

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Bij het plan behorende stukken	8
1.5 Leeswijzer	9
2 Gebiedsbeschrijving	10
3 Beleid	12
3.1 Europees en Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	22
3.3 Regionaal beleid	25
3.4 Gemeentelijk beleid	26
4 Sectorale aspecten	34
4.1 Milieu	34
4.2 Waterhuishouding	47
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	51
4.4 Kabels en leidingen	53
5 Planbeschrijving	54
5.1 Inleiding	54
5.2 Landschapsplan	54
5.3 Juridische verankering	61
5.4 Beplantingsplan	61
6 Planopzet	63
6.1 Algemeen	63
6.2 Opzet van de regels	63
7 Uitvoerbaarheid	68
7.1 Economische uitvoerbaarheid	68
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68
8 Handhavingsparagraaf	69
Bijlage Nota Vooroverleg	70

Separate bijlagen:

Separate bijlage 1:

Geonius, 'Verkennd bodemonderzoek Scherpenseeler Veeweg 2 'Paardencentrum Heihof' Landgraaf, rapportnummer MA210720.R01.V1.0, d.d. 23.11.2021;

Separate bijlage 2:

Kragten, 'Paardencentrum Heihof Landgraaf, AO verkeersaantrekkende werking', rapportnummer LAN 183-0001, d.d. 01.06.2023;

Separate bijlage 3:

Kragten, 'Agrarisch geuronderzoek paardencentrum Heihof', rapportnummer LAN-172, d.d. 12.04.2023;

Separate bijlage 4a

Ecolybrum, 'Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Paardencentrum Heihof, Landgraaf', rapportnummer 21-995, d.d. 04.07.2022;

Separate bijlage 4b

Ecolybrum, 'Rapportage huismus- en boerenwaluwonderzoek, Paardencentrum Heihof, Landgraaf', rapportnummer 21-1405, d.d. 29.05.2023;

Separate bijlage 4c

Ecolybrum, 'Activiteitenplan ontheffing Wet natuurbescherming Paardencentrum Heihof, Landgraaf vanwege voorgenomen sloop en nieuwbouw rijhal met stallen', rapportnummer 23-1405, d.d. 03.06.2023;

Separate bijlage 4d

Aanvraagformulier ontheffing hoofdstuk 3 soorten Wet natuurbescherming, d.d. 03.06.2023;

Separate bijlage 4e

Ontheffing provincie Limburg, d.d. 29.11.2023;

Separate bijlage 5:

Kragten, 'Stikstofonderzoek paardencentrum Heihof, Landgraaf', rapportnummer LAN172, d.d. 09.10.2023;

Separate bijlage 6:

Geonius, 'Archeologisch onderzoek Scherpenseeler Veeweg 2 te Landgraaf', rapportnummer A A210125.R01v0.1.ARG380, d.d. 31.01.2022;

Separate bijlage 7a:

Van Biesen RO, 'Landschapsplan Heihof, gemeente Landgraaf', d.d. maart 2023;

Separate bijlage 7b:

Beoordeling Stichting Kwaliteitscommissie Limburg, d.d. maart/april 2022;

Separate bijlage 8:

Leaf & Bee Tuinontwerp, 'Beplantingsplan paardencentrum Heihof', d.d. 25 november 2022;

Separate bijlage 9:

Vandewall Planologisch Advies BV, 'M.e.r.-boordelingsnotitie Uitbreiding Paardencentrum Heihof', rapportnummer VPA 2021.18-02, d.d. 12.10.2023.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Scherpenseeler Veeweg 2, gelegen in de gemeente Landgraaf, is Paardencentrum Heihof gesitueerd. Het Paardencentrum Heihof is een gebruiksgerichte paardenhouderij met een manege met een rijhal, paardenboxen, een kantine en een aantal aanverwante voorzieningen zoals paddocks, opslagvoorzieningen, buitenbak en een tredmolen. De paardenhouderij omvat op dit moment accommodaties en een milieuvergunning voor het onderbrengen van 82 (landbouwhuis)dieren, bestaande uit paarden en/of pony's en 86 dieren op basis van de Wet natuurbescherming. Op de bedrijfspercelen hebben de afgelopen jaren ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden, waarvan een aantal – met name tijdelijke – voorzieningen niet passend zijn binnen de ter plaatse geldende beheersverordening 'Buitengebied Noord-West'. Daarnaast is er een aantal aanvullende vernieuwingen noodzakelijk om het bedrijf toekomstbestendig te maken en om een aantrekkelijke en levensvatbare manege te kunnen blijven voor Landgraaf en omgeving.

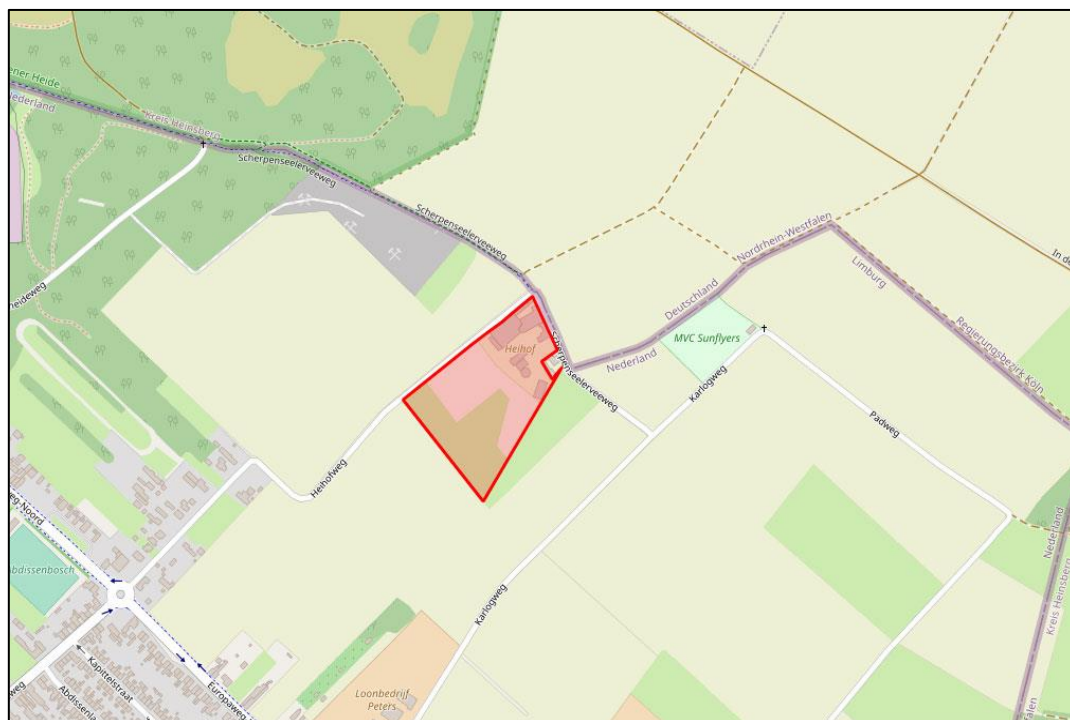
Het paardencentrum dient vanwege deze aanpassingen planologisch te worden uitgebreid/geïntensiveerd; het gaat daarbij niet om een fysieke uitbreiding van het bestaande bedrijfsoppervlak, maar om intensivering van enkele functies en uitbreiding van bebouwing. Delen van de bestaande bebouwing dienen daarbij te worden gerevitaliseerd dan wel vervangen om te kunnen voldoen aan de toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige manege-accommodatie. Per saldo wordt de bebouwing binnen de manege met 1.290 m² uitgebreid; het aantal dieren wordt uitgebreid tot 99.

In overleg met de gemeente Landgraaf is afgesproken een bestemmingsplan op te stellen waarmee de in de afgelopen jaren aanwezige functies (gebruik woning als tweede bedrijfswoning en uitbreiding aantal dieren) planologisch-juridisch worden vastgelegd en waarbinnen ruimte wordt geboden voor uitbreidingen in de vorm van een tweede overdekte rijhal, twee langeercirkels en een tredmolen, een machineloods, een extra mestopslagplaats, vervanging van 33 oude paardenboxen (waarvan 12 met een uitlooppaddock), de realisering van extra paddocks, een tweede paardenbak en een uitbreiding van de hooiopslagvoorziening. Het aantal permanent verblijvende dieren neemt daarbij toe van 86 naar 99 paarden/pony's. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Binnen de paardenhouderij zijn een bedrijfswoning en een reguliere woning gelegen (met de huisnummers 2A en 4). De aan de zuidzijde van de hoeve gelegen gronden die in eigendom toebehoren aan het paardencentrum, kadastraal bekend als UBH00-D-539, hebben thans een woonbestemming maar doen reeds vele jaren dienst als weidegebied voor paarden.

1.2 Begrenzing plangebied

Op onderstaande overzichtskaart is het plangebied in rood weergegeven:



Het plangebied wordt begrensd door de Heihofweg aan de westzijde, de Scherpenseeler Veeweg aan de noord- en oostzijde, en aan aangrenzende agrarische percelen aan de zuidoost- en zuidzijde.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeren de beheersverordening 'Buitengebied Noord-West' en het facetbestemmingsplan 'Archeologie'. Beide plannen komen in het navolgende aan de orde.

Beheersverordening 'Buitengebied Noord-West'

Het plangebied is thans geregeld in het beheersverordening 'Buitengebied Noord-West' (vastgesteld d.d. 28.03.2013). Binnen deze beheersverordening geldt op de gronden van het plangebied deels het besluitvlak 'Sport' en deel het besluitvlak 'Wonen'.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij de vigerende beheersverordening behorende illustratie weergegeven. De grens van het plangebied is hierop rood omlijnd:



Uitsnede Beheersverordening 'Buitengebied Noord-West'

Besluitvlak 'Sport'

Het plangebied heeft thans deels het besluitvlak 'Sport'. De gronden zijn bestemd voor:

- sportactiviteiten;
- een schietclub, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – schietclub'; (*)
- een manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- inclusief de daarbij behorende ondergeschikte kantine c.q. ondergeschikte horeca, voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en

afvoeren van hemelwater, groen- en speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Besluitvlak 'Wonen'

Het overige deel van het plangebied heeft thans de bestemming 'Wonen'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- ter plaatse van het besluitsubvlak 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan; (*)
- ter plaatse van het besluitsubvlak 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan;
- ter plaatse van het besluitsubvlak 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan; (*)
- ter plaatse van het besluitsubvlak 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan; (*)

en daarbij behorende:

- beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, toegelaten overeenkomstig artikel 15.4.2;
- mantelzorg, toegelaten overeenkomstig artikel 15.4.4;
- tuinen en erven;
- doeleinden van openbaar nut;
- voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- verkeersdoeleinden in de vorm van wegen, woonstraten, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden;
- parkeervoorzieningen ter plaatse van in-/opritten gelegen voor garages/garageboxen en daar waar aangebouwde vrijstaande bijgebouwen alsmede carports en overkappingen opgericht kunnen worden.

(*) = deze aanduidingen zijn het op het onderhavige plangebied niet van toepassing.

Conform de beheersverordening zijn de panden Scherpenseeler Veeweg 2A en 4 (behorende bij de paardenhouderij) en Scherpenseeler Veeweg 6 bestemd tot 'Wonen'. Voor wat betreft het pand op nummer 2A geldt dat dit een bedrijfswoning is en dat deze in de vigerende planologische regeling niet als zodanig zijn vastgelegd. Deze omissie wordt met dit plan hersteld.

Besluitvlak 'Waarde - Archeologie'

Voor het volledig plangebied geldt tevens het besluitvlak 'Waarde - Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de voorkomende besluitvlak(ken), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Strijdigheid met de vigerende beheersverordening

In functionele zin past een aantal aspecten niet of niet volledig binnen de vigerende beheersverordening. Het functioneel en gebouwlijk uitbreiden van deze bestaande gebruiksgerichte paardenhouderij past derhalve niet (volledig) binnen het vigerende besluitvlak 'Sport'. Het vigerende besluitvlak "Sport" is toegespitst op sportactiviteiten en ter plaatse van het plangebied is een deel opgenomen met een besluitsubvlak 'manege'. In het plangebied zijn twee bedrijfswoningen aanwezig.

De strijdigheid met de vigerende beheersverordening is gelegen in het feit dat de beoogde (uitbreiding van) functies respectievelijk bebouwing niet volledig passen binnen de op de huidige verbeelding aangegeven bestemming respectievelijk bouwvlakken.

Facetbestemmingsplan 'Archeologie'

Daarnaast is voor de gehele gemeente, dus ook voor voorliggend plangebied, het 'Facetbestemmingsplan Archeologie' van kracht (vastgesteld door de raad d.d. 01.12.2016). Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen dienen de archeologische dubbelbestemmingen conform de bepalingen uit dit facetbestemmingsplan te worden overgenomen. In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn de verwachtingswaarden, waar nodig, bijgesteld.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

De structuur van het 'Bestemmingsplan Uitbreiding Paardencentrum Heihof' dient conform paragraaf 1.2 en artikel 3.1.7 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van het bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0882.BPUITBRPCHEIHOF22-ON01;
- de regels: deze zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding

tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding wordt opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en zal worden getekend op schaal 1:1000.

De regels bevatten de regelingen inzake het gebruik van de gronden die in het plan zijn begrepen en de daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn bij dit bestemmingsplan ingedeeld in drie hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels en de overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Landgraaf. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 worden de voor dit plan relevante beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het planvoornemen. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf.

2 Gebiedsbeschrijving

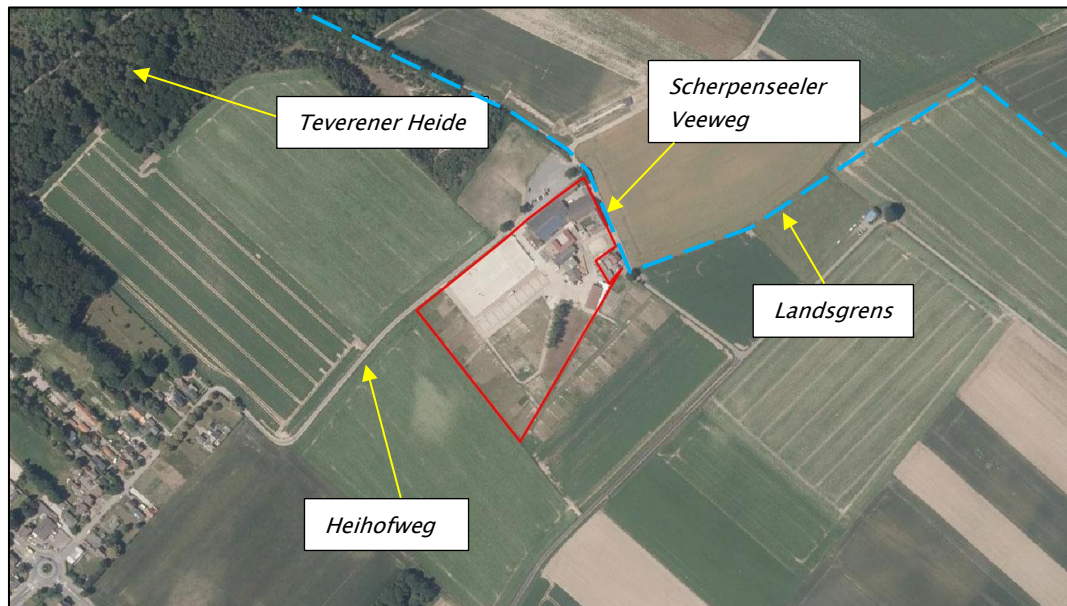
Het plangebied is gelegen op de hoek van de Heihofweg en de Scherpenseeler Veeweg. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Scherpenseeler Veeweg, die grenst aan de landsgrens met Duitsland. Aan deze weg liggen drie woningen (nummers 2A, 4 en 6) waarvan de nummers 2A en 4 in het plangebied liggen en nummer 2A een bedrijfswoning is die behoort bij het paardencentrum. De Heihofweg loopt in zuidwestelijke richting naar Abdissenbosch. De manege bestaat uit een rijhal met kantine, paardenboxen, dienst- en opslaggebouwen, tredmolen, paardenweiden en paddocks. Aan de overzijde van de Heihofweg ligt een parkeerplaats voor de bezoekers. Deze wordt gebruikt door de manege, maar maakt er geen onderdeel van uit. Ook is deze parkeerplaats niet in eigendom van het paardencentrum. De onderstaande foto's geven een impressie van het plangebied:



Foto's van het plangebied

Ten noordwesten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied Teverener Heide (450 hectare). Dit natuurgebied ligt op Duits grondgebied.

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven:



Luchtfoto van het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied is nauwelijks bebouwing aanwezig. Er is sprake van een burgerwoning aangrenzend aan het paardencentrum op Scherpenseeler Veeweg 6. Op circa 200 meter in oostelijke richting is een modelvliegclub gevestigd. Overige bebouwing is op minimaal 240 meter ten westen van het paardencentrum (Heihofweg) gelegen. Voor het overige is in de omgeving sprake van landbouwgronden en bosgebied (ten noordwesten van het plangebied).

3 Beleid

3.1 Europees en Rijksbeleid

3.1.1 Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Sinds 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Natura2000-gebieden

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Nederland heeft 162 Natura2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).

Plangebied en omgeving

Op een afstand van circa twee kilometer ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Brunssummerheide'. Daarnaast is in Duitsland op circa 250 meter het Natura2000-gebied 'Teverener Heide' gelegen. Daarnaast zijn op 5 kilometer afstand het Natura2000-gebied 'Wurmtal Nördlich Herzogenrath' en op 9 kilometer afstand het N2000-gebied 'Wurmtal Südlich Herzogenrath' gelegen. Ten behoeve van de voorliggende planontwikkeling is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd naar de invloed op de Natura2000-gebieden alsmede een natuurwaardenonderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten. Dit onderzoek komt aan de orde in subparagraaf 4.1.6 van deze toelichting.

3.1.2 Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van

archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

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

3.1.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de

aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land.

- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief.
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Plangebied

Voor het onderhavige plangebied bevat de NOVI geen relevante uitgangspunten.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Plangebied

Inzake het voorliggend plangebied zijn er geen beperkingen vanuit het Barro of het Rarro.

3.1.5 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op basis van artikel 3.1.6, tweede lid Bro geldt een motiveringsplicht indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De aanvaardbaarheid van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient in de toelichting van dat plan te worden onderbouwd. Deze onderbouwing dient volgens de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Deze 'ladder' bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

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

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

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Plangebied

In het voorliggende bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden om de manege 'Paardencentrum Heihof' te intensiveren en het aantal verblijvende paarden en pony's te verruimen van 86 naar 99 en de reguliere woning op het terrein functioneel en planologisch te wijzigen in een bedrijfswoning. De intensivering bestaat voorts uit het bouwen van een tweede overdekte rijhal, een extra mestopslagplaats, extra paddocks, twee langeercirkels en een tredmolen, een machineloods, vervanging van de oude paardenboxen, een tweede paardenbak en een uitbreiding van de hooiopslagvoorziening.

Op dit punt is jurisprudentie bekend (ECLI:NL:RVS:2018:1355) van een manege waarbij eveneens geen sprake was van uitbreiding van het areaal maar wel een intensivering van functies en bebouwing plaatsvond met 920 m². Gelet op de uitbreiding van de bebouwing op paardencentrum Heihof met 2.049 m² kan, ondanks dat geen sprake is van uitbreiding van het bedrijfsareaal, worden gesteld dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is derhalve van toepassing.

Behoefte intensivering paardenhouderij

Bij dit bestemmingsplan is geen sprake van het oprichten van een nieuwe paardenhouderij. Ook is geen sprake van uitbreiding van het gebruiksoppervlakte.

Wel is sprake van intensivering van het gebruik van de bestaande gronden door middel van het toevoegen van bebouwing, het slopen van oude bebouwing, het bieden van huisvesting voor 13 extra dieren, het oprichten van langeercirkels en een tredmolen en aanverwante functies. Het streven van initiatiefnemer is het opwaarderen van de paardenhouderij en deze geschikt maken voor de toekomst. Vandaar dat deze behoefte-onderbouwing met name een kwalitatieve kant heeft. Het toevoegen van verblijfsmogelijkheden voor 13 extra dieren is dermate kleinschalig dat dit geen oorzaak kan zijn voor 'leegstand elders' (het doel van de ladder-motivering is onder meer aan te tonen dat toevoeging van functies of activiteiten niet leidt tot leegstand elders). Het gaat er in dit plan om de exploitatie van de bestaande paardenhouderij 'Paardencentrum Heihof' te optimaliseren en te laten aansluiten op de landelijke richtlijnen hieromtrent in de ruitersport.

Algemeen: de paardensector in Limburg

Volgens het rapport 'Limburg paardensport 2030' van het Mulier-Instituut¹ waren er in Limburg in 2020 190 vestigingen van gebruiksgerichte paardenhouderijen/maneges (tegen 165 in 2017) en 100 vestigingen van paardenfokkerijen. Op de provincies Friesland en Drenthe na is dit het grootste aantal maneges per hoofd van de bevolking. Er zijn in 2020 97 hippische (sport)accommodaties in Limburg gevestigd. Volgens de Koninklijke Nederlandse Hippische Sportfederatie (KNHS) werden er in 2019 173 hippische wedstrijden in Limburg georganiseerd, zijn er in dat jaar 6.087 startpassen in de KNHS-regio Limburg verstrekt en waren er circa 8.200 KNHS-leden in Limburg woonachtig. De economische omvang van de Limburgse paardensector op jaarbasis werd in 2017 op 175 miljoen euro geraamd. Deze cijfers geven het belang van de paardensector in Limburg weer.

Paardensportplan: wens tot versterken van de sector

De Limburgse paardensector heeft in het Limburgs Paardensportplan (2010)² de ambitie uitgesproken om de positie van Limburg als dé paardenprovincie van Nederland te willen versterken. De provincie Limburg, de LLTB Vakgroep Paardenhouderij en de KNHS Regio Limburg hebben samen met de provinciale sportorganisaties in 2011 hun krachten gebundeld. Het Limburgs Paardensportplan beoogt de Limburgse paarden(sport)sector te voorzien van een integrale visie over hoe de sector in Limburg versterkt kan worden. Deze visie is het resultaat van verkregen input tijdens interviews en regiobijeenkomsten en de daaruit gedestilleerde sterkte/zwakte-analyse.

Sterkten en zwakten van de paardensport in Limburg

Limburg heeft veel internationaal bekende paardenmensen, die beschikken over een internationaal netwerk. Deze "Limburgse koplopers" geven de Limburgse

¹ bron: 'Limburg Paardensport 2030, fundament onder een nieuwe visie' (Mulier Instituut);

² Limburgs Paardensportplan 'Limburg, dé paardensportprovincie' (samenwerking tussen de provincie Limburg, de LLTB, de KNHS, het Huis voor de Sport en Topsport Limburg, d.d. 01-11-2010.

paarden(sport)sector wereldwijd aanzien. Ze hebben uit hoofde van hun activiteiten (handel, training, jurering, clinics, e.d.) wereldwijde contacten. Limburg heeft mede hierdoor veel hippische kennis binnen haar provinciegrenzen. Het vergaren van hippische kennis leidend tot "horsemanship" is een langjarig proces. Verankering in meerdere generaties leidt veelal tot een voorsprong ten opzichte van nieuwe toetreders. Limburg beschikt over een langjarige paardentraditie op hoog niveau en huisvest een groot aantal buitenlandse ruiters. Al sinds geruime tijd verblijven buitenlandse ruiters voor kortere of langere duur in Limburg. Het aantal ruiters en het aantal nationaliteiten neemt alleen maar toe. Als vestigingsplaats voor buitenlandse ruiters heeft Limburg inmiddels een wereldwijde naam opgebouwd.

Als grote kans voor Limburg wordt opgemerkt dat deze provincie zowel vanuit hippisch perspectief als vanuit het perspectief van logistiek en transport een centrale ligging ten opzichte van de rest van Europa kent, zelfs de rest van de wereld. Het unieke heuvellandschap in Zuid-Limburg biedt specifieke kansen voor het recreatief beoefenen van de paardensport. Om deze kans te verzilveren moet op een verantwoorde manier omgegaan worden met de kwaliteiten van het landschap.

Visie op de toekomst

Diversiteit, versnippering en belangentegenstellingen maken de paarden(sport)sector complex. Tegen deze achtergrond is er voor gekozen de sector te beschouwen als een netwerkorganisatie, het veranderproces te benaderen via de ontwikkelaanpak waarbij het principe van koplopers-volgers tot inspiratie moet leiden. Inherent aan deze keuze is de aanpak om de sector breed te betrekken bij het proces waarlangs het Limburgs Paardensport Plan tot stand gekomen is.

In het Limburgs Paardensport Plan wordt geconcludeerd dat er vier algemene trends en ontwikkelingen te herkennen zijn binnen de paarden(sport)sector, te weten accommodaties, kennis, kwaliteit en beeldvorming. Voor dit ruimtelijke plan is met name het aspect 'accommodatie' belangrijk. Accommodaties gaan in de toekomst een centrale rol vervullen in de paardensport. De accommodatie wordt de spil als het gaat om educatie en het bedrijven en beleven van de paardensport en wordt daarmee dé verbindende factor. Deze accommodaties 'van de toekomst' worden 'allround-accommodaties' genoemd en dienen voldoende voorzieningen te hebben om als zodanig te kunnen functioneren.

Allround-accommodaties

Volgens berekeningen van de Ruitersportfederatie FNRS zal in Nederland in de toekomst plaats zijn voor circa 400 kwalitatief hoogwaardige allround-accommodaties, welke er als volgt uitzien/de volgende kenmerken dienen te hebben:

- 50 tot 100 paarden, waarvan circa een derde manegepaarden en voor de rest overige paarden pensionpaarden, handelspaarden, africhting, verhuur van accommodatie aan professionele ruiters, e.d.);

- twee rijhallen, waarvan minimaal 1 rijhal een afmeting heeft van 20 x 60 meter;
- een leslokaal;
- een horecagelegenheid;
- een wedstrijdterreinen (indoor én outdoor) met goede bodems waar alle wedstrijden verreden kunnen worden;
- veel aandacht voor welzijnsaspecten van de paarden (goede stallingsaccommodatie, voldoende uitloopweide et cetera).

Paardencentrum Heihof voldoet al aan de meeste criteria, maar heeft nog geen tweede rijhal. Deze wordt door middel van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Ook het outdoor-wedstrijdterrein wordt uitgebreid met een tweede buitenbak. Hierdoor kan het paardencentrum zich verder ontwikkelen tot een complete 'allround-accommodatie'.

De exploitatie van deze allround-accommodaties rust op vijf pijlers:

- het verzorgen van rij- en theorielessen;
- het organiseren van evenementen;
- het exploiteren van een horecagelegenheid;
- het organiseren van doelgroep-activiteiten (denk hierbij aan sport- en beweegstimulering met kennismakingsactiviteiten, sportieve naschoolse opvang, breng de mens via het paard terug naar de natuur en aanbod voor paardensporters met een beperking);
- het verwerven van opbrengsten uit "overige zaken" (pensionstalling, handel, africhting en verhuur van accommodatie).

Paardencentrum Heihof voldoet al aan deze criteria en is uitstekend gelegen nabij ruiter- en menroutes in de omgeving (ook richting Duitsland).

Resumerend kan worden aangegeven dat de beoogde intensivering van functies en gebouwlijke uitbreidingen op het terrein van 'Paardencentrum Heihof' in kwalitatief opzicht past binnen de beoogde hoofdstructuur van 400 'allround-accommodaties' in Nederland. De hiervoor benodigde en gewenste randvoorwaarden zijn bij dit paardencentrum al grotendeels aanwezig of ingevuld. Met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan kan de ondernemer zijn gewenste doel bereiken en kan Paardencentrum Heihof als 'allround-accommodatie' een levensvatbare toekomst tegemoet.

Specifiek: ontwikkelingen op maneges in de regio

In een straal van 10–15 kilometer van Paardencentrum Heihof zijn drie vergelijkbare maneges gelegen. Met 'vergelijkbaar' wordt bedoeld: een combinatie van een gebruiksgerichte manege met lesbedrijf, pensionstalling en bijbehorende horeca. Deze drie bedrijven zijn gevestigd in de gemeenten Kerkrade (Ruitersportcentrum De Groene Vallei te Kerkrade) en Nuth (manege Blauwe Steen in Wijnandsrade en manege Vaesrade te Vaesrade). Deze maneges zijn wat kleiner van omvang dan

Paardencentrum Heihof. Het grote voordeel van Paardencentrum Heihof is dat dit bedrijf ook geschikt is voor evenementen. Daarnaast ligt Paardencentrum Heihof in de directe nabijheid van uitgestrekte uitloopgebieden aan de Duitse grens. Deze uitloopmogelijkheden vormen een belangrijke kwalitatieve meerwaarde van Paardencentrum Heihof. De grensligging zorgt daarnaast ook voor veel klandizie uit Duitsland.

Als gevolg van de aanleg van de Buitenring Parkstad Limburg is manege SRB (Stichting Ruitersport Brunssummerheide, een vergelijkbare manege met pensionstalling, lesbedrijf en horeca) in 2018 verplaatst naar een kleinere locatie. Een deel van de pensionklanten is daarna overgestapt naar Paardencentrum Heihof. Deze kleinere locatie is echter dit jaar failliet gegaan en als gevolg daarvan is een aantal lesklanten overgestapt naar Paardencentrum Heihof.

Er is voorts sprake van enkele andere manegebedrijven in een straal van 10–15 kilometer maar die bedrijven beperken zich ten aanzien van de activiteiten tot pensionstalling al dan niet met horeca, maar zonder lesbedrijf en/of zonder evenementen. Voorbeelden daarvan zijn de Rimburchhoeve en Hoeve Vullenbach in de gemeente Landgraaf en pensionstalling Equilibre te Schinnen.

Ten slotte zijn er nog productiegerichte paardenhouderijen in de omgeving; deze paardenhouderijen zijn hoofdzakelijk gericht op het fokken van paarden in combinatie met een lesbedrijf. Een voorbeeld daarvan is manege Galop te Landgraaf.

Vraag naar pensionstalling en lessen

De vraag naar pensionstalling is in de afgelopen jaren iets toegenomen. De pensionstallingen in de regio zijn allemaal goed bezet. Wat opvalt is met name de groei van de behoefte aan lessen. Paardencentrum Heihof heeft veel aanmeldingen van jeugd maar ook volwassenen die graag willen komen paardrijden of willen leren paardrijden en hanteert inmiddels een wachtlijst. In 2018 was sprake van 100 lesklanten in de week; dit is inmiddels gestegen naar meer dan 300 lesklanten per week. Door het realiseren van de tweede hal kunnen de lesfaciliteiten worden uitgebreid. Zeker voor de jeugd is het belangrijk om bezig te zijn met dieren (i.c. paarden); bovendien biedt een manege een plek voor hun sociale contacten. Er is daarnaast steeds meer aandacht voor dierenwelzijn; de te realiseren paardenboxen zullen dan ook aan alles eisen van deze tijd gaan voldoen. Tevens biedt de tweede hal de mogelijkheid tot het organiseren van indoorwedstrijden.

Resumerend kan Paardencentrum Heihof zich met deze intensivering van activiteiten en bebouwing verder ontwikkelen tot een moderne, gebruiksgerichte paardenhouderij met hoogwaardige dierenverblijven en met ruimere mogelijkheden voor paardijlessen en een verruiming van de mogelijkheden voor het realiseren van indoor- en outdoorwedstrijden.

Behoeft tweede bedrijfswoning

Ten aanzien van het omvormen van de reguliere woning op Scherpenseeler Veeweg 4 in een tweede bedrijfswoning kan het volgende worden aangegeven. Er is sprake van een grote levende have (thans 86 dieren en in de eindsituatie 99 dieren). Ten behoeve van de zorg voor deze paarden en pony's is 24 uur per dag aanwezigheid van mensen noodzakelijk. De eigenaar kan niet alle 24-uurszorg voor de dieren op zich nemen en heeft daarom al jarenlang ondersteuning van personeel, dat hiertoe woonachtig is in de woning op nummer 4. Doordat er 24 uur per dag iemand aanwezig is op de paardenhouderij is een goede zorg voor de dieren gegarandeerd. Deze medewerkers kunnen niet in de bestaande bedrijfswoning van de eigenaar terecht. Vandaar dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor deze paardenhouderij.

Wet milieubeheer: m.e.r.-beoordelingsnotitie

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm) dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b., en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dit artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16, lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Plangebied

Voor dit initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Deze is als separate bijlage 9 bij dit bestemmingsplan opgenomen. De conclusie van deze m.e.r.-beoordeling is dat deze ontwikkeling niet leidt tot nadelige gevolgen voor het milieu.

3.1.6 Waterwet en waterbesluit

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

schept een kader voor de noodzakelijke modernisering van het Nederlandse waterbeheer voor de komende decennia. Door het samenvoegen van meerdere vergunningen nemen de bureaucratie en de regeldruk voor burgers en bedrijven af. De Waterwet sluit goed aan op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt.

Het Waterbesluit bevat in de bijlagen een lijst van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en een lijst van waterkeringen, eveneens in beheer bij het Rijk. Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr). Daarnaast geeft het Waterbesluit twee hoofdregels voor de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen:

- het Rijk beheert zijwateren van hoofdwateren, behoudens de uitzonderingen die in de Waterregeling zijn geregeld;
- als het Rijk beheerder is van een oppervlaktewaterlichaam, beheert het ook de daarin gelegen kunstwerken.

Plangebied

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

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

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

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

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

Plangebied

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect water is beschreven in paragraaf 4.2 en hoofdstuk 5 van deze toelichting.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

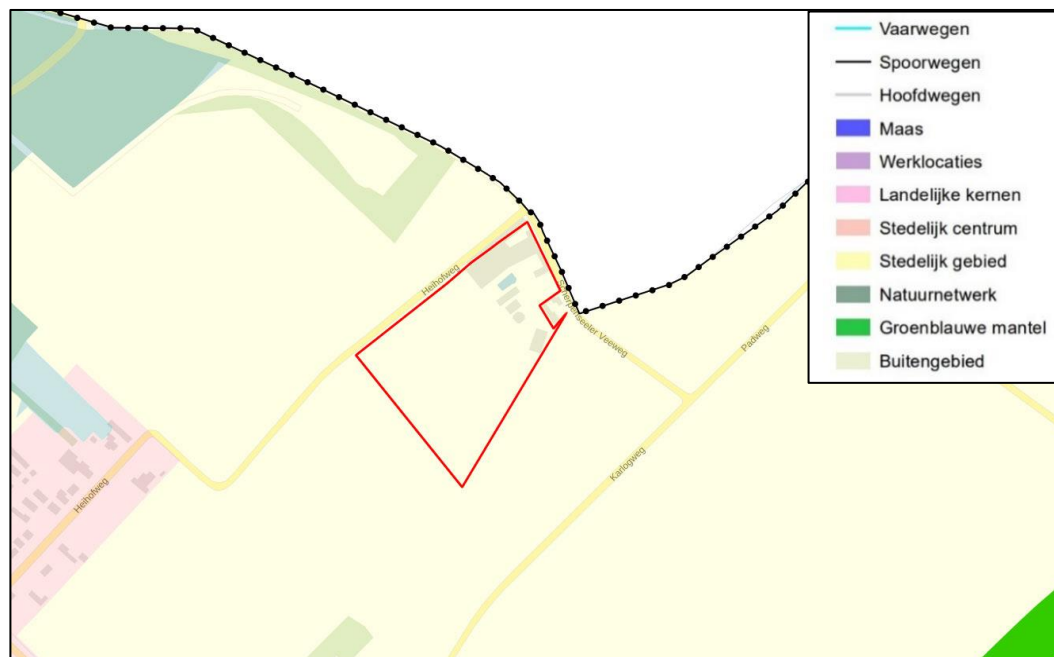
Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 – 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk;
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld;
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt.

Plangebied

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

Op onderstaande uitsnede van de POVI-kaart 'Limburgse principe' is te zien dat voor het plangebied van dit bestemmingsplan de zonering 'Buitengebied' van toepassing is:



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' uit de POVI

De ontwikkeling van dit plan, waarbij een bestaande gebruiksgeschiedenis binnen het bestaande bedrijfsterrein wordt uitgebreid en waarbij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten worden benut en versterkt in een hoogwaardige landschappelijke setting, past binnen de uitgangspunten aangaande buitengebied van de POVI.

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Het doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is gemeenten en de provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. Het gaat dan over nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, recreatieve en toeristische functies, niet-agrarische bedrijven en bedrijventerreinen. Op basis van het provinciaal beleid POL is een aantal mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren in modules uitgewerkt. Onderhavig plan kan worden gecategoriseerd onder de module 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding'.

Module 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding'

De module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is van toepassing op agrarische bedrijven, agrarische hulp- en nevenbedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven e.d.. Nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een positieve ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering is maatwerk op basis van aard en omvang van de ontwikkeling en de waarde van de omgeving.

Als basis geldt voor elke ontwikkeling met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding bij agrarische bedrijven dat:

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inrichtingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);
- er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

De wijze waarop in het onderhavige plan invulling wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing en de aanvullende kwaliteitsverbetering is verwoord in hoofdstuk 5 van deze toelichting. De wijze waarop het hemelwater wordt afgevoerd is zowel verwoord in hoofdstuk 5 als in de waterparagraaf (paragraaf 4.2 van deze toelichting).

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn aanvullende regels vastgelegd op het gebied van milieu, wegen, water, grond, agrarische bedrijven, natuur, wonen en ruimte. De Omgevingsverordening biedt geen specifieke uitgangspunten voor het voorliggende plangebied. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is door de jaren heen via wijzigingsverordeningen diverse malen aangepast. De geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de actuele versie. Daarin zijn alle wijzigingen doorgevoerd. Deze versie blijft gelden tot het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet en de Omgevingsverordening Limburg (2021).

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening 2021 vastgesteld. Deze treedt pas in werking nadat de Omgevingswet in werking is getreden. Aangaande dit plan zijn er geen inhoudelijke verschillen ten opzichte van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad “Ruimte voor park & stad”

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2009 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. Want de lijnen die deze visie uitzet vormen géén strak keurslijf, maar biedt veel meer een aanzet om met alle partijen – markt, overheden en bewoners – samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak te starten. De Structuurvisie kent zes pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de vier grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen. De zes pijlers zijn:

1. landschap leidt;
2. één hoofdcentrum;
3. energie als fundament;
4. netwerk van Park en Stad;
5. buitenring = Parkstadring;
6. economische slagader N281.

Toetsing aan deze pijlers levert per opgave een ontwikkelingsbeeld op. Het ontwikkelingsbeeld voor ruimte is een duurzame versterking van de identiteit en vitaliteit. De ambitie bij mobiliteit is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. Hoofdambitie bij economie is structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitalisering van locaties die niet meer aan de moderne eisen voldoen.

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad is als missie van Parkstad Limburg geformuleerd “duurzame economische structuurversterking van de regio door het bundelen van de krachten van de zeven gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Onderbanken, Nuth, Simpelveld en Voerendaal”. De bevolkingsafname die de regio meemaakt wordt gezien als een kans om de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving duurzaam te versterken. Dat gaat gebeuren door in te zetten op de herkenbare, unieke pluspunten:

- het vele groen in de directe nabijheid van woongebieden, de landschappelijke rijkdom en de dynamische afwisseling tussen park en stad;
- sterke natuurlijke beekdalen;
- een rijke culturele en sociale historie;
- fijnmazige sociale structuren met sterke dorps- en stadskernen die een grote variëteit aan woonmilieus bieden;
- een goede bereikbaarheid;
- een hoge dichtheid aan kennisinstellingen, hoogkwalitatieve bedrijventerreinen met bovenregionale bedrijven en winkelgebieden;
- een sterk toeristisch/recreatief netwerk.

De Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze twee dragers zijn uitgewerkt op vier hoofdthema's, te weten ruimtelijke identiteit, economie, wonen en mobiliteit. Het zijn de belangrijkste thema's voor de komende decennia:

- Ruimtelijke identiteit – regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur;
- Economie – meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht;
- Wonen – meer kwaliteit voor een veranderende bevolking;
- Mobiliteit – meer samenhang, betere bereikbaarheid.

Deze thema's zijn omgezet in de volgende pijlers:

1. Landschap leidt: nieuwe ontwikkelingen versterken kwaliteit, gebruik en beleving van natuur en landschap. Beekdalen zijn heilig.
2. Eén hoofdcentrum: heldere beeldkwaliteit en dito ruimtelijke inrichting ondersteunen stedelijke dynamiek;
3. Energie als fundament: cradle-to-cradle-technieken, alternatieve opwekking, energielandschappen en CO₂-compensatie;
4. Netwerk van Park en Stad: meer contrast stad en land, versterken verbindingen tussen stedelijk en landelijk gebied;
5. Economisch slagader N281/A76 en Parkstadring: inrichting en beeldkwaliteit versterken verbindingen en contrasten.

Plangebied

Bij de ontwikkeling van het voorliggende plan zijn de landschappelijke kwaliteiten van het gebied leidend geweest. Het plan voldoet daarmee aan de eerste pijler uit de intergemeentelijke structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Landgraaf 2030 'Slank en Groen'

Op 15 december 2011 heeft de raad van de gemeente Landgraaf de Structuurvisie Landgraaf 2030 vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is het beschrijven van de ruimtelijke strategie voor de gemeente en bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Landgraaf alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie zorgt voor samenhang tussen de verschillende vormen van sectoraal beleid en vormt tevens het kader voor de verschillende Wijkontwikkelingsplannen. Daarnaast geeft de structuurvisie sturing aan bestemmingsplannen.

De structuurvisie vormt een actualisering van de structuurvisie uit 2005. De directe aanleiding voor het actualiseren vindt zijn oorsprong in:

- demografische ontwikkelingen: nieuwe inzichten ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling en de woningbehoefte hebben geleid tot een forse

bijstelling van nieuwbouwplannen. Daarnaast wordt gewerkt aan plannen voor het onttrekken van woningen aan de bestaande voorraad;

- wetgeving: de Wet ruimtelijke ordening heeft gemeenteraden verplicht tot het vaststellen van een structuurvisie voor het gehele grondgebied.

De structuurvisie behandelt een groot aantal thema's: identiteit en cultuurhistorie, bevolking, huisvesting en wonen, sociaal economisch beleid, voorzieningen en welzijn, natuur en landschap, verkeer en mobiliteit, duurzaamheid, water en de herstructurerings- en ontwikkelingslocaties. Voor wat betreft voorzieningen op het gebied van cultuur en sport wordt in de structuurvisie vermeld dat geanticipeerd dient te worden op de veranderende bevolkingssamenstelling en daarmee gepaard gaande behoefte aan voorzieningen.

Plangebied

In de Structuurvisie is het plangebied van dit bestemmingsplan niet specifiek benoemd noch zijn er specifieke aandachtspunten aangegeven ten aanzien van de omgeving. Er is derhalve geen strijdigheid met een van de (hoofd)doelstellingen van deze visie. Dit was ook niet te verwachten omdat het grondgebied van Paardencentrum Heihof het huidige grondgebied betreft, dat niet worden vergroot.

3.4.2 Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Landgraaf 2014

Voor geheel Parkstad Limburg is een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld. Deze kaart is gebaseerd op uitgevoerd inventariserend archeologisch onderzoek. Voor de gemeente Landgraaf en de overige Parkstadgemeenten is door archeologisch adviesbureau RAAP een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Het RAAP-rapport betreft een bureauonderzoek naar de archeologische verwachtingen waarbij een inventarisatie heeft plaatsgevonden van de bekende archeologische vindplaatsen binnen de Parkstadgemeenten en van landschappelijke (geologische en geomorfologische) en bodemkundige gegevens van het grondgebied. Daarnaast zijn de uitgevoerde archeologische onderzoeken geïnventariseerd, waarbij rekening is gehouden met vergraven of ontgronde gebieden, en heeft een literatuuronderzoek plaatsgevonden. In dit verband is onder andere ook het Actueel Hoogtebestand Nederland bestudeerd.

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

Categorie 1: beschermde (archeologische) Rijksmonumenten

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

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

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

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

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

Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde

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

Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde

In deze gebieden geldt geen onderzoeksplcht.

In het algemeen geldt dat een ontheffing van de onderzoeksplcht mogelijk is wanneer blijkt (na archeologisch advies van een gekwalificeerde archeoloog) dat het project een gering risico vormt voor het "bodemarchief". In voorliggend plangebied komen de waarden 2, 3 en 4 voor. Deze zijn in afzonderlijke dubbelbestemmingen opgenomen in de regels en op de verbeelding van dit plan.

Plangebied

Ten behoeve van deze planontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd; voor de resultaten daarvan wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze toelichting.

3.4.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Landgraaf (GVVP)

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

Het GVVP is voor dit plan met name van belang voor het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen. Om de grootte van de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen, en dus het aantal te realiseren parkeerplaatsen, worden parkeernormen gebruikt. In bijlage 3 'Parkeernormen' van

het GVVP staan voor verschillende gebruiksfuncties die voor Landgraaf geldende parkeernormen aangegeven.

Om te beoordelen of er op dit moment en voor de toekomst voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, is een parkeerberekening uitgevoerd. De berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen is beschreven bij de planontwikkeling in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

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

Plangebied

Hoe met parkeren is omgegaan is aangegeven in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

3.4.4 Ontwikkelingskader Buitengebied

Het “Ontwikkelingskader Buitengebied 2014” (vastgesteld d.d. 2 december 2014) is een actualisatie van het “Toetsingskader ontwikkelingen in het buitengebied 1997”. Dit toetsingskader bleek een waardevol instrument bij het toetsen en adviseren van diverse ontwikkelingen en is voor een belangrijk deel verwerkt in bestemmingsplannen. Gezien tal van nieuwe ontwikkelingen, waaronder de sterke ontwikkeling van paardenhouderijen en ruimtelijk-functionele veranderingen in het buitengebied, is het toetsingskader geactualiseerd. Om te benadrukken dat het niet louter gaat om het toetsen van ontwikkelingen die aan de gemeente voorgesteld worden, maar ook om het stimuleren van ontwikkelingen vanuit diverse partijen, is het nieuwe beleidsstuk “Ontwikkelingskader”, genoemd: een kader voor de verdere ontwikkeling van het waardevolle buitengebied van de gemeente Landgraaf.

Kern van het ontwikkelingskader is de indeling van het buitengebied in zones, waarin voor de diverse denkbare ontwikkelingen een verschillende wenselijkheid en/of toelaatbaarheid is aangegeven onder verschillende voorwaarden. Er zijn zones waarin bijvoorbeeld ontwikkelingen die met verharding en/of bebouwing gepaard gaan, worden geweerd of beperkt (bijv. natuur, landschappelijk bijzondere gebieden), maar ook zones, waarin juist verruimde mogelijkheden worden geboden. Die laatste zones zijn met name de kernrandzones, die langs een aantal komgrenzen liggen. Daarnaast is in Landgraaf een specifieke zone aangewezen voor toeristische ontwikkeling, gelet op de grote attracties. De nieuwe zoneringskaart is aangepast en gebaseerd op het actuele beleid en de visie op het buitengebied. Bij de zoneringskaart hoort een tabel, een matrix, waarbij de ontwikkelingen zijn afgezet tegen de zones en die aangeeft wat wel of niet mogelijk is en onder welke voorwaarden.

Het Ontwikkelingskader bevat een visie op het buitengebied die ten grondslag ligt aan de zone-indeling en is gebaseerd op het vigerende beleid van Rijk, provincie, regio Parkstad en de gemeente Landgraaf en op de wensen die in het buitengebied leven. Deze visie is in het rapport beschreven voor de deelgebieden Ubach over Worms, Brunssummerheide, Haesdal en de Kissel en voor het Strijthagerbeekdal. Daarnaast is specifiek ingegaan op paardenhouderij en op voorwaarden en vormgevingsaspecten van perceelsafscheidings, opslagschuren en schuilvoorzieningen voor m.n. paarden. Hierover meer in het navolgende.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'buitengebied Ubach over Worms'. Dit gebied omvat het buitengebied om de kern Ubach over Worms aan de noordoost, oost- en zuidkant van de kern. Het Wormdal met Rimborg maakt er ook deel van uit. De randen van dit gebied worden aan één zijde gevormd door de bebouwde kom van Ubach over Worms (Waubach) met zowel agrarische bebouwing (Europaweg-Noord) als woonbebouwing, aan de andere kant door het Rimburgerbos. Het bebouwingslint van de Grensstraat – dat in een droogdal ligt – doorsnijdt het open plateaugebied.

De wens om in dit gebied een ecologisch-recreatieve verbinding tussen het Wormdal en de Brunssummerheide te realiseren, staat op gespannen voet met de doelstellingen betreffende optimale landbouw en openheid. De verbinding dicht langs de kom van Waubach leggen, tast het open zicht vanuit de kom aan en voor vergroening van de huiskavels aan de Europaweg-Noord door de grondeigenaren is weinig animo. Uitdaging is een goede oplossing te vinden. Te kijken is naar mogelijkheden voor 'stepping stones' en voor realisatie verder van de kom af, wellicht (ook) in Duitsland. De verbinding wordt ook gepropageerd in het in 2013 vastgestelde Masterplan Heidenatuurpark. Dit is een plan voor de vorming van de Brunssummerheide, de Schinveldse bossen (Rode beek/Roode Bach) en de Duitse Tevenerheide tot één groot natuurgebied, dat ook goed verbonden moet worden met groene gebieden in de omgeving, waaronder het Wormdal.

Resumerend zijn de doelstellingen voor dit deelgebied de volgende:

- de diverse deelgebieden met sterke eigen kwaliteiten behouden of versterken, te weten het open landbouwplateaugebied, het afwisselende gebied tussen Ubach over Worms en Eijgelshoven met bos (Grote Boslocatie) en extensievere landbouw, het Wormdal met Rimborg;
- kernrandzones langs Groenstraat, Rimburgerweg, Europaweg-Noord en bij Haanweg;
- toekomstgerichte productielandbouw vooral concentreren in het open landbouwgebied, bezien hoe groene verbinding Wormdal-Brunssummerheide hiermee is te combineren;
- Wormdal en Rimborg landschappelijk, cultuurhistorisch en ecologisch waardevol, verrommeling is hier belangrijk aandachtspunt;

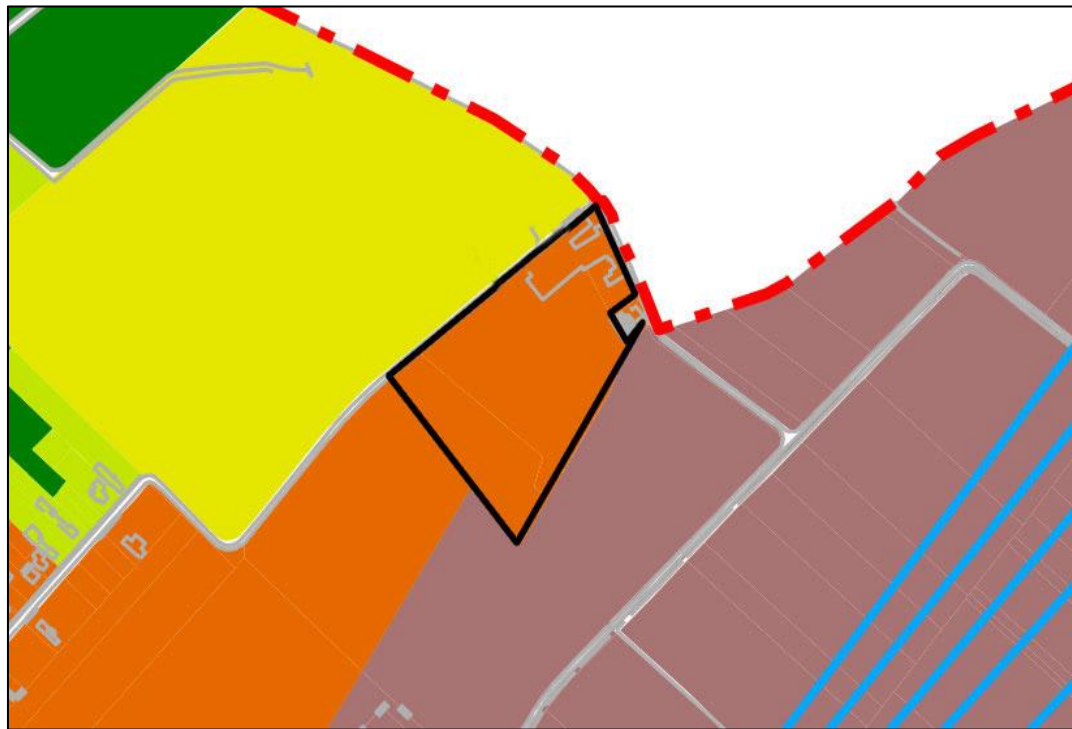
- de Grote Boslocatie is voortgezet in de Gebiedsontwikkeling Ubach over Worms, die niet meer alleen voorziet in aanleg van grotere bossen, maar ook in de aanleg van andere natuur waarbij wel bos geplant is ter versterking van het Rimburgerbos en ter verbinding van het eerdere aangelegde bos in het boslocatiegebied;
- binnen de Gebiedsontwikkeling Ubach over Worms verder aanleg hoogstamboomgaarden, bloemrijke graslanden, hagen, recreatieve verbindingen.

Kernrandzones/Kernrandgebied-plus

Het plangebied van dit bestemmingsplan is, zoals aangegeven, gelegen binnen een 'kernrandgebied-plus'. De kernrandzones zijn gebieden waar meer mogelijkheden worden geboden voor passende recreatieve en/of daaraan gerelateerde bedrijfsmatige ontwikkelingen, waaronder voor paardenhouderijen. Deze sector is de afgelopen decennia sterk gegroeid in de gemeente. Bij het kernrandgebied is ook een kernrandgebied-plus onderscheiden, waar de gemeente onder voorwaarden ontwikkelingen met een zekere schaalomvang wil toestaan, die in het overige kernrandgebied, waar ook verruimde mogelijkheden bestaan, niet worden toestaan.

Omdat het houden van paarden – zowel professioneel als hobbymatig – de afgelopen jaren een grote vlucht heeft genomen is in het Ontwikkelingskader extra aandacht geschonken aan deze bedrijfstak. Door de geconstateerde toename van perceelafzettingen, schuilgelegenheden, paardenbakken en paardenweiden is het van belang randvoorwaarden te stellen om verrommeling van het landschap te voorkomen. Bij de Paardencentrum Heihof gaat het om een professionele paardenhouderij en hier wordt derhalve alleen aandacht besteed aan hetgeen over professionele paardenhouderijen is vastgelegd.

Op de onderstaande uitsnede is de ligging van plangebied aangeduid binnen het 'kernrandgebied-plus':



Legenda zoneringskaart		
Zones		
	1a bos binnen EHS	1 Ecologische Hoofdstructuur
	1b natuur binnen EHS	
	1c extensieve landbouw binnen EHS	
	2 bos/bosontwikkeling buiten EHS	3 Natuurontwikkelingsgebied
	3 natuur buiten EHS, natuurontwikkelingsgebied	
	4 agrarisch gebied kleinschalig	
	5a kernrandgebied	5 Kernrandgebied
	5b kernrandgebied-plus	

Dubbelzonerings	
	A stllegebled
	B zichtassenzone
	C hellingen > 4%

Conform het Ontwikkelingskader is bij professionele paardenhouderijen sprake van twee typen:

- productiegerichte paardenhouderijen: hier ligt de nadruk op het fokken van paarden, maar ook paardenmelkerij en hengstenhouderij kan hier plaatsvinden. Deze paardenhouderijen worden bestemd tot 'Agrarisch bedrijf' omdat zij meer overeenkomsten hebben met agrarische bedrijfsvoering dan de gebruiksgesichte paardenhouderijen.
- gebruiksgesichte paardenhouderijen: hier ligt de nadruk op het rijden (gebruik) door ruiter of amazone. Hierbij is pensionstalling aanwezig en kunnen paarden worden afgericht. Er is sprake van meer ruimtebeslag en de functie wordt al dan niet gecombineerd met een kantine- of horecafunctie. Deze paardenhouderijen worden bestemd tot 'Paardenhouderij'.

Het Paardencentrum Heihof is een bestaande gebruiksgerichte paardenhouderij. De paarden verblijven hoofdzakelijk buiten en het bedrijf wordt als 'actieve paardenhouderij' geëxploiteerd. De verdere ontwikkeling van dit type bedrijven is (onder voorwaarden) toegestaan binnen de 'kernrandgebied-plus'-zones. Door de ligging in kernrandzones kunnen de paardenhouderijen zich duurzaam ontwikkelen binnen de wet- en regelgeving en middels een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Met name aan de landschappelijke inpassing wordt door de gemeente Landgraaf grote waarde gehecht. Daarbij wordt een koppeling gelegd met het Limburgs Kwaliteitsmenu (zie provinciaal beleid). Een landschappelijk inpassingplan is bij nieuwvestiging en uitbreiding van paardenhouderijen noodzakelijk, inclusief bijbehorende advisering door de provinciale kwaliteitscommissie (zie hoofdstuk 5 van deze toelichting).

Eindconclusie beleidskader

De intensivering van de bestaande, gebruiksgerichte paardenhouderij 'Paardencentrum Heihof' voldoet aan de provinciale beleidskaders en de daarbinnen aangegeven uitgangspunten in de zonering 'buitengebied'. Het plan kan voldoen aan de uitgangspunten van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) en heeft de goedkeuring van de Kwaliteitscommissie Limburg. Ook past het plan binnen de regionale Intergemeentelijke Structuurvisie, waarin is aangegeven dat het landschap leidend is bij nieuwe ontwikkelingen. Ten slotte kan aan de Structuurvisie Landgraaf 2030 worden voldaan en past het plan binnen het Ontwikkelingskader Buitengebied. Zoals verderop in deze toelichting uiteen is gezet, is tevens rekening gehouden met de uitgangspunten zoals aangegeven in het archeologiebeleid en het GVVP.

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

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu

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

4.1.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor nieuwe ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming (om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening).

Geonius, 'Verkennd bodemonderzoek Scherpenseeler Veeweg 2 'Paardencentrum Heihof' Landgraaf, rapportnummer MA210720.R01.V1.0, d.d. 23.11.2021 (separate bijlage 1).

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- in de lemige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan cadmium, zink, PAK, PCB en/of minerale olie aangetoond (Bbk indicatief "achtergrondwaarde" tot "niet toepasbaar");
- in de zandige bovengrond (0,0-0,3 m-mv) is maximaal een licht verhoogd gehalte aan koper aangetoond (Bbk indicatief "achtergrondwaarde");
- de aangetroffen fundatielagen bestaande uit repac betreffen geen bodem. Deze repaclagen voldoen indicatief aan zowel de emissie- als samenstellingswaarden voor niet vormgegeven bouwstoffen;
- in de zandige- en lemige ondergrond (0,5-1,0 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond (Bbk indicatief "achtergrondwaarde");
- uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Tijdelijk handelingskader blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan klasse "achtergrondwaarde".

Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "verdacht" voor de bovengrond en "onverdacht" voor de ondergrond te worden aanvaard. Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem en puin boven het criterium voor nader onderzoek aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

4.1.2 Geluid

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

Kragten, 'Paardencentrum Heihof Landgraaf, AO verkeersaantrekkende werking', rapportnummer LAN 183-0001, d.d. 01.06.2023 (separate bijlage 2).

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid vanwege de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding van Paardencentrum Heihof. Hiermee is aangesloten op het principeverzoek van burgemeester en wethouders van de gemeente Landgraaf van 23 april 2021. De geluidbelastingen zijn beoordeeld conform de zogenaamde "Schrikkelcirculaire", Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening Wet milieubeheer. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai van 1999.

Inventarisatie van de verkeersaantrekkende werking

Door de eigenaar/houder van de onderneming is een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd van de verkeersbewegingen, over de openbare weg, van en naar het paardencentrum. Het betreft verkeersbewegingen:

- als gevolg van de representatieve bedrijfssituatie (RBS):

Materieel	# Verkeersbewegingen			
	Dag 07-19	Avond 19-23	Nacht 23-07	etmaal
Vrachtwagens	10	8	0	18
Bestel/terreinauto's	8	8	0	16
Personenauto's	88	158	0	246
Totaal	106	174	0	280

- als gevolg van twee incidentele bedrijfssituaties met elk een frequentie van eenmaal per jaar, namelijk:
 - evenement 1: 150 paarden/500 bezoekers en
 - evenement 2, 125 paarden/400 bezoekers.

Deze evenementendagen zijn te scharen onder een incidentele bedrijfssituatie (12-dagen regeling). In de Schrikkelcirculaire is geen normstelling opgenomen voor mogelijke incidentele bedrijfssituaties en door Infomil is aangegeven dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer komende van en gaande naar de inrichting berekend moet worden op basis van de representatieve bedrijfssituatie. Het paardencentrum regelt voor elk evenement een separate vergunning waarbij

tevens gebruik wordt gemaakt van een aangepaste rijrichting. Aangezien de evenementen separaat worden geregeld en de regelgeving geen concrete normstelling voorschrijft, is in onderhavig akoestisch onderzoek de incidentele bedrijfssituatie niet nader beschouwd.

Verkeersroute

De verkeersroute van en naar het bedrijf verloopt via de Heihofweg. Woningen zijn op relatief korte afstand van deze weg gelegen. Ter plaatse van een groot deel van deze weg is het wegdek voorzien van een elementenverharding, niet in keperverband (klinkerbestrating).

Conclusies onderzoek

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat in de representatieve bedrijfssituatie de berekende geluidbelasting ten gevolge van het verkeer komende van en gaande naar het Paardencentrum Heihof de voorkeurswaarde van 50 dB(A) ter plaatse van een aantal woningen overschrijdt. Wel wordt ter plaatse van de gevels van de betreffende woningen voldaan aan de grenswaarde van 65 dB(A). Overschrijdingen van de voorkeurswaarde zijn alleen toegestaan indien maatregelen aan de bron of in de overdracht niet mogelijk zijn en een binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde kan worden gegarandeerd. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ter plaatse van alle woningen de gestelde binnenwaarde van 35 dB(A) wordt gerespecteerd.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook gesteld dat enerzijds wordt voldaan aan de normstelling zoals deze is opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering en anderzijds wordt voldaan aan de normstelling uit de Schrikkelcirculaire. Gezien het feit dat wordt voldaan aan de normstelling van de Schrikkelcirculaire, wordt tevens gesteld dat aan het zorgplicht artikel (artikel 2.1 lid 2 onder k Activiteitenbesluit milieubeheer) wordt voldaan. Het geluidaspect “verkeersaantrekkende werking/indirecte hinder” vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde uitbreiding van het Paardencentrum.

4.1.3 Luchtkwaliteit

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in

betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beiden 40 µg/m³). De NO₂-concentratie ter plekke bedraagt 14 µg/m³. De PM₁₀-concentratie ter plekke bedraagt 18 µg/m³ (bron cijfers: Atlas Leefomgeving, maart 2022). Deze concentraties liggen ruim beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Berekening NIBM

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het grote voordeel van deze NIBM-rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. In het kader van de voorliggende ontwikkeling is met de NIBM-tool berekend of dit plan NIBM is.

De bedrijfswoning, de reguliere woning, het reguliere bedrijfsmatige gebruik alsmede het halen en brengen van 86 dieren kunnen theoretisch buiten beschouwing blijven omdat deze activiteiten op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk zijn. Toch is ervoor gekozen deze mee te nemen, hetgeen wil zeggen dat de berekening is gedaan voor de gehele paardenhouderij.

In het navolgende is aangegeven wat de verkeersaantrekkende werking is op basis van ervaringscijfers van de huidige manege. Daarnaast is aangegeven met welke (hogere) verkeersaantrekkende werking wordt gerekend op basis van de CROW-uitgave 'Toekomstgericht parkeren'. Deze laatste wordt als 'worst case'-scenario gehanteerd.

Realistische verkeersaantrekkende werking (o.b.v. ervaringscijfers)

Voor de representatieve bedrijfssituatie wordt uitgegaan van de volgende verkeersaantrekkende werking per etmaal:

Materieel	# Voertuigen				# Verkeersbewegingen			
	Dag 07-19	Avond 19-23	Nacht 23-07	Etmaal	Dag 07-19	Avond 19-23	Nacht 23-07	Etmaal
Vrachtwagens	5	4	0	9	10	8	0	18
Bestel/terreinauto's	4	4	0	8	8	8	0	16
Personenauto's	44	79	0	123	88	158	0	246
Totaal	53	87	0	140	106	174	0	280

Dit betreft een weekdaggemiddelde verkeersaantrekkende werking.

Voor de incidentele bedrijfssituatie – evenement 1 wordt uitgegaan van de volgende verkeersaantrekkende werking per etmaal:

Materieel	# Voertuigen				# Verkeersbewegingen			
	Dag 07-19	Avond 19-23	Nacht 23-07	Etmaal	Dag 07-19	Avond 19-23	Nacht 23-07	Etmaal
Vrachtwagens	5	3	0	8	10	6	0	16
Bestel/terreinauto's	52	23	0	75	104	46	0	150
Personenauto's	66	66	0	132	132	132	0	264
Totaal	123	92	0	215	246	184	0	430

Deze verkeersbewegingen dienen te worden teruggerekend naar een weekdaggemiddelde. Het betreft een evenement van drie dagen (3 etmalen van 430 bewegingen = 1290 bewegingen). Het weekdaggemiddelde (verdeeld over 365 dagen) is dan te verwaarlozen (3,5 (afgerond 4) verkeersbewegingen).

Materieel	# Voertuigen				# Verkeersbewegingen			
	Dag 07-19	Avond 19-23	Nacht 23-07	Etmaal	Dag 07-19	Avond 19-23	Nacht 23-07	Etmaal
Vrachtwagens	4	2	0	6	8	4	0	12
Bestel/terreinauto's	41	17	0	58	82	34	0	116
Personenauto's	88	13	0	101	176	26	0	202
Totaal	133	32	0	165	266	64	0	330

Deze verkeersbewegingen dienen te worden teruggerekend naar een weekdaggemiddelde. Het betreft een evenement van drie dagen (3 etmalen van 330 bewegingen = 990 bewegingen). Het weekdaggemiddelde (verdeeld over 365 dagen) is dan te verwaarlozen (2,7 (afgerond 3) verkeersbewegingen). Het totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag bedraagt op basis van ervaringscijfers derhalve $280 + 4 + 3 = 287$ verkeersbewegingen.

Worst case (o.b.v. CROW-methodiek)

Dit aantal verkeersbewegingen is berekend volgens de daadwerkelijke verkeersgeneratie, gebaseerd op ervaringscijfers. In de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' is voor maneges echter een verkeersgeneratie van 4

bewegingen per paardenbox gerekend. Bij 99 paardenboxen betekent dit een verkeersgeneratie van 396 per etmaal. Dit aantal van 396 is ingevoerd in het rekenmodel. Het aandeel vrachtverkeer is op 10% gesteld. Het resultaat van de berekening is als volgt:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie	2023	
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	396	
Aandeel vrachtverkeer	10,0%	
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,64
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2	
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Geconcludeerd kan worden dat het plan voor Paardencentrum Heihof 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c. van de Wet milieubeheer kan derhalve worden aangegeven dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit is daarmee in voldoende mate onderzocht en levert geen beperkingen op voor onderhavig plan.

4.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) is de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10⁻⁶/jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het groepsrisico (GR) beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm). Bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico

alsmede elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden normen gesteld aan het PR voor buisleidingen en dient het GR van buisleidingen te worden verantwoord.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet en regeling basisnet) van kracht. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Plangebied

Het voorliggende plan behelst de ontwikkeling/wijziging van een (beperkt) kwetsbaar object in de zin van het Bevi. Voor het plangebied is door middel van het raadplegen van de Risicokaart bekeken welke aspecten in het kader van externe veiligheid relevant zijn.

Transport gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en/of de weg plaats op Nederlands grondgebied. Op Duits grondgebied is de meest nabijgelegen autosnelweg waarop transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt op meer dan 5 kilometer van het plangebied gelegen en daarmee niet relevant.

Ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen via het spoor is de spoorlijn Sittard – Herzogenrath de maatgevende spoorlijn als het gaat om de afstand tot het plangebied. Deze is niet relevant als het gaat om het risico voor externe veiligheid.

Ten aanzien van vaarwegen in Duitsland is in een straal van 1.070 meter tot het plangebied geen vaarweg aanwezig.

Risicovolle bedrijven

Er zijn volgens de Risicokaart Limburg geen bronnen van risicovolle bedrijven in de (verre) omgeving aanwezig. Ook op het Duitse grondgebied zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen in de omgeving van het plangebied op Nederlands grondgebied gelegen die invloed kunnen hebben op de externe veiligheid in het plangebied. Ook op het Duitse grondgebied worden geen buisleidingen met een risico voor externe veiligheid verwacht gelet op het overwegend agrarische gebruik van de gronden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid, zowel voor het Nederlandse als het Duitse grondgebied, geen beperkingen oplevert voor onderhavig plan.

4.1.5 Geurhinder

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

Voor wat betreft het van toepassing zijnde beschermingsniveau voor de ggo's is het van belang te bepalen of het plan binnen of buiten de bebouwde kom is gelegen. Het gebied waarin het plan is gelegen wordt aangemerkt als buitengebied. Voor dieren zonder geuremissiefactoren (zoals paarden) gelden geen geurnormen, maar te respecteren vaste afstanden. In artikel 4 van de Wgv is bepaald dat deze vaste afstand buiten de bebouwde kom 50 meter bedraagt. Gelet op de ligging buiten de bebouwde kom dient een afstand van 50 meter te worden gerespecteerd tussen geurgevoelige objecten en de dierenverblijven. Onder dierenverblijven worden ook paddocks, tred- en stapmolens en/of longceirkels verstaan.

Geurverordening

De gemeente Landgraaf heeft een geurverordening vastgesteld, waarbij de te respecteren afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object is verkleind tot minimaal 25 meter. Verkleining van de afstand naar 25 meter komt overeen met

halvering van de wettelijke eis (50 meter buiten de bebouwde kom). De beoogde ontwikkeling is hiermee mogelijk.

Kragten, 'Agrarisch geuronderzoek paardencentrum Heihof', rapportnummer LAN-172, d.d. 16.05.2023 (separate bijlage 3).

Het onderzoek spitst zich toe op de twee geurhinder veroorzakende soorten objecten in het plangebied, te weten de twee mestvaalten en paardenboxen. Ten aanzien van geurhinder veroorzakende functies is aangegeven dat bij paardenhouderijen alleen de paardenboxen (en mestvaalten) als zodanig worden beschouwd. Rijhallen en andere trainingsfaciliteiten vallen hier volgens vaste jurisprudentie niet onder. Daartoe is van belang dat deze functies niet dienen voor het houden van dieren, maar voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's dan wel het anderszins beoefenen van de paardensport gedurende een beperkte tijd per dag³.

De gemeente Landgraaf heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de Wet geurhinder en veehouderij biedt om, binnen bandbreedtes, af te wijken van de wettelijke normen. Dit zoals opgenomen in de "Verordening geurhinder en veehouderij Landgraaf 2018". Voor VA (VA = vaste afstand) -dieren gelden minimaal aan te houden vaste afstanden. Conform de Verordening bedraagt de afstand tussen het emissiepunt van het dierenverblijf voor het huisvesten van VA-dieren en de buitenzijde van een geurgevoelig object minimaal:

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

Tenslotte gelden conform het Activiteitenbesluit milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) afstanden ten aanzien van het opslaan van mest. De afstand tussen de opslag en de buitenzijde van een geurgevoelig object bedraagt overeenkomstig artikel 3.46 lid 1 van het Activiteitenbesluit minimaal:

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

In de huidige situatie is het plangebied te beschouwen als buiten de bebouwde kom. Voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom geldt derhalve een vaste afstand van 25 meter voor VA-dieren en geldt een afstand van 50 meter voor de opslag van mest.

De aan te houden afstand tot de beoogde nieuw te realiseren stallen overlapt, net als de bebouwing in de huidige situatie, voor een klein deel de woning gelegen aan de Scherpenseeler Veeweg 6. Overige geurgevoelige objecten liggen op ruime afstand (circa 400 meter) van het plan en voldoen hiermee aan de geldende afstand.

³ Uitspraak Afd. bestuursrechtspraak Raad van State (ECLI:NL:RVS:2011:BT6645) van 29 september 2011.

Ter volledigheid kan worden aangegeven dat de trainingsvoorzieningen (rijhallen, stap-/tredmolens e.d.) zich op meer dan 25 meter van geurgevoelige object bevinden.

Ten aanzien van de beoogde stallen dient derhalve bij realisatie van de stallen rekening te worden gehouden met een minimale afstand van 25 meter ten opzichte van het geurgevoelig object Scherpenseeler Veeweg 6. Conform de beoogde bebouwing wordt hieraan voldaan.

De beoogde mestvaalten voldoen aan een afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten zijnde de Scherpenseeler Veeweg 6. Overige geurgevoelige objecten liggen op ruime afstand (circa 400 meter) van het plan en voldoen hiermee aan de geldende afstand. De beoogde mestvaalten vormen daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Beperkte uitbreiding bestaande paardenboxen Heihofweg

Tenslotte worden de bestaande paardenboxen aan de Heihofweg aan de voorzijde iets vergroot vanwege dierenwelzijn. Dit betreft een vergroting van circa 3 meter over de lange zijde van de paardenboxen. Het aantal paarden dat hierin verblijft wijzigt niet. De afstand van het emissiepunt tot aan de geurgevoelige woning bedraagt ruim 70 meter en ligt daardoor buiten de 25 meter-contour.

4.1.6 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

In het kader van de planologische afwegingen omtrent het voorliggende bestemmingsplan is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen invloed hebben op beschermde flora en faunasoorten (soortenbescherming). Daarnaast is een stikstofonderzoek uitgevoerd om het effect op omliggende natuurgebieden te bepalen (gebiedsbescherming).

Soortenbescherming: ecologische quickscan

Ecolybrium, 'Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Paardencentrum Heihof, Landgraaf', rapportnummer 21-995, d.d. 04.07.2022 (separate bijlage 4a).

Op basis van het onderzoek en de toetsing aan de Wet natuurbescherming (Wnb) kan gesteld worden dat:

- er jaarrond beschermde nesten van de huismus en boerenwaluw aanwezig zijn. Nader onderzoek is nodig naar de omvang van het aantal broedplaatsen om daarmee een gedegen uitspraak te kunnen doen naar eventuele effecten op de populatie om te bepalen welke mitigatieplicht/-behoefte er is in het kader van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing, voor de verstoring en vernietiging van nesten door de sloop, is in elk geval wel noodzakelijk;
- er geen mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing. Er geen sprake is van essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied. Nader onderzoek is niet nodig;
- op basis van het veldonderzoek en literatuuronderzoek kan gesteld worden dat er in het kader van de Wet natuurbescherming geen effecten op andere soorten optreden en dat daarmee geen knelpunten ontstaan in de het kader van de Wet natuurbescherming.

Vervolgens is er in maart 2023 contact geweest met de provincie Limburg omtrent de noodzaak van vervolgonderzoek en de daarop volgende ontheffing. Dit vanwege het feit dat de nieuw te bouwen paardenboxen wederom goede nestmogelijkheden bieden voor boerenwaluw en huismus. De functie van paardenhouderij blijft bestaan waardoor er dezelfde nestmogelijkheden blijven als in de huidige situatie. Het resultaat van dit overleg is dat onderstaande inventarisaties nog worden uitgevoerd in de vorm van een vervolgonderzoek:

- één inventarisatieronde mussen (april 2023);
- één inventarisatieronde boerenwaluw (juni 2023).

Vervolgens dient een Activiteitenplan te worden opgesteld ter indiening bij de aanvraag tot ontheffing van de Wet natuurbescherming. Deze werkzaamheden dienen te zijn verricht vóór vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Ecolybrium, 'Rapportage huismus- en boerenwaluwonderzoek, Paardencentrum Heihof, Landgraaf', rapportnummer 21-1405, d.d. 29.05.2023 (separate bijlage 4b)

De conclusies uit dit vervolgonderzoek zijn als volgt:

- in de stallen op de manage zijn in totaal 37 huismusnesten en 26 boerenwaluwnesten aangetroffen. Gelet op het aantal aanwezige dieren kunnen deze aantallen hoger zijn, omdat met name de huismussen op beschutte plekken broeden. De boerenwaluwnesten zijn allemaal goed zichtbaar in de stallen omdat deze tegen balk- en plaatconstructies gebouwd worden;

- ter mitigatie dienen 50 huismusnesten aangeboden te worden en 35 boerenwaluwnesten, conform opgave vanuit de Wet natuurbescherming;
- de sloopwerkzaamheden dienen in elk geval buiten de broedperiode van de soorten (en die van de houtduif) uitgevoerd te worden (buiten half maart en half augustus);
- er dient een ontheffingsaanvraag ingediend te worden voor de vernietiging van jaarrond beschermde nesten.

Ecolybrum, 'Activiteitenplan ontheffing Wet natuurbescherming Paardencentrum Heihof, Landgraaf vanwege voorgenomen sloop en nieuwbouw rijhal met stallen', rapportnummer 23-1405, d.d. 03.06.2023 (separate bijlage 4c)

Ter indiening bij de ontheffingsaanvraag Wnb dient een Activiteitenplan te worden opgesteld. Dit is opgenomen in separate bijlage 4c. Dit plan vormt een aanvulling op het Aanvraagformulier Ontheffing Soorten die vanuit het provinciaal beleid inzake de Wet natuurbescherming ingediend moet worden voor de afhandeling van de ontheffingsaanvraag. In dit plan worden de activiteiten beschreven die ertoe dienen te leiden dat effecten op de aanwezige soorten voorkomen/gemitigeerd worden. Voor de inhoudelijke aspecten wordt verwezen naar de genoemde bijlage.

Aanvraagformulier Ontheffing hoofdstuk 3 soorten Wet natuurbescherming, d.d. 03.06.2023 (separate bijlage 4d)

De ontheffingaanvraag Wnb is op 3 juni 2023 ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Limburg). Deze is opgenomen in separate bijlage 4d en is vergezeld gegaan van het Activiteitenplan. De ontheffing is verleend op 29 november 2023 en is opgenomen als separate bijlage 4e.

Gebiedsbescherming: Stikstofdepositieonderzoek

Kragten, 'Stikstofonderzoek Paardencentrum Heihof, Landgraaf', rapportnummer LAN172, d.d. 09.10.2023 (separate bijlage 5).

Het doel van dit stikstofonderzoek is te bepalen of als gevolg van deze ontwikkeling significant negatieve effecten op nabijgelegen Natura2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. In de directe nabijheid van het plangebied zijn de Natura2000-gebieden Teverenerheide (D) op 250 meter van het plangebied en de Brunssummerheide, op 2 kilometer van het plangebied gelegen.

Het Paardencentrum Heihof beschikt thans over een Wnb-vergunning daterend van 26 oktober 2017. Conform deze vergunning beschikt de inrichting over een bestand van 86 dieren, waarvan 75 paarden en 11 pony's. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van 99 dieren, waarvan 54 paarden en 45 pony's.

Uit de uitgevoerde berekeningen voor de gebruiksfase én de aanlegfase blijkt dat de stikstoftoename niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het onderhavige plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van de nabijgelegen Natura2000-gebieden. In het kader van de voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is. Volgens jurisprudentie is tevens het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde. Het aspect stikstofdepositie voor de gebruiksfase vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.1.7 Milieuzonering

Volgens de VNG-brochure ‘Bedrijven- en milieuzonering’ gelden richtafstanden voor functies tot gevoelige functies zoals wonen. De directe omgeving is te beschouwen als gebiedstype ‘rustige woonwijk’. Conform de VNG-brochure gelden voor dierenpensions en paardensport/maneges de volgende richtafstanden:

Functie	Geluid	Geur
Dierenasiel en –pension	100 m.	30 m.
Paardensport en manege	30 m.	50 m.

Deze richtafstanden worden voor beide functies overschreden. Dit heeft ook te maken met de reeds aanwezige manege/pensionstalling. Ter bepaling van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van de uitbreiding op de omliggende geluid- en/of geurgevoelige functies is onderzoek naar beide aspecten uitgevoerd.

Geluid

In de voorliggende situatie is in de bestaande situatie al sprake van een manege met bestaande pensionstalling voor 86 paarden. Met de uitbreiding worden paardenboxen vernieuwd waarbij sprake is van een uitbreiding met 13 dieren. De toename van de geluiduitstraling als gevolg van de verkeersaantrekkende werking is door middel van een akoestisch onderzoek bepaald (zie subparagraaf 4.1.2). Daarbij is ook gekeken naar evenementen die tweemaal per jaar gehouden worden.

Onder de representatieve bedrijfssituatie (normale bedrijfssituatie) bedraagt het geluidniveau in de avond op de hoogst belaste woning Heihofweg 31, 57 dB(A); een overschrijding van 12 dB van de voorkeursgrenswaarde van 45 dB(A) in de avond. Indien eenrichtingsverkeer wordt ingesteld vanaf Heihofweg 2 neemt het geluidniveau bij deze woning af tot 54 dB(A) en bij de overige woningen tot ten hoogste 50 dB(A). Gelet op het feit dat er sprake is van een bestaande situatie kan dit aanvaardbaar worden geacht. Onder de incidentele bedrijfssituaties is er ook sprake van overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 45 d(A) in de avond;

deze kunnen toelaatbaar worden geacht, aangezien deze niet meer dan 12 dagen per jaar plaatsvinden.

Geur

Ten aanzien van de geurhinder als gevolg van de uitbreiding is een geuronderzoek uitgevoerd (zie subparagraaf 4.1.5). Ten aanzien van de dierenverblijven dient bij het positioneren van emissiepunten rekening te worden gehouden met de minimale afstand van 25 meter ten opzichte van de woning Scherpenseeler Veeweg 6. Op basis hiervan is het plan (positionering van de paardenboxen) zodanig aangepast dan de geurafstand van 25 meter wordt gerespecteerd. Overige geurgevoelige objecten liggen op grote afstand (400 meter).

4.2 Waterhuishouding

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

Waterschap Limburg

De gemeente Landgraaf valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Centraal staat dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering).

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur

gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfilterd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater.

Toetspunten ruimtelijke plannen

Het waterschap heeft een aantal toetspunten opgesteld waar zij ruimtelijke plannen aan toetst. Deze toetsingspunten zijn:

1. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
2. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water;
3. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving en voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom;
4. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand; input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen;
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit schoonhouden, scheiden, zuiveren;
6. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit: hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool;
7. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
8. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen;
9. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord-Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren;
10. Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

Water in relatie tot het provinciaal waterbeleid

Op grond van Europese en nationale kaders en provinciale ambities heeft de provincie Limburg het Provinciaal Waterplan Limburg 2016–2021 vastgesteld. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van het Limburgse waterschap vormt het een onderdeel van het Stroomgebiedbeheerplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan Limburg (PWP) bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende zes jaar worden uitgevoerd op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort (mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma), de inrichting van de beken en waterrijke

natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer (mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water). De provincie wil hoogwaterbescherming met gebiedsontwikkeling combineren en daarbij de ruimtelijke kwaliteit versterken. De rol van de provincie ligt hierbij vooral op het vlak van de ruimtelijke ordening. Het PWP heeft met name betekenis voor de hoogwaterveiligheid langs de Maas, de functietoekenningen van het regionale watersysteem en het beleid ten aanzien van natte natuurgebieden, natuurbeken, beekdalen en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor het voorliggende bouwplan zijn in het PWP geen specifieke uitgangspunten opgenomen.

Water in relatie tot de Legger en Keur van Waterschap Limburg

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

Legger en Keur

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

Plangebied

In de planbeschrijving in hoofdstuk 5 is aangegeven hoe met het water dat afkomstig is van daken en verhardingen wordt omgegaan. In het navolgende is deze oplossing samengevat.

Van Biesen RO, 'Landschapsplan Heihof, gemeente Landgraaf', d.d. maart 2023 (separate bijlage 7 en bijlage 2 regels).

Saldo bebouwing en verharding bestaande en nieuwe situatie

De bebouwing binnen Paardencentrum Heihof zal met 2.049 m² worden uitgebreid. Er zal 1.062 m² aan oude bedrijfsbebouwing worden gesloopt en er wordt nieuwbouw gerealiseerd met een oppervlakte van in totaal 3.066 m². De bestaande (elementen)verharding en asfalt zal van in totaal 5.051 m² wordt teruggebracht tot

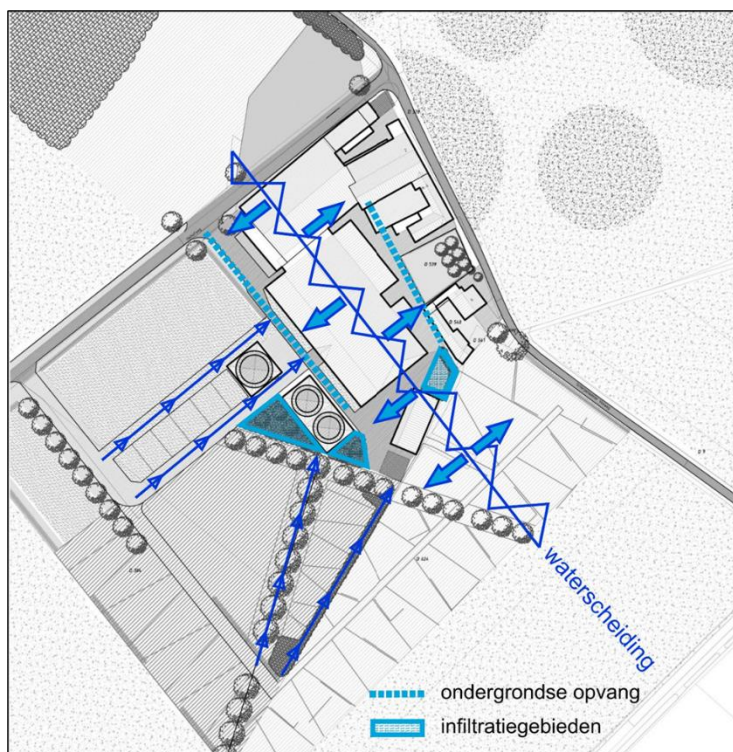
3.509 m² (een vermindering van 1.542 m²). Dit betekent per saldo een toename van bebouwd en verhard gebied samen van (2.049 (toename bebouwing) – 1.542 = 507 m². Daar waar noodzakelijk zullen wat vaker gebruikte toegangsroutes en draaiplekken bij weiden en paddocks worden voorzien van grasstenen- en honingraatstabilisatie met gras- en kruidinvulling. Ondanks dat per saldo sprake is van afname van het areaal aan verharding+ bebouwing is met het oog op de toekomst gekeken naar de mogelijkheden om hemelwater op eigen terrein op te vangen en te verwerken.

Hemelwateroplossingen

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan zal de hemelwateropvang conform de nieuwe eisen van het waterschap vorm krijgen. De basisprincipes zijn in het bouwplan en het landschapsplan vastgelegd. De bestaande en nieuwe hal vormen met de aangepaste kapvorm een waterscheiding in het gebied. De te nemen maatregelen voor een goede hemelwaterafvoer zijn als volgt:

- vanaf de hallen en daken zal een deel van het regenwater worden afgevoerd naar het zuidwesten en worden opgevangen in een groen retentiegebied bij het kruispunt van de boomzones, een lineaire ondergrondse opvang langs de entreelaan en een aantal gekoppelde regenwaterwatervoorzieningen in de oostelijke erfgrens;
- de verbindingstroken (drain- en grasstenen) die verder naar het zuiden de weiden ontsluiten zullen ook een wateropvangfunctie krijgen;
- aan de noordoostzijde van de hallen zal het dakwater van de hallen samen met dat van de hoeves worden opgevangen in een deels ondergrondse voorziening achter de bebouwing. De tussen de bebouwing gelegen weide zal licht worden verlaagd en een opvang- en infiltratiefunctie krijgen voor dit water. De tussen de bebouwing gelegen weide zal licht worden verlaagd en een opvang- en infiltratiefunctie krijgen voor dit water. Deze weide zal door een goede grassige inrichting met bomen en een grenshaag het karakter krijgen van een huiswei. Verder naar het zuidoosten sluit de wateropvang middels een retentiesloot met begeleidende beplanting aan op de verschillende opvang- en infiltratievoorzieningen in de erfgrens.

Op de onderstaande afbeelding is de oplossing van de in het voorgaande beschreven hemelwaterafvoer schematisch weergegeven:



Bron: Van Biesen RO

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

De Wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

De archeologische verwachtingenkaart die door de gemeenteraad van Landgraaf is vastgesteld d.d. 10 februari 2015 maakt zichtbaar waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht en koppelt daaraan een onderzoeksplicht. In de kaart worden zes categorieën ('archeologische zone 1 t/m 6) onderscheiden. Zoals in subparagraaf 3.4.2 reeds is aangegeven, zijn delen van het plangebied gelegen in de archeologische zones 3, 4 en 5. Archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Voor het gehele grondgebied van de gemeente, dus ook voor voorliggend plangebied, is het 'Facetbestemmingsplan Archeologie' van kracht (vastgesteld door de raad d.d. 01.12.2016). Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen dienen de archeologische dubbelbestemmingen conform de bepalingen uit dit

facetbestemmingsplan te worden overgenomen. In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd.

Geonius, 'Archeologisch onderzoek Scherpenseeler Veeweg 2 te Landgraaf', rapportnummer A A210125.R01v0.1.ARG380, d.d. 31.01.2022 (separate bijlage 6).

Op het bedrijfsperceel van Paardencentrum Heihof is een inventariserend en verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. De meest relevante bevindingen en conclusies zijn onderstaand kort aangegeven.

Historisch gebruik

Historisch gezien is het plangebied in gebruik geweest als bouwland. In het begin van de 20ste eeuw was het plangebied voor een korte periode in gebruik als boomgaard en vervolgens als weide. Rond 1980 is de huidige manege gesticht. Hierbij zijn verschillende paardenstallen gebouwd en velden aangelegd, waarbij de bodem in onbekende mate is verstoord.

Verwachtingswaarde

Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen archeologische waarden bekend. In de omgeving zijn vondsten bekend van jager-verzamelaars en urnenvelden uit de bronstijd en ijzertijd. Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting op de aanwezigheid van waarden van uit het paleolithicum en mesolithicum, een hoge verwachting voor het neolithicum tot en met de Romeinse tijd en een lage verwachting voor de vroege middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Bodemopbouw

De bodemopbouw in het plangebied is niet meer intact. Eventuele archeologische waarden zullen daarom niet meer in situ liggen. Enkel dieper ingegraven sporen zoals waterputten kunnen nog worden verwacht. Slechts bij twee boringen (boring 1 en 3) is nog een BC-horizont waargenomen. Hier kunnen nog de onderkanten van sporen worden aangetroffen. In de rest van het plangebied zullen enkel nog dieper ingegraven sporen in situ kunnen worden aangetroffen.

Bijstellen verwachting

Op basis van het booronderzoek kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag voor alle archeologische perioden. De toekomstige ingrepen zullen naar verwachting geen archeologische waarden verstoren.

Omdat de bodem in het plangebied vrijwel geheel is verstoord, wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Vanuit het aspect archeologie zijn daarmee geen belemmeringen voor het plan aan de orde.

4.4 Kabels en leidingen

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

Eindconclusie sectorale aspecten

Op basis van de bespreking van de sectorale aspecten en de, waar nodig, uitgevoerde onderzoeken alsmede de uitwerking van het landschapsplan kan worden geconcludeerd dat het plan goed inpasbaar is in de omgeving en dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van derden.

5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

Bij de beschrijving van het provinciaal beleid in hoofdstuk 3 van deze toelichting is reeds melding gemaakt van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). De LKM-module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is van toepassing op agrarische bedrijven, agrarische hulp- en nevenbedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven en dergelijke. Nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een positieve ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering is maatwerk op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling en de waarde van de omgeving.

Als basis geldt voor elke ontwikkeling met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding bij (agrarische) bedrijven dat:

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inrichtingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);
- er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

Voor het voorliggende plangebied, waar een functionele uitbreiding van een bestaande paardenhouderij gaat plaatsvinden, is een landschapsplan vervaardigd waarin de beoogde (deel)functies, bedrijfsbebouwing, parkeerbehoefte en bijbehorende verhardingen en de oplossing met betrekking tot het afwateringssysteem alsmede de aanvullende kwaliteitsverbetering zijn uitgewerkt. In de volgende paragraaf is dit landschapsplan beschreven.

5.2 Landschapsplan

Ten behoeve van de uitbreiding van Paardencentrum Heihof is het 'Landschapsplan Heihof' opgesteld. Op basis van de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van het plangebied en omgeving is, rekening houdend met de uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk beleid zoals beschreven in hoofdstuk 3, een passende landschappelijke inrichting voorgesteld. Deze wordt in het navolgende besproken.

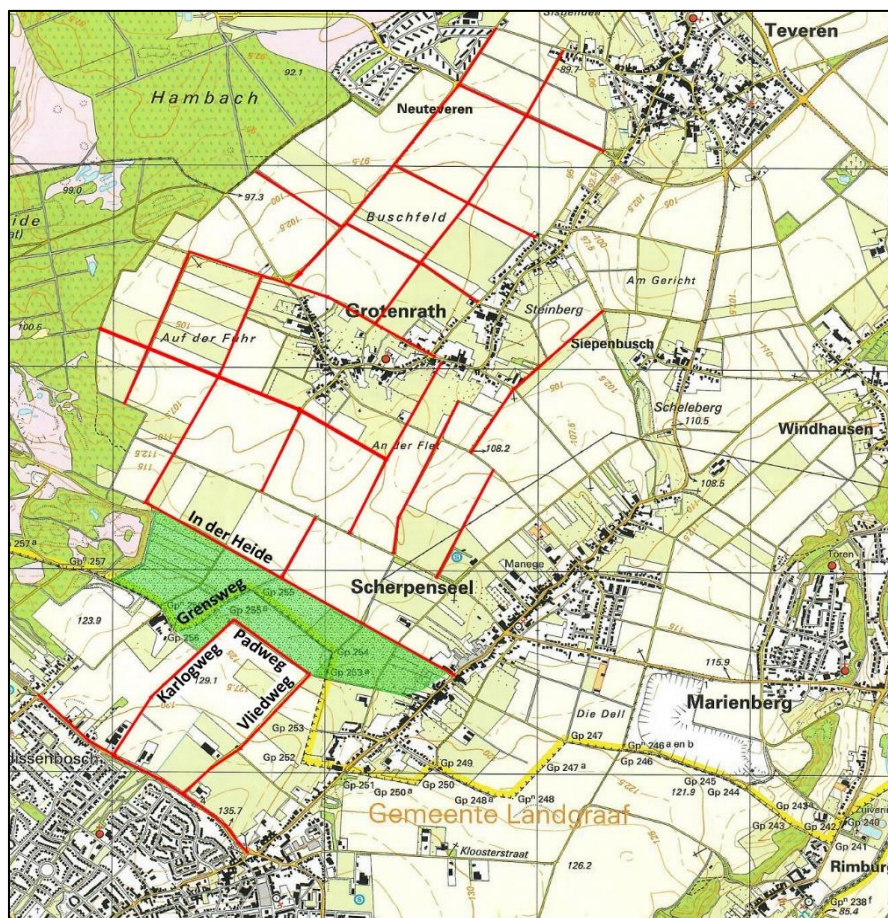
Van Biesen RO, 'Landschapsplan Heihof, gemeente Landgraaf', d.d. maart 2023 (separate bijlage 7 en bijlage 2 regels).

Het landschapsplan richt zich op de inpassing van Paardencentrum Heihof in de omgeving. Daarbij wordt volgens de gemeentelijke en provinciale richtlijnen achtereenvolgens gekeken naar:

- de nieuwe en bestaande bebouwing en paardenvoorzieningen in het landschap;
- de compensatie van het eventuele verlies van groen en natuurelementen door de uitbreiding;
- de opvang van regenwater op het terrein van het centrum.

Landschap

De structuur van het gebied waarin Paardencentrum Heihof is gesitueerd werd bepaald door een rechthoekig systeem van ontsluitingswegen vanuit de lintstructuur Nieuwenhagen/Waubach/Scherpenseel, deels evenwijdig aan het Wormdal. Na de ontginning en het ontstaan van de nieuwe landbouwgronden heeft er, in tegenstelling tot ontginningen elders in Nederland, maar een beperkte (her)planting van het gebied plaatsgevonden. Dat heeft geresulteerd in een kenmerkend grootschalig open landschap, waarin plaatselijk nog sporen van ingesleten veldwegen en hoogte-accenten door jarenlang verschillend agrarisch gebruik aanwezig waren. Ruimtelijk samenhangende vestigingen van bedrijfs- en woongebouwen met verschillende functie en ouderdom kwamen toen vaak geconcentreerd voor. Met de ruilverkaveling is in de vorige eeuw de oorspronkelijke historische ontginningsstructuur in belangrijke mate komen te vervallen. Aan de Duitse zijde van de grens is in de jaren 30 een strak gridvormig patroon van landwegen en kavels ontstaan tot aan "In der Heide" (zie onderstaande afbeelding).



Gridvormig verkavelingspatroon Duitsland

Aan de Nederlandse zijde is het gevolg van de herverkaveling voornamelijk beperkt gebleven tot een aanleg van de ontsluitingslus Karlogweg, Padweg, Vliedweg (zie onderstaande afbeelding):



Ontsluitingslus nabij de Kalogweg

Daarmee is de structuur van het tussenliggende grensgebied met karakteristieke onderdelen zoals van de doorlopende Scherpenseeler Veeweg, Grensweg en verlengde Gravenweg komen te verdwijnen. Bij het verdere onderzoek naar de herinrichting van Heihof zijn de mogelijkheden onderzocht om de nog resterende cultuurhistorisch belangrijke landschapkenmerken te bewaren en waar mogelijk te herstellen.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

Met de renovatie en uitbreiding van Heihof door de realisatie van een tweede rijhal en aanvullende dienstgebouwen, centraal in het complex, wordt direct aangesloten op een van de belangrijkste doelstellingen uit het Ontwikkelingskader Buitengebied 2014 van de gemeente Landgraaf. De bebouwing wordt geconcentreerd in een ruimtelijk samenhangend, compact ensemble. Het open agrarische gebied wordt zoveel mogelijk behouden. Lange zichtassen en verre doorzichten naar het Duitse achterland blijven bewaard.

De grootschalige bestaande en nieuwe bebouwingselementen worden ingepast met grote ruimtevormende groencoullissen in de vorm van bomenrijen, lanen en bosstroken. De verschillende elementen zijn zo geplaatst dat een logisch en herkenbaar patroon van bebouwing en groen ontstaat.

In de lijn van het Limburgs Kwaliteitsmenu worden de weidegebieden en paddocks die deel uitmaken van Heihof verder samengevoegd en geordend tot overzichtelijke, meer formele eenheden. Daarnaast is vooral aan de oostzijde de herinrichting gericht op het opnieuw accentueren van de cultuurhistorisch waardevolle hoogteaccenten en verschillende droge en vochtige groene gebieden in het landschap.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten zijn in het landschapsplan de volgende concrete ingrepen voorgesteld:

- de aanvulling en uitbreiding van de populierenlaan in de richting van de nieuwe centrale hal. Bestaande slechte populieren zullen worden vervangen;
- een bomenrij, haaks op de Heihofweg, die de bestaande en nieuwe hal vanuit het zuiden geredeneerd versluiert;
- een nieuwe bomenrij met boscomplex die haaks op de populierenrij het middengebied afdekt.

Op meer secundair niveau worden de meest in het oog springende overgangen, hekken en afrasteringen aan de gebiedsranden ingepast/afgedekt:

- langs de Heihofweg wordt de oorspronkelijke haag weer teruggebracht;
- aan de zuidwest zijde wordt langs het doorlopende talud en greppel een nieuwe haag geprojecteerd;
- aan de eigendomsgrens in het oosten, langs het tracé van de voormalige landweg en op de bodem van het beekdal wordt een losse gemengde begroeiingsstructuur geïntroduceerd;
- de gepachte zone verder naar het zuidoosten krijgt een aangepaste weideindeling met afwijkende beplanting in de hoogteverschillen en taluds. Hierdoor wordt het kenmerkende micro reliëf verder geaccentueerd.

Accenten

Op bijzondere punten zoals bij de ingang van Paardencentrum Heihof, de Grensweg, bij de kaploods en bijgebouwen worden solitaire bomen, boszones en struikgroepen geplaatst. Hiermee worden tevens opslagplaatsen voor hooi en stro aan het oog onttrokken.

Weiden en paddocks

De bestaande en nieuwe buitenbak zijn geschikt voor de intensieve dressuur en training van paarden en zijn gestabiliseerd met een zandige halfverharding. De aansluitende paddocks krijgen ook een verbeterde drainerende bodemstructuur om ook in de wintermaanden te zorgen voor een droogblijvend weide/uitloopgebied. De overige weidegebieden kennen een reguliere grasbegroeiing.

Op onderstaande afbeelding is het landschapsplan weergegeven:

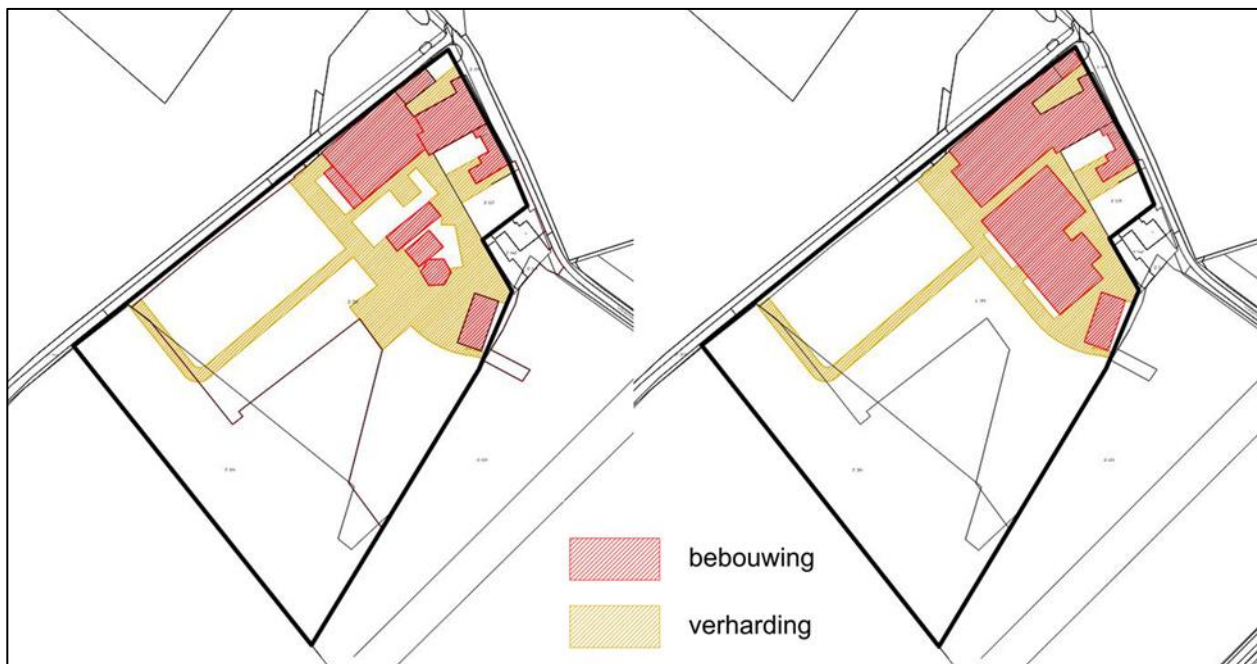


1. bestaande rijhal
2. kantine / skybox
3. nieuwe rijhal
4. stallen
5. buitenbak
6. paddocks
7. weiden
8. akkerbouwland
9. longceercirkel
10. tredmolen
11. bedrijfswoningen
12. kaploods
13. parkeren
14. waterbuffer
15. mestvaalt

Bron: Landschapsplan, Van Biesen RO, separate bijlage 7a

Bebouwing

De bebouwing binnen Paardencentrum Heihof zal met 2.049 m² worden uitgebreid. Er zal 1.062 m² aan oude bedrijfsbebouwing worden gesloopt en er wordt nieuwbouw gerealiseerd met een oppervlakte van in totaal 3.066 m². De bestaande (elementen)verharding en asfalt zal van in totaal 5.051 m² wordt teruggebracht tot 3.509 m² (een vermindering van 1.542 m²). Dit betekent per saldo een toename van bebouwd en verhard gebied samen van (2.049 (toename bebouwing) - 1.542 = 507 m² (zie onderstaand schema bestaande en nieuwe situatie):



Bebouwing en verharding bestaande situatie (links) en nieuwe situatie

Parkeren

Het bedrijfsparkeren waaronder de paardentrailers en de voerwagens zal, meer afgeschermd, binnen het complex blijven plaatsvinden. Het bezoekersparkeren zal direct aansluitend aan Heihof op de hoek van de Heihofweg en de Scherpenseeler Veeweg geconcentreerd worden. Ter plaatse is momenteel al een bestaande, half verharde parkeerplaats aanwezig. De grootte van deze parkeervoorziening is bepaald op de dag/dagelijkse behoefte van Heihof en wandelaars en sporters die vanaf dit punt uitlopen over de Teverenerheide.

Deze bestaande parkeerplaats (50 parkeerplaatsen), gelegen buiten het plangebied maar wel planologisch geregeld, zal voorzien worden van een hagenpatroon met bomen waarmee de parkeerindeling wordt gemarkeerd. Het meer noordelijke gelegen weidegebied zal worden gestabiliseerd zodat dit in bijzondere situaties, zoals paardenevenementen, dressuurwedstrijden enzovoort, de extra parkeerbehoefte kan opvangen. Daarmee is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte in verschillende situaties op te vangen. Als dit weidegebied niet in

gebruik is als “overflow” parkeerruimte kan dit als een regulier uitloopgebied voor paarden dienst doen. Deze gronden worden door initiatiefnemer gepacht van de eigenaar.

Volgens de Parkeernormen behorende bij het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Landgraaf (GVVP) gelden de volgende normen voor de deelfuncties binnen dit plan:

Functie	Norm	Aantal / m ² plan	Aantal pp.
Grondgebonden woning	2 per woning	2 bedrijfswoningen	4 p.p.
Manege	0,5 /box	99 boxen	49,5 p.p.
Overloop evenementen	geen	Overflow	+ 50 p.p.
Totaal			103,5 ≈ 104 p.p.

Het parkeren van de auto's bij de bedrijfswoningen (4 p.p.) vindt op eigen terrein plaats, dus niet op de parkeerplaats. Het parkeren ten behoeve van de manege (50 p.p.) vindt op de huidige parkeerplaats plaats direct langs de Heihofweg. Het parkeren bij evenementen vindt zowel op de bestaande als op de overflow-parkeerplaats plaats, aansluitend aan de bestaande parkeerplaats.

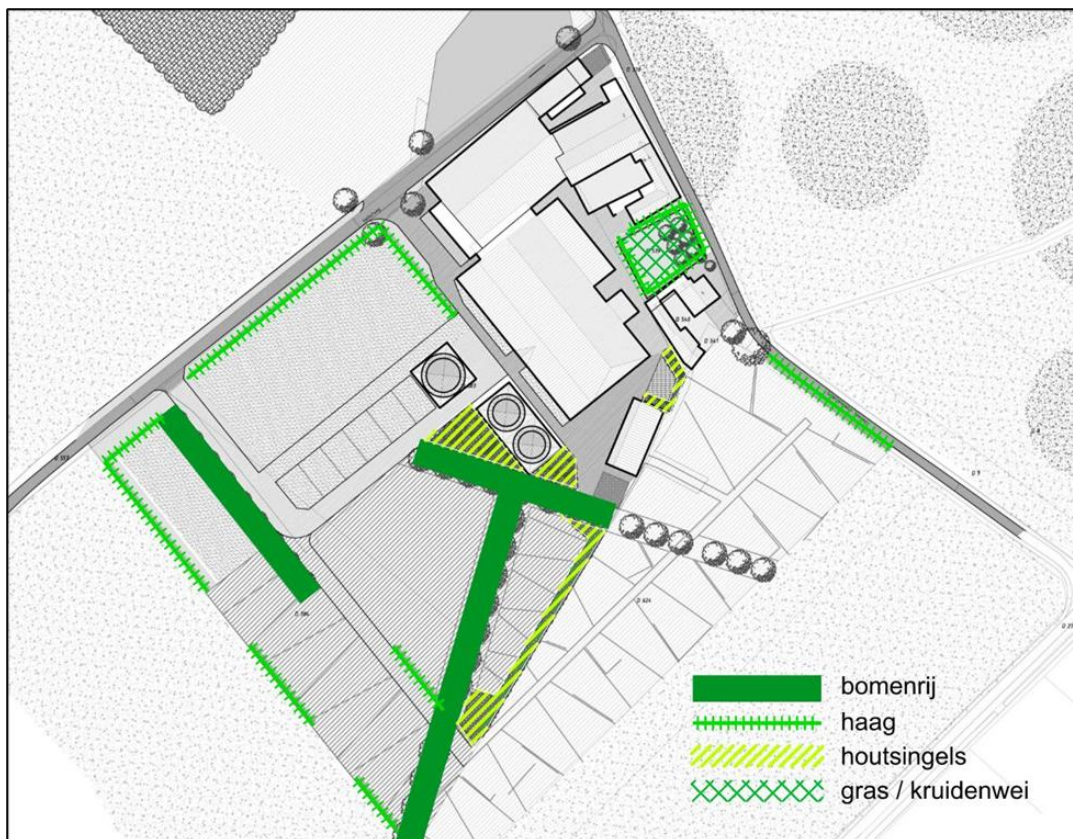
Groen- en natuurontwikkeling en beplanting

Met de aanleg van de verschillende groencoullissen, bos- en haagcomplexen en de introductie van wateropvang- en infiltratievoorzieningen wordt het groenareaal fors uitgebreid:

- bomenrijen/bomenlanen met grasberm van 3 meter breedte over een lengte van 170 m: 510 m²;
- ruige streekeigen hagen tot 1.50 m hoog, 1 m breed over een lengte van 404 m: 404 m²;
- losse struik- en boombeplanting/houtsingels: 1.000 m²;
- waterretentiegebieden met bomen, grassen en kruiden: 530 m².

In totaal wordt hiermee 2.444 m² aan groen toegevoegd.

Er is gekozen voor een beplanting met streekeigen boomtypen aansluitend aan de bestaande boombeplanting in het plangebied; populieren en abelen als rijbomen, lindes en beuken op accentplekken. De heggen en hagen zullen bestaan uit kenmerkend Limburgse soorten zoals meidoorn, sleedoorn, haagbeuk, liguster enz. in een gemengde, losse, ruige opzet. De gemengde struik- en bosbeplanting zal bestaan uit boerengeriefhout zoals es, wilg, vlier, haagbeuk, enz. met grassige/kruidenrijke onderbegroeiing, samengebracht in kleine boscomplexjes (“tiny forests”). In overleg met de gemeente wordt een concreet beplantingsplan opgesteld met het benoemen van aantallen soorten en plantmaten. Op onderstaande afbeelding is de locatie van de verschillende groenelementen weergegeven:



Inrichting groenelementen

Met de sloop van een aantal oude bedrijfsgebouwen zal nestelruimte voor een aantal vogelsoorten en vleermuizen verdwijnen. Bij de nieuwbouw zal in compenserende maatregelen zoals vleermuis- en vogelkasten worden voorzien. Tevens zal door de aanplant van hagen en grof struweel voor vogels en door de nieuwe bomenrijen voor vleermuizen worden voorzien in nieuw foerageergebied.

5.3 Juridische verankering

Het landschapsplan alsmede de civieltechnische uitwerking daarvan in de vorm van een situatiekaart, riolering/waterhuishouding en beplantingsplan, zijn opgenomen als bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan. Hierdoor krijgt het een juridische status. In de regels is binnen de bestemming 'Bedrijf-Paardenhouderij' een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die stelt dat het gebruik als paardenhouderij respectievelijk ondergeschikte functies daarvan beëindigd moeten worden indien het landschapsplan niet binnen drie jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is gerealiseerd.

5.4 Beplantingsplan

Ten behoeve van de invulling van het landschapsplan is een beplantingsplan opgesteld.

Leaf & Bee Tuinontwerp, 'Beplantingsplan paardencentrum Heihof, d.d. 6 september 2022 (separate bijlage 8 en bijlage 2 regels).

De gemeente Landgraaf heeft verzocht een beplantingsplan op te stellen teneinde een beeld te krijgen van de toekomstige inrichting van de beplanting op het terrein van het paardencentrum. Bij dit beplantingsplan is uitgegaan van de algemene bodemsoort in de omgeving en is gekeken naar de 'recent' verwijderde beplanting. Het beplantingsplan maakt deel uit van het landschapsplan en daarmee ook van de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Daarmee is dit beplantingsplan ook juridisch verankerd in het bestemmingsplan.

6 Planopzet

6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling dient te worden opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die in het Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Deze landelijke standaard is tevens verwerkt in het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Landgraaf.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding opgenomen bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Paardencentrum Heihof’ bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0882.BPUITBRPCHEIHOF-ON01.

6.2.2 Verbeelding

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

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

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

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 7 t/m 13)

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 14 en 15)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd

met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: enkelbestemming 'Bedrijf – Paardenhouderij'

Deze bestemming is toegekend aan het gehele plangebied. De begrenzing van het plangebied reikt niet verder dan het bestaande terrein van het paardencentrum Heihof. Er vindt een intensivering van het gebruik plaats en geen uitbreiding op nieuwe gronden. De op basis van dit plan toegestane gebruik betreft een gebruiksgerichte paardenhouderij, met de daarbij behorende trainings-, en africhtingsvoorzieningen, manege, buitenbakken, werkplaatsen en paddocks. Ten opzichte van de bestaande situatie zal er een nieuwe, tweede rijhal worden gebouwd met aansluitend enkele nieuwe paardenboxen. De bestaande boxen zijn – evenals de nieuwe boxen – voorzien van een aanduiding op de verbeelding. Er wordt tevens ruimte geboden voor een tredmolen (er is er reeds een in de bestaande situatie) en twee langeercirkels.

Er mag gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak tot het aangegeven maximum bebouwingspercentage zoals is aangegeven in de matrix op de verbeelding. Hoofdgebouwen dienen te allen tijde binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De locatie van de paardenboxen is vastgelegd op de verbeelding, waarbij rekening is gehouden met de minimale afstand tot geurige functies van 25 meter.

Daarnaast behoren twee grote evenementen van elk drie dagen (rekening houdend met melding- of vergunningplicht uit de APV), ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel tot de ondersteunende functies.

De binnen deze bestemming toegepaste functieaanduidingen zijn in het onderstaande toegelicht.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschapsplan'

Voor het plangebied is een landschapsplan vervaardigd. Om dit aan te duiden is de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschapsplan' opgenomen op de verbeelding. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij is aangegeven dat de uitvoering van het landschapsplan en de daaraan gekoppelde compensatiemaatregelen binnen drie jaar dient te zijn gerealiseerd.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – huisweide'

Voor het plangebied is een landschapsplan vervaardigd waarin ook gronden zijn opgenomen die dienen als weidegrond (in dit geval behorende bij de woning) en derhalve onbebouwd dienen te blijven. Om deze aan te duiden is de aanduiding 'specifieke vorm van groen – huisweide' opgenomen op de verbeelding.

Functieaanduiding 'bedrijfswoning (bw)'

In de noordoosthoek van het Paardencentrum Heihof zijn twee bedrijfswoningen aanwezig; aan die gebouwdelen zijn dan ook de functieaanduiding 'bedrijfswoning (bw)' toegevoegd. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak en binnen deze aanduiding worden gebouwd. Aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bedrijfswoning worden gebouwd. Binnen de bedrijfswoning zijn beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen (uitsluitend toegestaan bij de bedrijfswoning) mogen ook buiten het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De bouw van bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd tot 70 m².

Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – paardenboxen'

Paardenboxen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – paardenboxen'. Het betreft de bestaande en de nieuwe paardenboxen. Reden voor het vastleggen van deze locaties is de milieu-uitstraling op de omliggende geurgevoelige objecten.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – rijhal'

De bestaande en de nieuwe rijhal zijn beide voorzien van deze aanduiding, zodat deze ook uitsluitend op die plekken kunnen worden opgericht c.q. aanwezig zijn.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – trainingsfaciliteiten paarden'

Er wordt een combinatie van een overdekte tredmolen en een overdekte langeercirkel gerealiseerd, waarbij één overkapping wordt gebouwd. Deze twee voorzieningen zijn samen in één bouwvlak ondergebracht.

Functieaanduiding 'opslag'

De opslag vindt plaats in de kaploods aan de zuidoostzijde van het plangebied. Deze is met deze aanduiding specifiek voor deze deelfunctie vastgelegd.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van water – buffer (swa-bu)'

De locatie waar een buffer zal worden gerealiseerd is aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van water – buffer' (swa-bu).

Evenementen

Op de gronden binnen deze bestemming kunnen evenementen plaatsvinden in het kader van de hippische sport, zoals men- en dressuurevenementen voor paarden of

open dagen. De frequentie van deze evenementen, de op- en afbouw daarvan en het maximum aantal bezoekers per evenement zijn in de regels begrensd.

Voorwaardelijke verplichtingen

Er zijn, aan het gebruik gekoppelde, voorwaardelijke verplichtingen opgenomen inhoudende de verplichting om het landschapsplan binnen één jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te hebben gerealiseerd alsmede ter borging van de aanleg en instandhouding van infiltratievoorzieningen.

Daarnaast is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen teneinde te borgen dat een afstand van ten minste 25 meter tussen enig emissiepunt van dierenverblijven (de paardenboxen) en geurgevoelige objecten in acht wordt genomen.

Ook is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter borging van de aanleg en duurzame instandhouding van mitigerende maatregelen die voortvloeien uit de te verlenen ontheffing Wet natuurbescherming.

Artikel 4 t/m 6: dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'

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

Op de gronden met deze dubbelbestemming mag in beginsel niet worden gebouwd. Deze bepaling geldt niet voor bebouwing waarbij de oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt (bij archeologische zone 2) of maximaal 250 m² (bij archeologische zone 3) of maximaal 2.500 m² (bij archeologische zone 4) én waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer dan 40 cm bedraagt (bij archeologische zones 2, 3 en 4). Wanneer deze maximale oppervlakte en maximale ondergrondse bouwdiepte worden overschreden, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden, waarmee wordt aangetoond dat de aanwezige archeologische waarden niet worden verstoord door de beoogde ontwikkeling.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Omdat met dit plan belangen van andere instanties zijn gemoeid heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Limburg en het Waterschap Limburg). Het resultaat van dit vooroverleg is weergegeven in de 'Nota Vooroverleg' die als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd.

7.2.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden conform de eisen die de wet daaraan – in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht – stelt. Van het ontwerp van het 'bestemmingsplan Uitbreiding Paardencentrum Heihof' is op 1 november 2023 in het Gemeenteblad, het plaatselijke weekblad en op de website van de gemeente Landgraaf kennis gegeven en heeft met ingang van 2 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon eenieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Landgraaf kenbaar maken.

Zienswijzen

Gedurende voornoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend.

8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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

Bijlage Nota Vooroverleg