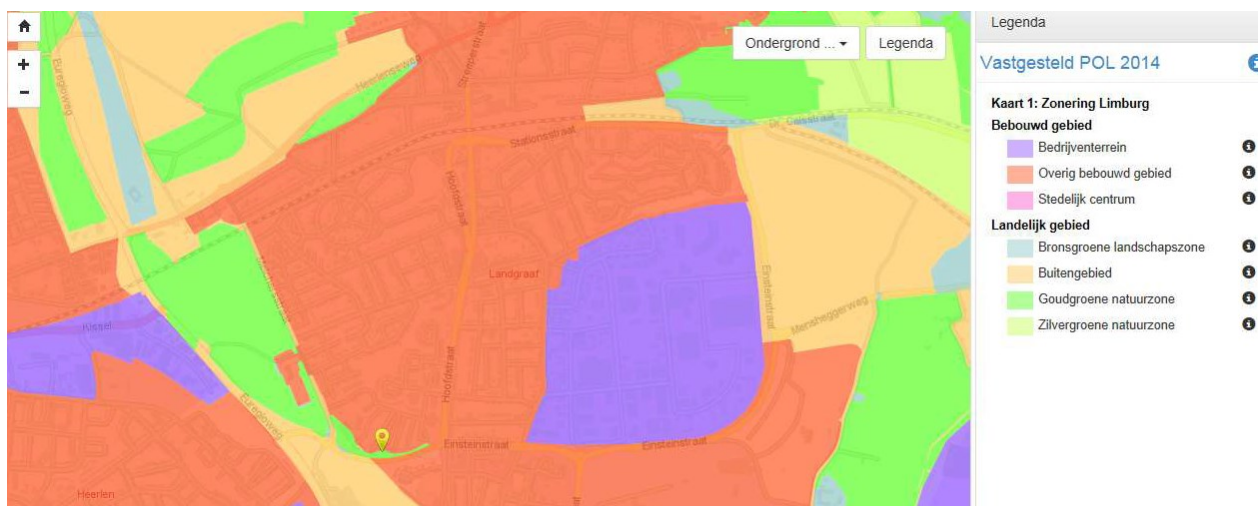
Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan natuurlijk niet zonder woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen, en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. En waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke én een sociale kant. Die laatste omvat aspecten als sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De fysieke aspecten staan in POL2014 centraal.

Herstructurering en grootschalige vernieuwing kan een deel van de woningvoorraad langer kwalitatief op niveau houden. Dat voorkomt niet dat woningen op enig moment vervangen moeten worden.



Het vervangingstempo van de bestaande woningvoorraad is niet hoog genoeg om de woningvoorraad kwalitatief in orde te houden. Bij het slooptempo dat de afgelopen jaren gebruikelijk was (orde van grootte 1000 per jaar) zou het 500 jaar duren voordat de hele woningvoorraad is vervangen. Vanwege een afnemende woningbehoefte daalt de woningproductie en wordt sloop een belangrijke motor om de jaarlijkse bouwproductie en de daaraan gekoppelde werkgelegenheid te brengen c.q. houden op een peil van circa 2500 te slopen woningen per jaar.

Binnen het voorliggende bestemmingsplan komen 3 POL-zonering voor (kaart 1 zonering en Limburg): overig bebouwd gebied (oranje op onderstaande kaart), goudgroene natuurzone (groen op onderstaande kaart) en bronsgroene landschapszone (niet zichtbaar op onderstaande kaart, wel zichtbaar in blauw op de Natuurkaart).



De zone “Overig bebouwd gebied” is een gemengde woon/werkgebied met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

De goudgroene natuurzone is bestemd voor gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna.

De bronsgroene landschapszone is bestemd voor Beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap.

Natuurkaart POL 2014



De begrenzing van de POL zoneringen zijn indicatief. Dit blijkt duidelijk uit de voorgaande kaart waarop de goudgroene natuurzone (groen) boven op een appartementencomplex ligt. Ook is onduidelijk waarom juist op deze locaties strookjes brongroene landschapszone zijn toegevoegd gelet op de bestemming van deze zone (steilere helling?). Hieronder een foto genomen net voor de rotonde Einsteinstraat.



Overigens is deze foto gedateerd, de bomenrij onder de hoogspanningskabels zijn recent weggehaald. Geconstateerd kan worden dat de brongroene landschapszone deels op het

fietspad gelegen is die langs de rotonde Einsteinstraat ligt. De steilere helling begint na de blauwe aanduiding op de kaart. Ook de locatie van de Kisselsweg (op de kaart overigens aangegeven als Kesselsweg) is onjuist. Deze start ter hoogte van de Brandhofstraat en loopt niet door de woonwagenlocatie.

Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatieplan en regelt geen nieuwe ontwikkelingen. Gelet op het voorgaande is er geen strijdigheid met het POL2014.

2.3.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de verordeningen Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) opgenomen. Hiermee zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document.

Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In 2008 is het ruimtelijk ordeningsrecht grondig gewijzigd, met name waar het de onderlinge verhoudingen tussen de drie overheidslagen gemeente, rijk en provincie betreft. Eén van de meest in het oog springende veranderingen was het wegvallen van de goedkeuringsbevoegdheid van bestemmingsplannen. Met die goedkeuringsbevoegdheid kon de Provincie rechtstreeks invloed uitoefenen op de inhoud van bestemmingsplannen. Onder de huidige Wro is dat alleen nog mogelijk ten aanzien van die onderdelen van het ruimtelijk beleid, die in een zogenaamde ruimteverordening zijn ondergebracht. Dat betekent dat Provinciale Staten bewust moeten kiezen welke onderwerpen voor doorwerking via de verordening in aanmerking komen. In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. Dit vloeit voort uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), van 30 december 2011. Met name gaat het dan om de regels voor de ecologische hoofdstructuur, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurzone.

Het voorliggende plan is niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014.



3.3.3 Provinciale Woonvisie Limburg

De Provincie Limburg heeft diverse doelen op tal van beleidsterreinen. Wonen is één beleidsterrein, maar staat uiteraard niet op zichzelf. De ambitie van de Provincie is om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg te bevorderen. Deze ambitie wordt verder vormgegeven via deze Provinciale Woonvisie, gesteund door het Coalitieakkoord 2007–2011. In het coalitieakkoord heeft de Provincie haar rol beschreven. De Provincie ziet een belangrijke rol voor zichzelf weggelegd door het stimuleren van vernieuwende initiatieven, het aandragen van inspirerende ideeën, het verbinden van partijen met elkaar, het meedenken en meehelpen bij de realisatie van plannen. Het motto van de Provincie luidt: “Investeren en verbinden”.

De Provinciale Woonvisie is een afgeleide van dit motto en vormt mede de basis om samen een duurzame en hoogwaardige woon- en leefomgeving te creëren. Financiële regelingen zullen worden ingezet om deze doelen te bereiken.

Aanleiding en doel:

Het afgelopen decennium is een omslag aan de orde geweest van het door de Provincie per gemeente toekennen van woningbouwcontingenten (tot 2001), naar het vaststellen van Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) door Provincie en regio's gezamenlijk (2001–2005) tot het werken met enerzijds een Provinciale Woonvisie 2005–2009 en anderzijds regionale woonvisies (2006–2010).

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) zijn de kaders gegeven: de algemene spelregels en uitgangspunten. Bovendien is het provinciaal belang rond het thema wonen vastgelegd. De Provincie heeft met de in 2009 vastgestelde POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering een start gemaakt met het markeren van haar aangepaste rolopvatting. Daarbij gaat het met name om de nieuwe manier van programmeren en afstemmen van de woningvoorraadontwikkeling in Limburg.

Met deze Provinciale Woonvisie willen wij onze (vernieuwde) rol actief neerzetten en invullen en hiermee tevens een provinciaal kader met betrekking tot wonen aanbieden. Parallel hieraan vindt in de acht regionale woonvisies nadere concretisering plaats.

Een andere aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de Provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Lange termijn visie:

Voor het beleidsveld wonen kan de provinciale doelstelling worden samengevat als: “Het streven naar de juiste woning op de juiste plek (en op het juiste moment beschikbaar).” Deze doelstelling stelt de woonconsument centraal. De Provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is en bijdraagt aan ‘goed leven in Limburg’. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt



(en uiteindelijk leefomgeving) te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn. Welbeschouwd gaat het dus om duurzame ontwikkeling.

Korte termijn visie:

Om de doelstelling op de langere termijn te realiseren streeft de Provincie op de kortere termijn naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. We constateren dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De Provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

Herstructurering:

De Limburgse Wijkenaanpak (LWA) is ontwikkeld met het oog op verbetering van de fysieke en sociale leefbaarheid in steden en dorpen. De LWA is onderdeel van gebiedsontwikkeling en in zijn geheel van groot belang voor het anticiperen op de demografische veranderingen, het behouden van jonge mensen en het aantrekken van nieuwkomers om de economie in de provincie draaiende te houden.

De Beeldbepalende Ontwikkelingen (BBO's) herstructureringsopgave woonwijken in Zuid- en Midden-Limburg zijn een uitvoeringsinstrument. De BBO's lopen gelijk op met de ontwikkeling van de dynamische Provinciale Woonvisie en regionale woonvisies, waarbij de uitvoering van de BBO's zelfs over de duur van de woonvisies heen zal lopen. Provinciale Woonvisie, regionale woonvisies en BBO's dienen straks op elkaar te worden afgestemd. De BBO's hebben hoge prioriteit voor de Provincie en staan tijdens de huidige coalitieperiode vol in de spotlights.

Door de demografische veranderingen en de (toekomstige) herstructureringsopgaven neemt de noodzaak voor sturing op bovenlokaal niveau toe. De Provincie ziet een belangrijke taak voor zich weggelegd om tot een goede afstemming voor woningbouwafspraken op bovenlokaal niveau te komen. Het kader voor deze woningbouwafspraken vormt deze Provinciale Woonvisie in combinatie met de regionale woonvisies. De Provincie voert hierbij de regie tot het realiseren van gezonde marktverhoudingen en voorkomen van onnodige concurrentie tussen regio's op woningmarktgebied. De toegevoegde waarde van de Provincie binnen de regio's ligt vooral bij het ondersteunen en faciliteren van de regionale woningbouwopgaven, investeren in samenwerking en afstemming tussen gemeenten en partijen en de inzet van op de specifieke opgaven afgestemd instrumentarium.

Leefbaarheid:

Onlosmakelijk verbonden met de kwaliteit van wonen, is de kwaliteit van de leefomgeving in fysiek en sociaal opzicht. Anders gezegd: de kwaliteit van wonen is sterk afhankelijk van de leefbaarheid van de woonomgeving.

De bevolkingskrimp – en daarmee ook een daling van het aantal gebruikers van (gemeenschaps) accommodaties en voorzieningen – in combinatie met het streven naar



kwaliteit en vraaggerichtheid, maken een meer fundamentele herbezinning op het maatschappelijk accommodatiebeleid belangrijk.

Een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van de infrastructuur van de voorzieningen en accommodaties voor burgers is een aandachtsgebied op zowel lokaal, bovenlokaal alsook regionaal niveau.

Duurzaamheid:

Duurzaam ontwikkelen is één van de hoofddoelen van het beleid van de Provincie. De Provincie wil koploper zijn in Nederland en de Euregio in de toepassing van het Cradle to Cradle-principe. Hiertoe geeft de Provincie een eigen invulling (raamwerk) aan Cradle to Cradle. Dat duurzaamheid en Cradle to Cradle goed toepasbaar zijn voor de gebouwde omgeving blijkt uit de volgende aansprekende concepten: duurzaam slopen en levensloopbestendig/flexibel bouwen. Deze twee concepten passen meteen ook naadloos in de krimp- en vergrijzingsproblematiek waarmee de Provincie geconfronteerd wordt.

De vigerende provinciale energiedoelstellingen zijn vastgelegd in het Energieprogramma. De gebouwde omgeving kan aan deze doelstelling een substantiële bijdrage leveren. De overheden stimuleren met diverse regelingen energiebesparing en duurzame energieopwekking in de bouw. Daarnaast worden vanuit de EU en het Rijk de normen voor de energieprestatie van gebouwen meer en meer aangescherpt. Het is dan nu ook van belang alvast te experimenteren met nul-energie- en passiefhuizen alvorens deze de nieuwe norm worden. Energiebesparing en duurzame energieopwekking zijn overigens ook van eminent belang voor het betaalbaar houden van de woonlasten.

Binnen het plangebied ligt een oude herstructureringslocatie (Achter den Winkel) die nog niet volledig is afgebouwd.

3.3.4 Verordening Wonen Zuid-Limburg

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Limburg de 'Verordening Wonen Zuid-Limburg' vastgesteld. In de verordening is bepaald dat gemeenten in Zuid-Limburg geen bestemmingsplannen, beheersverordeningen of omgevingsvergunningen meer mogen vaststellen of verlenen voor het bouwen van meer dan één nieuwe woning, tenzij die woningen voldoen aan de kwaliteitscriteria, zoals die zijn opgenomen in de door Gedeputeerde Staten op 2 juli 2013 vastgestelde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'.

De verordening is gemaakt om op een verantwoorde manier de plancapaciteit voor nieuwe woningen te reguleren. De verordening geldt niet voor plannen die vóór 5 juli 2013 zijn vastgesteld.

Kortweg houdt de beleidsregel in dat er alleen nog nieuwe woningbouwplannen mogen worden gemaakt, als:

- minimaal hetzelfde aantal woningen wordt gesloopt, én
- de woningen voldoen aan een aantal kwaliteitscriteria.



In geval er geen fysieke sloop kan worden gerealiseerd dan kan deze sloop mogelijk gecompenseerd worden via een bijdrage in een gemeentelijk of provinciaal sloopfonds. De provincie dan wel de regio werken aan de instelling van een dergelijk sloopfonds.

In de beleidsregels worden de volgende kwaliteitscriteria genoemd:

1. Het plan betreft een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.
2. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan een versterking van de woonmilieus.
3. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan kansrijke woningmarktsegmenten.
4. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het aantal te realiseren woningen is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering.
5. Het plan betreft een of meer van de volgende situaties:
 - a. een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject;
 - b. kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
6. Het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.

Binnen het plangebied ligt een oude herstructureringslocatie (Achter den Winkel) die nog niet volledig is afgebouwd.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg

De acht Parkstad gemeenten en de in de regio werkzame 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 Synthese-



kaart zijn beheergebieden, verdunningsgebieden, ontwikkelingsgebieden en wijkenaanpak te onderscheiden.

Het plangebied is gelegen in een beheergebied. In het beheergebied mag, buiten de eventuele realisatie van plannen in de woningmarktprogrammering, geen herstructurering van de woningvoorraad plaatsvinden. Ten westen wordt het plangebied begrensd door een zoekgebied voor een groene verbinding.

In het plangebied ligt nog een oude herstructureringslocatie uit de vorige eeuw. Het betreft hier de locatie Achter den Winkel. Deze locatie is nog niet volledig afgebouwd.

3.4.2 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.

Hiermee wordt rekening gehouden bij de verdere invulling van de herstructureringslocatie Achter den Winkel.

3.4.3 De Regionale Woningmarktprogrammering

Werkwijze regionale woningmarktprogrammering:

De gemeenten in de Stadsregio Parkstad Limburg hebben gezamenlijk de Regionale Woningmarktprogrammering 2013–2016 opgesteld. In 2006 is de eerste programmering opgesteld met als uitgangspunt het terugbrengen van het omvangrijke aantal toevoegingen in de regio. Deze ‘aanbodprogrammering’ is door de demografische situatie en marktomstandigheden voor een groot gedeelte niet tot uitvoering gekomen. Resultaat is dat er nog steeds een grote planvoorraad boven de markt hangt. Een groot gedeelte van deze potentiële voorraad past niet meer bij de huidige marktomstandigheden. Daarnaast zijn er veel plannen die nog niet zijn afgerond. Er worden echter nog steeds nieuwe plannen op de markt gebracht. Deze plannen halen de verkoopdrempel vaak niet. In de Regionale Woonstrategie 2012–2020 is als doel gesteld deze planvoorraad beter te laten aansluiten bij de marktsituatie en alleen plannen die daadwerkelijk iets aan de woningmarkt toevoegen, nog te handhaven. Een en ander heeft geleid tot de opstelling aan de huidige woningmarktprogrammering.

De regio Parkstad fungeert als één woningmarkt, de woongebieden lopen zodanig in elkaar over dat gemeentegrenzen niet passen op die woningmarkt. Dit maakt dat afstemming noodzakelijk is.

Gemeenten willen elkaar niet kannibaliseren en desinvesteringen moeten worden voorkomen. Met deze regionale woningmarktprogrammering spreken de gemeenten in Parkstad Limburg uit, rekening te houden met elkaars belangen en te streven naar een evenwichtige woningmarkt. De regionale woningmarktprogrammering koppelt kwaliteit aan kwantiteit en is daarmee een belangrijk instrument voor de regiogemeenten. De gemeenten geven met deze regionale woningmarktprogrammering aan welke woningbouwprojecten het best aansluiten bij de huidige marktomstandigheden en hoe in de toekomst met nieuw toe te voegen woningbouwprojecten wordt omgegaan. Hiermee beogen we van de regio Parkstad een aantrekkelijke woonregio te maken.

Het doel van de regionale woningmarktprogrammering is om volume terug te brengen en daarbij te sturen op de frictie in kwaliteit. Het kwantitatief uitgangspunt voor de Regionale Woningmarktprogrammering 2013–2016 is de Transformatieopgave 2012–2020. Deze komt tot uiting in de Envelop 2012–2020, de geactualiseerde opgave uit de Herstructureringsvisie voor de Woningvoorraad Parkstad Limburg 2008–2020. De kwalitatieve uitgangspunten hebben vorm gekregen in het kwalitatief afwegingskader en worden verder uitgewerkt in de kwalitatieve uitwerking van de Envelop waarbij overschotten en tekorten per segment zijn uitgewerkt.

De gemeenten in de stadsregio Parkstad Limburg willen de herstructurering van de bestaande woningvoorraad stimuleren. De vigerende herstructureringsvisie is hierin het leidende instrument. Het strategisch voorraadbeheer van de woningcorporaties in deze regio, verenigd in het Regionaal Overleg Woningcorporaties, wordt daarom meegenomen bij



de invulling van de kwalitatieve opgave voor de komende periode. De voorliggende programmering bestaat vooralsnog alleen uit een selectie van de bestaande projecten. De voornemens tot sloop (en herstructurering) van corporaties worden in 2014 verder afgestemd met de regionale opgave die volgt uit de kwalitatieve envelop.

De Regionale Woningmarktprogrammering komt voort uit één van de thema's van de Regionale Woonstrategie ("Prioriteren en gericht volume terugbrengen"). Deze programmering maakt inzichtelijk op welke wijze de planvoorraad wordt gecategoriseerd en daarmee geprioriteerd. Het prioriteren gebeurt op het niveau van de regio. Deze prioritering laten doorwerken op het niveau van de gemeenten is een bevoegdheid van de individuele gemeenten. De in de programmering aangebrachte prioritering heeft dan ook geen rechtstreekse doorwerking op privaatrechtelijke overeenkomsten en bestemmingsplannen. Gemeenteraden zijn het bevoegd gezag om deze besluiten te nemen.

Voor de totstandkoming van de woningmarktprogrammering is een werkwijze vastgesteld en toegepast. Voor alle bestaande en nieuwe plannen geldt dat deze plannen zowel kwantitatief als kwalitatief (locatie en productmarktcombinatie) zijn/worden getoetst. Op basis van deze toets kunnen plannen in verschillende categorieën worden ingedeeld. Van herstructureringsplannen en goede plannen (plannen met een goede productmarktcombinatie op aantrekkelijke locatie) tot plannen die de komende tijd van de lijst moeten worden afgevoerd omdat er markttechnisch geen vraag naar deze woningen is.

De locatie Achter den Winkel maakt onderdeel uit van de regionale woningmarktprogrammering. In het kader van het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan is samen met HEEMwonen, ontwikkelaar van de locatie Achter den Winkel, gesproken over het verminderen van het aantal nog te bouwen woningen binnen dit gebied. Afgesproken is dat het nog te realiseren appartementencomplex op de hoek Hoofdstraat-Einsteinstraat niet gerealiseerd zal gaan worden. In dit appartementencomplex zouden 32 appartementen worden gerealiseerd. Tegelijk heeft HEEMwonen aangegeven dat ze het middengebied (grondgebonden woningen) wel volledig (68 woningen) wilden bebouwen (bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan waren er reeds 17 woningen gebouwd in het middengebied). In 2007 is echter tussen HEEMwonen (toen nog Hestiagroep) en de gemeente Landgraaf afgesproken dat de aantallen voor dit middengebied met 20 zouden worden verminderd naar 48 woningen in totaal. Dit betekent dat er op de locatie Achter den Winkel nog (68-17) 51 grondgebonden woningen kunnen worden gebouwd en dat er 12 woningen kunnen worden geschrapt uit de programmering.

Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan ook geregeld dat indien 4 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen woningbouw is opgericht de woonbestemming wordt gewijzigd in een groenbestemming.

3.4.4 Structuurvisiebesluiten Wonen & Retail

Sinds het einde van de jaren '90 heeft de Stadsregio Parkstad Limburg te maken met een significante afname van de bevolking, wijziging van de bevolkingssamenstelling en een daling van het aantal huishoudens. Parkstad is hiermee een van eerste regio's in Nederland die met 'Krimp' te maken heeft.

Parkstad Limburg heeft op diverse thema's beleid geformuleerd om stappen te zetten om te kunnen anticiperen op de bevolkingskrimp. Voor het thema 'wonen' zijn onder andere de Regionale Woonstrategie, de Regionale Woningmarktprogrammering 2013 t/m 2016 en de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad 2008–2020 opgesteld.

Een afname van de bevolking en van het aantal huishoudens betekent een afname van de vraag naar woningen. Dit leidt vervolgens tot een overschot aan woningen en woningbouwcapaciteit. Wil de Stadsregio Parkstad Limburg in de toekomst de kwaliteit van de leefomgeving kunnen behouden of verder verbeteren, dan zal het overschot aan woningen teruggebracht moeten worden. Het beleid van Parkstad is dan ook gericht op het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van woningen en een kwalitatieve verbetering van de regionale woningvoorraad.

Zoals geschetst in het regionale woonbeleid (o.a. Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad, Parkstad Limburg) is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg, niet gewenst om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen. Wel blijft de noodzaak aanwezig om de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende woonwensen. Daarvoor zullen nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd die dienen als vervanging van bestaande voorraad.

Geen verdere toename van de omvang van de regionale woningvoorraad betekent dat het wenselijk is dat nog beschikbare vigerende plancapaciteiten die leiden tot een toename van de regionale woningvoorraad niet per definitie moeten worden gerealiseerd en dat in voorbereiding zijnde uitbreidingen van de regionale woningvoorraad niet altijd worden omgezet in daadwerkelijke additionele plancapaciteit.

In haar regionaal woonbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de Stadsregio aan wat de opgave in de regionale woningvoorraad t/m 2020 is (regionale kaders). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de woningvoorraad binnen de gemeenten in het 'Structuurvisiebesluit Wonen en Retail 31 oktober 2011 Parkstad Limburg' zich te bewegen binnen deze gestelde kaders. In vigerende bestemmingsplannen opgenomen woningcapaciteit, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien tenzij de locatie is opgenomen / past binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering). Aan omgevingsvergunningen die op basis van vigerende rechten nieuw worden uitgegeven



zal waar mogelijk een realisatieverplichting worden gekoppeld. Bij het niet nakomen van deze verplichting zal de omgevingsvergunning worden ingetrokken.

De gemeenten in Parkstad Limburg zijn voornemens om dit beleid op de volgende wijze te verwezenlijken:

- Vanaf 1 januari 2013 zullen – voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die dan nog niet in gerealiseerd zijn – herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag in procedure worden gebracht, deze woonbestemmingen komen te vervallen tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering);
- Vanaf het moment van vaststelling van dit beleid zullen geen bestemmingsplannen in procedure worden gebracht die leiden tot een toename van de regionale woningvoorraad, tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering);
- De gemeenten in Parkstad Limburg zullen geen medewerking verlenen aan het verstrekken van een ontheffing dan wel een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan indien daarbij sprake is van toevoegen van woningen aan de regionale woningvoorraad, tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering);
- Indien noodzakelijk kan het Parkstadbestuur middels een beleidsregel de wijze van uitvoering herzien.

3.4.5 Retail

Een afname van de bevolking en van het aantal huishoudens leidt ook tot een afname van het bestedingspotentieel voor de regio. Deze afname heeft ook weer effecten op de ruimtebehoefte aan vastgoed. Deze neemt in de loop van de jaren af. Overschot aan winkelruimten leidt ertoe dat winkels leeg komen te staan. Dit heeft niet alleen effecten op de woon- en leefkwaliteit, maar ook op de waarde van het vastgoed.

Wil Stadsregio Parkstad Limburg in de toekomst de kwaliteit van de leefomgeving alsmede de duurzame exploitatie van het vastgoed kunnen behouden of verder verbeteren, dan zal het overschot aan retailruimte teruggebracht moeten worden. Het beleid van Parkstad is dan ook gericht op het realiseren van een duurzame retailstructuur door het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van winkelruimte met daarbij een kwalitatieve verbetering van de regionale winkelvoorraad. Eenzelfde beleidslijn voor Wonen wordt ook gehanteerd voor Retail.

Binnen het plangebied is 1 detailhandelfunctie opgenomen. Het betreft hier de Brandhofbikes op de Brandhofstraat 9, direct tegenover het nieuwe winkelcentrum Schaesberg. Op dit adres ligt al meer als 30 jaar een detailhandelsfunctie, de ligging en de parkeermogelijkheden op eigen terrein maken dit pand een ideaal winkelpand.



3.4.6 Intrekkingsbeleid omgevingsvergunningen voor het bouwen

Het doel van dit beleid is om een uniform en gelijklozend intrekkingsbeleid te formuleren dat door alle Parkstadgemeenten wordt gehanteerd en dat ondersteuning biedt bij het uitvoeren van de uitgangspunten van de Regionale Woonstrategie 2012–2020: kiezen voor Parkstad.

Het overgrote deel van de vergunde bouwwerken wordt vrij snel gerealiseerd. Een deel van de vergunde bouwwerkzaamheden wordt niet binnen een bepaalde termijn gerealiseerd of komt helemaal niet tot stand. Het is om diverse redenen niet gewenst om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen in stand te laten zonder dat daaraan binnen een bepaalde termijn uitvoering wordt gegeven.

Gebleken is dat bij een groot aantal gemeenten niet of nauwelijks gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid tot het intrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen. Vooral die projecten waar de bouwwerkzaamheden na jaren nog niet zijn begonnen, vragen om een gerichte aanpak. In dergelijke gevallen is er mogelijk sprake van een verkeerde locatie, een verkeerd woningtype of prijsklasse waarin gebouwd wordt. Vasthouden aan dit soort plannen past niet in de Regionale Woonstrategie (die uitgaat van kwaliteitsverbetering). Het college van burgemeester en wethouders heeft op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid om deze omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen na verloop van een bepaalde periode in zijn geheel of gedeeltelijk in te trekken.

Binnen de locatie Achter den Winkel zijn omgevingsvergunningen voor het bouwen verleend die niet gerealiseerd zijn (9 grondgebonden woningen en een appartementencomplex van 32 appartementen). Het intrekkingsbeleid kan hier worden ingezet.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategienota 2005–2015

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

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

Voor wat betreft onderhavig plan is met name het speerpunt ‘Vakantiegevoel’ van belang. Dit



speerpunt heeft alles te maken met de leefbaarheid, het woongenot en de aantrekkelijkheid van Landgraaf. De gemeente heeft veel te bieden, maar krijgt het niet voor niets. Er zullen belangrijke keuzes gemaakt moeten worden om maximaal te profiteren van dat wat de gemeente in huis heeft. Het betreft de volgende keuzes:

1. Het versterken van de ruimtelijke structuur;
2. Het creëren van een hoogwaardige groene woongemeente;
3. Het inzetten op recreatie en toerisme; Parkstad Limburg als recreatief hoogtepunt in Nederland.

De doelstellingen van de strategienota worden als gevolg van dit plan niet aangetast.

3.5.2 Structuurvisie Landgraaf 2030

Op 15 december 2011 heeft de raad van de gemeente Landgraaf de Structuurvisie Landgraaf 2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van de voorziene ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Daarnaast beschrijft de structuurvisie het ruimtelijk beleid dat de gemeente wil voeren.

Uit de structuurvisie volgen geen specifieke opgaven voor het bestemmingsplangebied. Het herstructureringsgebied Achter den Winkel is benoemd, verondersteld werd dat het gebied in 2011 geheel zou worden afgebouwd.

De doelstellingen van de structuurvisie zijn niet in het geding als gevolg van dit bestemmingsplan.

3.5.3 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.

De doelstellingen van het mobiliteitsplan zijn niet in het geding als gevolg van dit bestemmingsplan.

3.5.4 Parkeernota Landgraaf 2008

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.

Centraal uitgangspunt van de Parkeernota Landgraaf 2008 is het zoveel als mogelijk voorkomen van parkeeroverlast. Om te kunnen bepalen hoe groot de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal zijn bevat de parkeernota voor verschillende gebruiksfuncties geldende parkeernormen. Deze parkeernormen geven het minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen aan bij ruimtelijke ontwikkelingen en zijn gebaseerd op de richtlijnen van het CROW. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen hun parkeerbehoefte binnen de plangrenzen op te vangen.

Daarnaast dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in hun planvorming rekening te houden met het oplossen van mogelijke reeds bestaande parkeercapaciteitsproblemen, door het realiseren van extra parkeerplaatsen. Burgemeester en wethouders kunnen van dit uitgangspunt afwijken wanneer op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien. De bevoegdheid tot afwijken dient evenwel met grote terughoudendheid worden toegepast.

Het onderhavige plan heeft geen betrekking op een ontwikkeling welke de huidige parkeerbehoefte zal verhogen. Enkel binnen het herstructureringsplan Achter den Winkel zal door toevoeging van woningen de parkeerbehoefte toenemen. De parkeernormen worden wel behaald deels in de openbare ruimte en deels open eigen terrein (bij de grondgebonden woningen middels de voorwaardelijk verplichting die is opgenomen in de bestemming Wonen – 2).

3.5.6 Wijkontwikkelingsplan Schaesberg

Op 4 juni 2015 heeft de gemeenteraad het Wijkontwikkelingsplan Schaesberg vastgesteld. De aanleiding voor dit wijkontwikkelingsplan is dat Schaesberg net als in de overige stadsdelen van Landgraaf en elders in Parkstad Limburg te maken met grote veranderingen in bevolkingsomvang en huishoudenssamenstelling op de middellange termijn. De gemeente Landgraaf heeft besloten samen met samen met HEEMwonen een Wijkontwikkelingsplan op te stellen om het stadsdeel gereed te maken voor de toekomstige omstandigheden.

Dit wijkontwikkelingsplan heeft als doel de kwaliteit van wonen en leven in Schaesberg in stand te houden en op een zodanige wijze te verbeteren dat de leefbaarheid blijvend wordt verbeterd en ingespeeld wordt op de effecten van de veranderende bevolkingsomvang en huishoudenssamenstelling.

De transformatieopgave voor Schaesberg (juli 2014) is met een sloopopgave (dan wel niet realiseren van woningen) van 453 woningen zeer aanzienlijk te noemen en is in alle realiteit door de benodigde financiële middelen van tientallen miljoenen euro's en de sociale impact



slechts met uiterste inspanningen realiseerbaar. Overigens is de transformatieopgave niet een statisch gegeven. Deze wordt periodiek geactualiseerd.

Het wijkontwikkelingsplan Schaesberg kent 2 hoofdonderdelen:

1. de wijkanalyse;
2. de wijkvisie met daarbij de uitvoeringsstrategie en het afwegingskader.

Het niet realiseren van 12 woningen binnen het bouwprogramma van de locatie Achter den Winkel (zie par. 3.4.3) draagt bij aan de hierboven genoemde transformatieopgave.

4. Sectorale aspecten

4.1 Milieu

4.1.1 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.

In het huidige geval, waar geen tot nauwelijks wijzigingen zijn in het gebruik c.q. gebruiksvormen en er geen nieuwe woonbestemmingen worden toegevoegd zijn er geen belemmeringen t.a.v. het vigerende gebruik.

4.1.2 Geluid

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

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen, in combinatie met een aantal typen geluidbronnen, een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

In relatie tot het wegverkeer geldt als uitgangspunt dat de aanwezige geluidgevoelige bestemmingen reeds binnen het thans vigerende bestemmingsplan passen. In dat kader werd in het recente verleden de woningbouwontwikkeling in het gebied "Achter de Winkel" reeds getoetst aan de Wet geluidhinder en werden voor enkele woningen binnen de directe invloedssfeer van de Einsteinstraat (beperkte) hogere grenswaarden vastgesteld. Eventuele nieuwe bouwplannen binnen het plangebied dienen aan de Wet geluidhinder te worden getoetst.

De wettelijke geluidcontour van de ten noorden van het besluitgebied gelegen spoorlijn Heerlen-Landgraaf-Kerkrade bedraagt 100 meter. De spoorlijn ligt op ruim 400 meter van



het besluitgebied en dit bevindt zich daarmee ruimschoots buiten de betreffende geluidzone.

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen. Hiervan kan (volgens jurisprudentie) alleen gemotiveerd worden afgeweken. Er zijn in en rondom het plangebied geen (bedrijfs)bestemmingen gelegen die in dit kader een beoordeling vergen.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe (bouw)plannen en een verdere toetsing aan de Wet geluidhinder, Wabo of Activiteitenbesluit/Barim kan daarmee achterwege blijven.

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 fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof als 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 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.

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 (fijnstof, PM10) en/of voor stikstofdioxide (NO2). Tot de gevoelige bestemmingen behoren: scholen (voor onderwijs aan minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen. In onderhavig geval worden weliswaar gevoelige bestemmingen gerealiseerd, de locatie is niet gelegen binnen de genoemde afstanden tot rijks- of provinciale wegen.

4.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van



gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

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

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm). Bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico alsmede elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (en advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Externe veiligheid buisleidingen

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

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Voor de risico's

als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Naar verwachting treedt dit Besluit in 2014 in werking.

Risicoanalyse

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

- risicovolle bedrijven: binnen het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen risicovolle bedrijven.
- buisleidingen: binnen het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen buisleidingen.
- transport gevaarlijke stoffen: het plangebied ligt in de nabijheid van de spoorlijn Heerlen–Herzogenrath/Kerkrade. Voor het spoortraject geldt dat het plaatsgebonden risico (PR) op de spoorlijn zelf ligt en daarmee nergens groter is dan de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ per jaar. Voor de spoorlijn geldt dat het groepsrisico (GR) kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en er derhalve geen sprake is van een relevant groepsrisico. Het plangebied bevat eveneens geen nieuwe ontwikkelingen en zal derhalve ook niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve voor het spoor niet noodzakelijk.

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

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Binnen en rondom het plangebied zijn geen bedrijven met een milieuzonering gelegen. Geconcludeerd kan daarmee worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen beperkingen oplevert voor het onderhavige plan.

4.2 Waterparagraaf

4.2.1 Beleid ten aanzien van waterhuishouding

De gemeente Landgraaf valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 (vastgesteld door het waterschapsbestuur d.d. 29 september 2009) en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving. Eén van de beleidsterreinen die in dit document aan de orde komt is het stedelijk waterbeheer. Gemeenten hebben op basis van het provinciale beleid een verantwoordelijkheid om duurzaam om te gaan met hemelwater. In het Provinciaal Waterplan Limburg is opgenomen dat maximaal afgekoppeld wordt, mits doelmatig. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd: hergebruik – infiltratie in de bodem – afvoer naar oppervlaktewater – afvoer naar de riolering. Bij afvoer via de



riolering wordt de voorkeur gegeven aan een verbeterd gescheiden stelsel. Afkoppelen van verhard oppervlak levert de nodige voordelen op, zoals minder riooloverstortingen, een betere werking van zuiveringsinstallaties, een natuurlijker afvoerregime van de beken, aanvulling van het grondwater en een vermindering van kosten door schoon hemelwater niet meer te transporteren en te zuiveren. Afhankelijk van de lokale mogelijkheden, aard en gebruik van het oppervlak en mogelijke verontreinigingen, wordt bepaald wat de meest duurzame oplossing is voor de afvoer van het hemelwater. Zo gelden voor industrieterreinen andere oplossingen dan voor woonwijken. In de stroomgebiedsvisies zijn op basis van beek- en vochtige-natuurdoelstellingen gebieden aangewezen waar in bestaand stedelijk gebied prioriteit aan het afkoppelen en infiltreren gegeven dient te worden. Voor het afkoppelen van bestaande bebouwing zijn maatwerkoplossingen nodig. Deze maatregelen kunnen bij ruimtelijke plannen worden verankerd in de watertoets.

4.2.2 Watertoets

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen en vergelijkbare ruimtelijke documenten te worden ingediend bij het watertoetsloket indien het plan meer behelst dan enkel een interne functiewijziging en het plan gelegen is in of nabij een kanaal, het rivierbed van de Maas, een waterwingebied, een grondwaterbeschermingsgebied, zuiveringstechnische werken, primaire waterkeringen, primaire oppervlaktewateren, inundatiezones of droogdalen. Een watertoets is eveneens noodzakelijk indien er lozing van (regen)water op oppervlaktewateren plaatsvindt, bij de toepassing van diepte-infiltratie en wanneer het verhard oppervlak van de nieuwbouw meer dan 2.000 m² bedraagt.

Voor het voorliggende actualisatieplan is derhalve geen watertoets noodzakelijk.

4.2.3 Waterhuishouding en riolering

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

- a. 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;
- b. 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;
 - c. 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;
 - d. 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);
 - e. 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;
 - f. 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. Onderhavig planvoornemen voorziet in het gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater en gaat uit van infiltratie en/of buffering van hemelwater middels een wadi of bluswatervoorziening. Tevens wordt bij de nieuwbouw geen gebruik gemaakt van uitlogende of uitspoelbare materialen. Het planvoornemen voldoet dan ook aan de beleidsuitgangspunten van het waterschap.

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 omgaan met afval- en hemelwater en grondwater.

4.2.5 Open water en watergangen

Binnen het plangebied zijn geen open wateren gelegen.



4.2.6 Grondwater

4.2.7

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

Daarnaast ligt er binnen het plangebied ook een gescheiden stelsel (nieuwbouwwijk Achter den Winkel). Het afvalwater is aangesloten op het rioolgemaal. Het hemelwater wordt gebufferd en geïnfiltreerd in de aanwezige voorzieningen.

4.2.9 Ontwikkelingen

Bij toekomstige nieuwbouw of herstructurering zullen de beleidsuitgangspunten volgens het principe van (her)gebruik–infiltratie–buffering–afvoer worden gevolgd. Afkoppeling van schoonwatersystemen en berging (en waar mogelijk infiltratie) zal in het plangebied de afvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering en de snelheid van waterafvoer via het oppervlaktewater beperken.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de huisaansluitingen via een gescheiden systeem te worden uitgevoerd. In de toekomst kan dit dan eenvoudig worden aangesloten op eventueel aan te leggen gescheiden rioleringssystemen.

Het aspect water levert derhalve geen beperkingen op voor het onderhavige plan.

4.3 Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische resten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen veelal een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Archeologische Beleidsadvieskaart Landgraaf

Vanwege nieuwe onderzoeken en bevindingen was de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Landgraaf 2008 aan actualisatie toe. Bovendien leerde de ervaring met de eerste kaart dat een aantal zaken eenvoudiger en toegankelijker gemaakt konden worden.



Op 10 februari 2015 heeft de gemeente Landgraaf de geactualiseerde Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Landgraaf 2014, de daarbij behorende Toelichting bij de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Landgraaf 2014 en het nieuwe Schema ondergrenzen archeologische onderzoeksplicht Parkstad 2014 vastgesteld. Het beleidsdoel is zoveel mogelijk archeologische waarden ongestoord in de bodem, in situ te behouden en bij planontwikkeling in een vroeg stadium te verifiëren of deze waarden bedreigd kunnen worden.

Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Landgraaf 2014:



legenda

- waardecategorie 1. Rijksmonumenten: terreinen van zeer hoge waarde, wettelijk beschermd
- waardecategorie 2. Terreinen van zeer hoge waarde
- waardecategorie 3. Gebieden met een hoge verwachtingswaarde
- waardecategorie 4. Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde
- waardecategorie 5. Gebieden met een lage verwachtingswaarde
- waardecategorie 6. Geen verwachtingswaarde

De geactualiseerde Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart dient te worden verankerd in het ruimtelijke beleid (bestemmingsplannen). Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. Om hieruit een in de praktijk goed hanteerbaar beleid te doen voortvloeien zijn de bekende archeologische waarden en de verwachte archeologische waarden ondergebracht in zes verschillende categorieën. Of een onderzoeksplicht van toepassing is verschilt per categorie. De toetsingsprocedure is bij iedere categorie gekoppeld aan de verstoringsdiepte en de oppervlakte van de bodemingreep. Deze ondergrenzen zijn steeds leidend. De Monumentenwet 1988 schrijft geen minimumdiepte

voor waarbij archeologisch onderzoek verricht dient te worden. De gemeente Landgraaf heeft er in Parkstadverband voor gekozen een diepte van 40 cm beneden maaiveld als uitgangspunt te hanteren. Onderzoeken en ervaring hebben aangetoond dat de bodem tot 40 cm beneden maaiveld in de meeste gevallen al door diverse ingrepen verstoord is. De Monumentenwet 1988 geeft een vrijstelling van de onderzoeksplicht voor projecten waarvan de verstoringsoppervlakte kleiner is dan 100 m²; de gemeente heeft beleidsvrijheid om deze oppervlakte aan te passen. De gemeente Landgraaf heeft ervoor gekozen om dit wettelijk minimum enkel over te nemen bij de terreinen van zeer hoge waarde, de tweede categorie na de archeologische Rijksmonumenten.

Hieronder volgen de vastgestelde bepalingen en toelichting per categorie:

Categorie 1. Rijksmonumenten: terreinen van zeer hoge waarde, wettelijk beschermd

Bij categorie 1 gaat het om de wettelijk beschermde archeologische Rijksmonumenten. Voor werkzaamheden is hier altijd een vergunning volgens de Monumentenwet 1988 vereist.

Voor de andere hieronder beschreven categorieën worden in de voorschriften bij het bestemmingsplan richtlijnen vastgelegd waaraan bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning, projectafwijakingsbesluit of ontheffing getoetst wordt of er een onderzoekplicht bestaat.

Categorie 2. Terreinen van zeer hoge waarde

Bij categorie 2 gaat het om de terreinen van zeer hoge waarde. Bij ingrepen op deze terreinen geldt de 100 m² die de Monumentenwet 1988 voorschrijft als ondergrens. Alleen bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een verstoringsoppervlakte groter dan 100 m² zijn onderzoeksplichtig. Binnen deze categorie vallen tevens de cirkels van 50 m rondom een archeologische vindplaats. In categorie 2 zijn ook de AMK-terreinen opgenomen. AMK-terreinen zijn terreinen van zeer hoge archeologische waarde, hoge archeologische waarde, archeologische waarde of archeologische betekenis en zijn net als de archeologische Rijksmonumenten terug te vinden op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) die de Rijksdienst opgesteld heeft.

Categorie 3. Gebieden met een hoge verwachtingswaarde

Bij categorie 3 gaat het om gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Alleen bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een verstoringsoppervlakte groter dan 250 m² zijn onderzoeksplichtig.

Categorie 4. Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde

Bij categorie 4 gaat het om gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde. Alleen bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m² zijn onderzoeksplichtig. In deze categorie zijn tevens de Landgraafse gedeelten van het Wormdal en Strijthagerbeekdal opgenomen.

Categorie 5. Gebieden met een lage verwachtingswaarde



Bij categorie 5 gaat het om gebieden met een lage verwachtingswaarde. Alleen bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een verstoringsoppervlakte groter dan 10.000 m² zijn onderzoeksplichtig.

Categorie 6. Geen verwachtingswaarde

Bij categorie 6 gaat het om gebieden zonder archeologische verwachtingswaarde. Alle bodemingrepen zijn vrijgesteld van onderzoeksplicht.

In dit bestemmingsplan komen 3 verschillende archeologische waarden voor:

Gebieden met een hoge verwachtingswaarde (waarde 3), gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde (waarde 4) en gebieden met een lage verwachtingswaarde (waarde 5). Ter bescherming van deze gebieden zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen.

4.4 Flora en Fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming.

Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en Faunawet kan zo snelesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden.

Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen. Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Binnen het plangebied vinden geen activiteiten plaats die beschermde flora en fauna kunnen hinderen. Het uitvoeren van een quickscan voor een actualisatieplan is derhalve ook niet aan de orde.

4.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied ligt een gasleiding en is een hoogspanningsverbinding aanwezig. De leidingen zijn op de verbeelding weergegeven met de bijbehorende beschermingszones. In de regelgeving zijn hier twee dubbelbestemmingen opgenomen.

5. Planopzet

5.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

5.2 Juridische planopzet

5.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan 'Schaesberg Midden' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0882.BPSCHAESBMID03001-ON01. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt.

5.2.2 Verbeelding

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding met daarop aangegeven de (dubbel)bestemmingen op een topografische/kadastrale ondergrond. Het bestemmingsplan is opgebouwd conform het Handboek Bestemmingsplannen van de Gemeente Landgraaf, de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) en de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en een GBKN ondergrond, schaal 1:1000.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken;



- bouwaanduidingen;
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

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. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemming zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (SVBP 2012).

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 gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden en mogen bijgebouwen gebouwd worden.

Specifieke bouwregels zijn tekstueel in de planregels opgenomen.

Overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte bepaling is opgenomen.

5.2.3 Regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

Dit hoofdstuk bevat een artikel met begripsbepalingen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Getracht is zoveel mogelijk van toepassing zijnde begrippen op te nemen. Daar waar geen begripsbepaling is opgenomen dient aangesloten te worden bij hetgeen daaronder onder het normale spraakgebruik wordt verstaan. In het tweede artikel is de wijze van meten opgenomen waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de planregels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen en is aansluiting gezocht bij de modelregels van onze gemeente.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2012). Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen geldt dezelfde structuur, en wel de volgende:

– Bestemmingsomschrijving:

hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd, met andere woorden voor welke gebruik zijn de gronden bedoeld;



- *Bouwregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen (goothoogte, bouwhoogte en dergelijke) de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en welke bebouwing is toegestaan;
- *Nadere eisen:*
hierin wordt de mogelijkheid geboden 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:*
in de bestemmingsregeling is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemmingsplan. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemene gebruiksverbod zoals opgenomen in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierin kunnen ook voorwaardelijke verplichtingen worden opgenomen;
- *Afwijken van de gebruiksregels:*
hierin wordt de mogelijkheid geboden om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten aanzien van de gebruiksregels;
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:*
deze bepaling geeft aan voor welke werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist;
- *Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk:*
werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor slopen vereist is;
- *Wijzigingsbevoegdheid:*
deze bevoegdheid houdt de mogelijkheid in om af te wijken ten aanzien van bepalingen in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- *Een anti-dubbelregel:*
deze regel zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- *Algemene bouwregels:*
deze regel bevat algemene bepalingen omtrent het overschrijden van onder andere bouwgrenzen, het bouwen in strijd met de bestemming en ondergronds bouwen;
- *Algemene gebruiksregels:*



- hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- *Algemene aanduidingsregel*:
hierin wordt bepaald welke gebiedsaanduiding in het plan is opgenomen;
 - *Algemene afwijkingsregels*:
hierin wordt bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan, zoals een algemene 10% afwijking van de in het plan opgenomen maatvoeringen;
 - *Algemene wijzigingsregels*:
hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van onder meer de plaats van bestemmingsgrenzen;
 - *Algemene procedureregels*:
de procedureregels schrijven voor welke procedure gevolgd dient te worden bij het stellen van nadere eisen, het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan of bij wijziging van het bestemmingsplan.
 - *Overige regels*:
dit artikel bevat voorrangregels hoe te handelen bij eens strijdigheid tussen een dubbelbestemming en een enkelbestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Het overangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald. Dit is de officiële benaming van de regels van het plan.

5.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In deze paragraaf worden de binnen het plangebied gelegen bestemmingen, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de bestemmingsregels, per artikel afzonderlijk besproken. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouwmogelijkheden binnen de betreffende bestemming. Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpelijkheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

Artikel 3 Bedrijf-Nutsvoorzieningen:

Het beleid

Nutsvoorzieningen zijn te allen tijde nodig voor een goede distributie van energie en dergelijke in een gebied. Daartoe behoren voorzieningen van de schaal van schakelkasten tot verdeelstations.

In het plangebied zijn diverse transformatorhuisjes gelegen van een dergelijke schaal dat dit niet meer als ondergeschikt bouwwerk gekenschetst kan worden. Hieraan is derhalve een aparte bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening toegekend, waarbinnen uitsluitend dergelijke voorzieningen zijn toegestaan.

Bebouwing

Voor de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening is op de verbeelding een bouwvlak aangegeven en het maximaal te bebouwen percentage van dit bouwvlak. De bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen.

Artikel 4 Groen

Het beleid

Binnen deze bestemming ligt de nadruk op groen en groenvoorzieningen, maar zijn tevens fiets- en voetpaden toegestaan, alsmede doeleinden van openbaar nut als ondergeschikte doeleinden. Ook wordt ruimte geboden aan waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming 'Groen' is ook de aanduiding 'specifieke vorm van groen – calamiteitenpad' opgenomen om zo de bestaande vluchtroute in de nieuwbouwbuurt Achter den Winkel open te houden.

Bebouwing

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierbij kan gedacht worden aan straatverlichting, bankjes en overig straatmeubilair, speelvoorzieningen, hekwerken en dergelijke.

Artikel 5 Kantoor:

Het beleid

Deze bestemming is bedoeld voor kantoren. De bestemming komt binnen het bestemmingsplan eenmaal voor op het adres Brandhofstraat 23, het voormalige politiebureau van de oude gemeente Schaesberg.

Bebouwing

Binnen deze bestemming mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Maximum bebouwingspercentage en aantal bouwlagen worden op de verbeelding weergegeven.



Artikel 6 Maatschappelijk:

Het beleid

Binnen deze bestemming zijn alle maatschappelijke functie binnen het plangebied opgenomen met een aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk- enz'. Deze gronden zijn uitsluitend bedoeld voor hetgeen is aangegeven in deze specifieke aanduiding. Het betreft hier een dienstverlening (Godfriedbomanstraat 23, fysiotherapie), een medisch centrum (Medisch centrum Putstraat), een school (basisschool Gravenrode) en een tweetal zorginstellingen. De zorginstellingen betreffen de Dr. Calshof van Meandergroep in Achter den Winkel en Woonbegeleidingscentrum Schaesberg Stichting Gehandicaptenzorg Limburg aan de Melcherstraat 60.

Bebouwing

Binnen deze bestemming mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Maximum bebouwingspercentage en aantal bouwlagen worden op de verbeelding weergegeven. Bij de Dr. Calshof van Meandergroep in Achter den Winkel is een verbindingsgang in 1 bouwlaag toegestaan naar het naastgelegen appartementencomplex.

Artikel 7 Natuur:

Het beleid

De natuurbestemming is opgenomen aan de westkant van het plangebied langs de Melcherstraat. De gronden zijn vooral bedoeld voor instandhouding, herstel, ontwikkeling en versterking van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Evenals voor de instandhouding en ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur.

Bebouwing

Op de gronden met de bestemming 'Natuur' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van beperkte voorzieningen (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) ten behoeve van extensieve recreatie.

Artikel 8 Recreatie – Volkstuin:

Het beleid

De bestemming 'Recreatie – Volkstuin' ligt op het volkstuinencomplex naast de Melcherstraat.

Bebouwing

Binnen de bestemming mogen hoofdgebouwen, geen woning zijnde, worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. De maximale aantal bouwlagen en de maximale bebouwingspercentage worden op de verbeelding aangegeven.

Per afzonderlijke volkstuin van minimaal 100 m² is buiten het bouwvlak 1 gebouw in de vorm van een tuinkas toegestaan.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2,00 meter bedragen.

Artikel 9 Verkeer:

Het beleid

Verkeervoorzieningen zijn noodzakelijk in verband met de verkeersafwikkeling van het gebied. Wegen worden gebruikt voor doorgaand verkeer en voor de ontsluiting van het gebied. De voorzieningen voor het bewegend en stilstaand wegverkeer hebben de prioriteit boven de andere genoemde doeleinden. De nuts-, groen- en infiltratievoorzieningen nemen een ondergeschikte plaats in qua situering en omvang.

Bebouwing

Bebouwing is uitsluitend toegestaan ten dienste van de verkeersfunctie.

Artikel 10 Wonen – 1:

Het beleid

De bestemming Wonen – 1 is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied.

1. Ten aanzien van de onderlinge afstemming van de verschillende doeleinden binnen deze bestemming gelden de volgende bepalingen:

- centraal in deze bestemming staat het streven naar behoud en versterking van de woonfunctie;
- de detailhandelsdoeleinden zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding toegestaan (Brandhofstraat 9). Elders in deze bestemming is deze functies niet toegestaan;
- daar waar is aangegeven dat ter plaatse van een specifieke gebruiksfunctie deze uitsluitend daar is toegestaan, wordt bedoeld dat het betreffende perceel niet voor de overige gebruiksfuncties in aanmerking komt;
- parkeren dient in eerste instantie op eigen terrein opgelost te worden conform de gemeentelijke normen. In de bijlage van de regels is een overzicht met deze parkeernormen opgenomen.

2. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreidingsmogelijkheid ter realisering van een naar de eisen van de tijd redelijk wooncomfort. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, twee-aaneen, aangegebouwd, drive-in woning of patiowoning nagestreefd. Nieuwe woningen zullen ook binnen dit regime worden gerealiseerd. Toevoeging van nieuwe woningen is niet toegestaan. Herbouw van een woning is wel mogelijk.

3. De uitoefening van aan huis gebonden beroepen of bedrijven bij de woningen wordt toegelaten, onder de voorwaarden dat:

- niet meer dan 1/3 deel van het bruto vloeroppervlak van de woning met aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen voor de uitoefening van de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en de daarbij behorende opslag mag worden gebruikt, tot een maximum van 60 m²;
- geen detailhandel of groothandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- geen horeca-activiteiten mogen plaatsvinden;
- op de activiteiten geen vergunning- en of meldingsplicht van toepassing is op grond van de Wet milieubeheer en/of andere milieuwetgeving;
- degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de bewoner van die woning dient te zijn. Deze persoon mag worden ondersteund door hoogstens één andere persoon, niet de bewoner zijnde. Deze laatstgenoemde ondersteunende andere persoon mag de activiteit niet zelfstandig ter plaatse uitoefenen;
- de noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van de activiteit op eigen terrein worden gesitueerd conform de normen zoals opgenomen in de 'Parkeernota Landgraaf 2008, d.d. 4 december 2007';
- geen opslag ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de onbebouwde grond mag plaatsvinden;
- geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit bij of aan de woning zijn toegestaan.

Daarbij geldt dat alle voorwaarden zijn geënt op het behoud van de woonfunctie en ter voorkoming van de aantasting daarvan en het voorkomen van overlast naar de woonomgeving. Door de genoemde voorwaarden wordt gewaarborgd dat de ruimtelijke uitstraling van de woning die van een woonhuis blijft.

4. Op de in de bestemming begrepen gronden mogen:

- behoudens de bestaande woningen en mogelijkheden tot het oprichten van woningen (woontoren Achter den Winkel op de hoek Hoofdstraat – Einsteinstraat) geen nieuwe woningen worden opgericht;
- bestaande woningen niet worden gesplitst;
- binnen de bestaande bebouwing geen extra woningen worden opgericht.

5. Het is toegestaan om een gedeelte van het hoofdgebouw, dan wel in het bij de woning behorend bestand aangebouwd bijgebouw, maximaal 80 m² te gebruiken voor mantelzorg.



Daarbij mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden en bedrijven. Tevens dient de noodzaak te worden aangetoond en dienen de voorzieningen bij beëindiging van de inwoning verwijderd te worden.

6. Het gebruik van de gronden voor kampeermiddelen is mogelijk in het achtererfgebied en achter het hoofdgebouw.

Bebouwing

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. indien ter plaatse de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen dan mogen gebouwen uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd, met uitzondering van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports die zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd met dien verstande dat aan artikel [10.2.3](#) wordt voldaan;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande voorgevel, of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn waarbij de (voor-)gevels van het hoofdgebouw in of evenwijdig aan de bestaande voorgevel, dan wel de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn worden geplaatst (waarbij de voorgevel in de richting van de voorste perceelsgrens niet mag worden overschreden);
- c. indien er geen bestaande voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn aanwezig is dan mogen gebouwen uitsluitend worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' waarbij de (voor-)gevels van het hoofdgebouw in of evenwijdig aan de gevellijn worden geplaatst (waarbij de gevellijn in de richting van de voorste perceelsgrens niet mag worden overschreden);
- d. het bouwperceel behorende bij een woning mag voor nooit meer dan 50 % worden bebouwd, uitgezonderd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patio' waarbij het bouwperceel voor nooit meer dan 70 % mag worden bebouwd, met dien verstande dat het bebouwingspercentage op de verdieping van een patio maximaal 30 % mag bedragen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' waarbij het bouwperceel voor maximaal 100 % mag worden bebouwd;
- e. gebouwen worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' tot maximaal het aangegeven aantal bouwlagen mag worden gebouwd;
 2. dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', de eerste bouwlaag maximaal 4,50 meter mag bedragen en elke daarop volgende bouwlaag maximaal 3,20 meter bedraagt;
- f. de hoofdgebouwen ter plaatse van de bestaande voorgevel, de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, of de aanduiding 'gevellijn' mogen uitbreiden, met dien verstande dat de afstand tussen voor- en achtergevel, gemeten vanaf bestaande voorgevel, de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn of de aanduiding 'gevellijn':

1. ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen', 'specifieke bouwaanduiding – patio', 'specifieke bouwaanduiding – drive-in woning' maximaal 13,00 meter mag bedragen;
2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', maximaal 17,00 meter mag bedragen;
- g. op de in de bestemming begrepen gronden mogen:
 1. behoudens de bestaande woningen en mogelijkheden tot het oprichten van woningen geen nieuwe woningen worden opgericht;
 2. bestaande woningen niet worden gesplitst;
 3. binnen de bestaande bebouwing geen extra woningen worden opgericht;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dient de zijgevel van het hoofdgebouw minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' dient de zijgevel van het hoofdgebouw aan één zijde minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' en 'specifieke bouwaanduiding – drive-in woning' dient een hoekwoning aan één zijde minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- k. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – patio' en 'gestapeld' mag in beide zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ondergrondse parkeergarage' mag een (deels) ondergrondse parkeergarage worden aangelegd van maximaal 2.500 m²;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – opgang voetgangers parkeergarage', een opgang voor voetgangers;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' mag enkel een plat dak worden gerealiseerd.

Artikel 11 Wonen – 2:

Beleid

Deze bestemming is bedoeld voor twee-aaneen en aaneengebouwde woningen. Het verschil met Wonen – 1 is dat er hier een voorwaardelijke verplichting is opgenomen ten behoeven van de parkeerbehoefte: “Het gebruik van de gronden is alleen dan toegestaan indien een parkeervoorziening voor minimaal 1 auto op het woningbouwperceel wordt aangelegd en in stand wordt gehouden”.

Bebouwing

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. indien ter plaatse de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen dan mogen gebouwen uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd, met uitzondering van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports die zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd met dien verstande dat aan artikel 11.2.3 wordt voldaan;
- b. Het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ mag niet meer bedragen dan is aangegeven;

- c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande voorgevel, of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, waarbij de (voor-)gevels van het hoofdgebouw moeten worden geplaatst in of evenwijdig aan de bestaande voorgevel (waarbij de voorgevel in de richting van de voorste perceelsgrens niet mag worden overschreden);
- d. indien er geen bestaande voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn aanwezig is dan mogen gebouwen uitsluitend worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' waarbij de (voor-)gevels van het hoofdgebouw in of evenwijdig aan de gevellijn worden geplaatst (waarbij de gevellijn in de richting van de voorste perceelsgrens niet mag worden overschreden);
- e. het bouwperceel behorende bij een woning mag voor nooit meer dan 50 % worden bebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' tot maximaal het aangegeven aantal bouwlagen mag worden gebouwd;
- f. de hoofdgebouwen ter plaatse van de bestaande voorgevel, de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, of de aanduiding 'gevellijn' mogen uitbreiden, met dien verstande dat de afstand tussen voor- en achtergevel, gemeten vanaf bestaande voorgevel, de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn of de aanduiding 'gevellijn' ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen', maximaal 13,00 meter mag bedragen;
- g. op de in de bestemming begrepen gronden mogen:
 - 1. behoudens de bestaande woningen en mogelijkheden tot het oprichten van woningen geen nieuwe woningen worden opgericht;
 - 2. bestaande woningen niet worden gesplitst;
 - 3. binnen de bestaande bebouwing geen extra woningen worden opgericht;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' dient de zijgevel van het hoofdgebouw aan één zijde minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dient een hoekwoning aan één zijde minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

Artikel 12 Wonen – Woonwagenstandplaatsen:

Beleid

Woonwagenstandplaatsen hebben als bijzondere woonvorm, vanwege hun specifieke karakter een aparte woonbestemming gekregen. Het gaat hier om de woonwagenlocatie aan de Melcherstraat.

Bebouwing

Op de verbeelding is het maximaal aantal wooneenheden aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend worden geplaatst binnen het bouwvlak. Daarnaast zijn in de bouwregels maximale maten aangegeven voor de bouwhoogte van de woonwagens en voor de bijgebouwen. De eis dat de woonwagens op een afstand van tenminste 2,50 m van elkaar



geplaatst moeten worden, heeft te maken met de brandveiligheid en heeft als doel het voorkomen van (te snelle) overslag bij brand.

Binnen de bestemming 'Wonen – Woonwagenstandplaats' zijn tevens aan huis verbonden beroepen of bedrijven toegestaan.

Artikel 13 Wonen – Garageboxen:

Het beleid

De binnen het plangebied gelegen garageboxen zijn opgenomen in de bestemming Wonen – Garageboxen, vanwege het specifieke gebruik en de specifieke bebouwingseisen. Het betreft hier garageboxen aan de Godfriedbomanstraat en de Marshallstraat.

Bebouwing

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden opgericht in de vorm van garageboxen. Deze dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht, wat volledig bebouwd mag worden. De bebouwing mag niet hoger worden dan 3,20 meter.

Artikel 14 Leiding – Gas en artikel 15 Leiding – Hoogspanningsverbinding:

Ter plaatse van het directe ruimtebeslag van de ondergrondse en bovengrondse leidingen alsmede de bijbehorende beschermingszone worden activiteiten, die het bedrijfszeker en – veilig functioneren van deze rioolleidingen kunnen schaden, geweerd. Daarom worden beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing en gebruik van de grond, die tot beschadiging van de leidingen kan leiden.

Artikel 16 Waarde – Archeologie 3:

De bestemming Waarde – *Archeologie 3 (Gebieden met een hoge verwachtingswaarde)* is toegekend aan de gronden waar op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart sprake is van een hoge waarde, categorie 3.

Op deze gronden geldt ter bescherming van de archeologische waarden een bouwverbod. Dit verbod is niet van toepassing indien de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt en de grootte van de bodemingreep niet meer dan 250 m² bedraagt. Andere uitzonderingen op dit verbod gelden voor bebouwing ten behoeve van archeologisch onderzoek en de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, mits de bestaande fundering weer wordt gebruikt en de bestaande oppervlakte niet wordt vergroot.

Van het bouwverbod kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarde van het plangebied voldoende is vastgesteld, er geen archeologische waarden zijn te

verwachten of kunnen worden geschaad, de schade door bouwactiviteiten beperkt kan worden door voorschriften aan de vergunning te verbinden, dan wel indien door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld. Deze voorschriften kunnen de verplichting inhouden om technische maatregelen te treffen om de archeologische waarden in de bodem te behouden. Maar ook om opgravingen te doen of de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg. Tevens wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten bij de uitvoering van bouwwerkzaamheden. Het archeologisch onderzoek dient te worden aangeleverd door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Daarnaast geldt een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden ter de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, de archeologische waarden niet worden verstoord of dat deze voldoende kunnen worden beschermd door voorschriften aan de vergunning te verbinden, kan de omgevingsvergunning worden verleend. De voorschriften betreffen hetzelfde soort voorschriften als die aan een omgevingsvergunning voor een afwijken van het bouwverbod kunnen worden verbonden. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, die het archeologisch onderzoek betreffen, die niet dieper reiken dan 40 cm onder het bestaande maaiveld of een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m², of die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

Ook geldt er een sloopverbod. Van het sloopverbod kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarde van het plangebied voldoende is vastgesteld, er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, de schade door sloopactiviteiten beperkt kan worden door voorschriften aan de vergunning te verbinden, dan wel indien door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld. De voorschriften betreffen hetzelfde soort voorschriften als die aan de andere omgevingsvergunning kunnen worden verbonden. Uitgezonderd van het sloopverbod zijn sloopwerkzaamheden ten behoeve van het archeologisch onderzoek, of indien de grootte van de bodemingreep niet meer dan 250 m² bedraagt of de verstoringdiepte niet meer dan 40 cm bedraagt.

Indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen waarden (meer) aanwezig zijn kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming Waarde – Archeologie 3 te doen vervallen. Ook kunnen burgemeester en wethouders middels een wijziging van het bestemmingsplan een andere archeologische waarde toekennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming aanpassing behoeft.

Artikel 17 Waarde – Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)

De bestemming Waarde – Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde) is toegekend aan de gronden waar op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvies kaart sprake is van een middelhoge verwachtingswaarde, categorie 4. Binnen de bestemming Waarde – Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde) gelden dezelfde regels als in de bestemmingen Waarde – Archeologie 3, met dien verstande dat in de bestemming Waarde – Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde) een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m².

Artikel 18 Waarde – Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde)

De bestemming Waarde – Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde) is toegekend aan de gronden waar op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart sprake is van een lage verwachtingswaarde, categorie 5. Binnen de bestemming Waarde – Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde) gelden dezelfde regels als in de bestemming Waarde – Archeologie 3 (Terreinen van zeer hoge waarde), met dien verstande dat in de bestemming Waarde – Archeologie 5 een oppervlaktegrens geldt van 10.000 m².

Algemene regels

Artikel 19 Antidubbeltelbepaling:

De antidubbeltelbepaling strekt er toe dat gronden die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning voor bouwen hebben gegolden, niet nogmaals als zodanig kunnen worden gebruikt. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als (onderdelen van) één bouwvlak van verschillende eigenaars is.

Artikel 20 Algemene bouwregels:

In dit artikel wordt bouwen in strijd met de bestemming verboden en wordt aangegeven op welke wijze er ondergronds gebouwd mag worden (b.v. een kelder).

Artikel 21 Algemene gebruiksregels:

In dit artikel wordt gebruik in strijd met de bestemming verboden.

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels:

In dit artikel wordt de gebiedsaanduiding gelegen op een deel van het herstructureringsplan Achter den Winkel geregeld. De bestemming Wonen – 2 kan worden omgezet naar een



groenbestemming indien er binnen 4 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen woningen zijn gerealiseerd.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels:

Dit artikel bevat de algemeen gebruikelijke afwijkingsmogelijkheden. Deze afwijkingsmogelijkheden gelden voor het hele plangebied.

Artikel 24 algemene wijzigingsregels:

In dit artikel zijn de gebruikelijke wijzigingsbevoegdheden opgenomen t.a.v. bestemmingsgrenzen, cultuur en ontspanning – seksinrichting en de parkeernota Landgraaf.

Artikel 25 algemene procedureregels:

Dit artikel gaat in de procedures voor een omgevingsvergunning (conform Wabo), een wijzigingsplan (conform Wro) en het stellen van nadere eisen.

Artikel 26 Overige regels:

In dit artikel wordt o.a. een rangorde aangegeven tussen de dubbelbestemmingen, voor het geval voor dezelfde gronden meerdere dubbelbestemmingen gelden.

Artikel 27 Overgangsrecht:

Dit artikel regelt de bebouwing en het gebruik van gronden en opstallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan in strijd zijn met de bouwregels, gebruiksregels of beide.

Artikel 28 Slotregel

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.2.5 Bijlagen

Bij de regels zijn twee bijlagen opgenomen, te weten:

Bijlage 1: bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten aan huis

Bijlage 2: Parkeernota Landgraaf 2008

Bijlage 1 geeft een overzicht van beroepen en bedrijven die vallen onder de bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten aan huis.

In bijlage 2 is de parkeernota van de gemeente Landgraaf opgenomen zoals die geldt bij vaststelling van het bestemmingsplan, daarin zijn ook de parkeernormen opgenomen.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situaties een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn. De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

De gemeente kan afzien van het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe woningbouwmogelijkheden gecreëerd. Aan dit bestemmingsplan hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden gekoppeld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan doorloopt in zijn algemeenheid ingevolge het bepaalde daaromtrent in relevante wet- en regelgeving en relevant (gemeentelijk) beleid de volgende procedure, te weten:

a. Voorbereiding:

- Vooraankondiging;
- Vooroverleg met diensten van rijk en provincie;
- Watertoets;
- Inspraak;
- Mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen.

b. Ontwerp:

- Eerste ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan);
- Mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

c. Vaststelling:

- Vaststelling door de Raad;
- Tweede ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan);
- Mogelijkheid om beroep in te stellen.

d. Beroep:

- (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan;
- Reactieve aanwijzing;
- Beroep bij Raad van State.

6.2.2 Vooraankondiging

Op grond van het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat voornemens is een bestemmingsplan, waarbij sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen, voor te bereiden daarvan kennis te geven. De bedoelde vooraankondiging is op 25 juni 2014 in de Gezien editie Landgraaf geplaatst en is tevens langs elektronische weg bekend gemaakt. In de kennisgeving is aangegeven dat geen stukken ter inzage zijn gelegd, dat geen gelegenheid wordt geboden om zienswijzen naar voren te brengen dan wel een onafhankelijke instantie in de gelegenheid wordt gesteld om advies uit te brengen over het voornemen.

6.2.3 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Algemeen:

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties, het vooroverleg. Vooroverleg dient gevoerd te worden met de instanties die blijken hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben. Het betreffen die besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Belangen van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu:

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft het kabinet het roer omgezet in het nationale ruimtelijke beleid en kiest het Rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Als gevolg daarvan hoeven gemeentelijke ruimtelijke plannen niet meer vooraf beoordeeld te worden op de nationale belangen zoals werelderfgoedgebieden,



ecologische hoofdstructuur, milieu en de ladder voor duurzame verstedelijking. Het vooroverleg wordt beperkt tot die zaken waarbij directe belangen van enkele rijksdiensten aan de orde zijn.

Geconcludeerd kan worden dat bij het voorliggende bestemmingsplan geen rijksbelangen in het geding zijn. Derhalve is het Ministerie in het kader van artikel 3.1.1 lid 1 van het Bro niet bij de planvorming betrokken.

Provinciale interimbelangenstaat:

De provincie Limburg heeft in het kader van artikel 3.1.1, lid 1 van het Bro de Provinciale interimbelangenstaat opgesteld. Dit is een lijst met diverse provinciale belangen die in het geding kunnen komen bij ruimtelijke plannen. Op basis van deze staat kan bepaald worden of het noodzakelijk is de provincie Limburg bij het vooroverleg te betrekken. De betrokkenheid van de provincie bij het vooroverleg is noodzakelijk wanneer er inderdaad provinciale belangen aan de orde zijn bij het ruimtelijke plan. Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatieplan zonder nieuwe ontwikkelingen, waarbij geen provinciale belangen in het geding zijn.

Conclusie:

In het kader van het voorliggende actualisatie plan zijn geen belangen van andere besturen dan wel diensten in het geding. Het voeren van vooroverleg is derhalve niet aan de orde.

6.2.4 Inspraak

Op grond van het bepaalde in de Inspraakverordening Landgraaf 2010 kan inspraak worden verleend op beleidsvoornemens betrekking hebbende op de voorbereiding van een bestemmingsplan. Gezien het feit dat het voorliggende bestemmingsplan een actualisatieplan is zonder nieuwe ontwikkelingen het feit dat in het kader van de wettelijke procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening reeds de mogelijkheid wordt geboden om vóór de vaststelling van het bestemmingsplan zienswijzen kenbaar te maken, wordt het verlenen van inspraak niet nodig geacht.

6.2.5 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Het ontwerp-bestemmingsplan zal op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

6.2.6 Vaststelling

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 19 augustus 2015 in de 1Landgraaf, in de Staatscourant (21 augustus



2015 i.v.m. technische problemen) en via de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan “Schaesberg Midden” ter inzage ligt. Daarbij is aangegeven dat het ontwerp–bestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage ligt en dat een ieder binnen deze termijn (naar eigen keuze) mondelinge of schriftelijke zienswijzen kan indienen. Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende voornoemde periode ook via de elektronische weg op de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar gesteld aan een ieder.

Binnen de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve is dit bestemmingsplan gewijzigd ten opzicht van het ontwerp. In het bestemmingsplan is de nieuwe archeologische waardenkaart verwerkt. Daartoe is de verbeelding aangepast. WR-A3, WR-A4 en WR-A5 (Waarde Archeologie 3, 4 en 5) zijn toegevoegd. De regels zijn aangepast (artikel 16 t/m 18) komen in de plaats van de voorheen opgenomen algemene archeologie regeling. Dit alles wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.3 en 5.2.3 van de toelichting.

Bovengenoemde ambtshalve wijzigingen zijn allen van ondergeschikte betekenis en veranderen de strekking en inhoud van het bestemmingsplan niet.

6.2.7 Beroep

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State. Hiervoor dient in de fase van het ontwerp een zienswijze ingediend te zijn of dient het plan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd te zijn. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7. Handhavingsparagraaf

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

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

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

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen zonder deze strijdigheid weg te nemen.

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

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