

Inhoud

1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4 De beheersverordening	3
1.5 Leeswijzer	4
 2 Gebiedsbeschrijving	 5
 3 Beleid	 6
 4 Sectorale aspecten	 7
4.1 Milieu	7
4.2 Waterhuishouding	10
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	11
4.4 Kabels en leidingen	12
 5 Planopzet	 13
5.1 Algemeen	13
5.2 Opzet van de regels	13
 6 Financiële uitvoerbaarheid	 15
 7 Handhavingsparagraaf	 16
 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	 17
8.1 Inspraak conform de gemeentelijke Inspraakverordening	17

Separate bijlage:

Separate bijlage 1: Functiekaarten

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

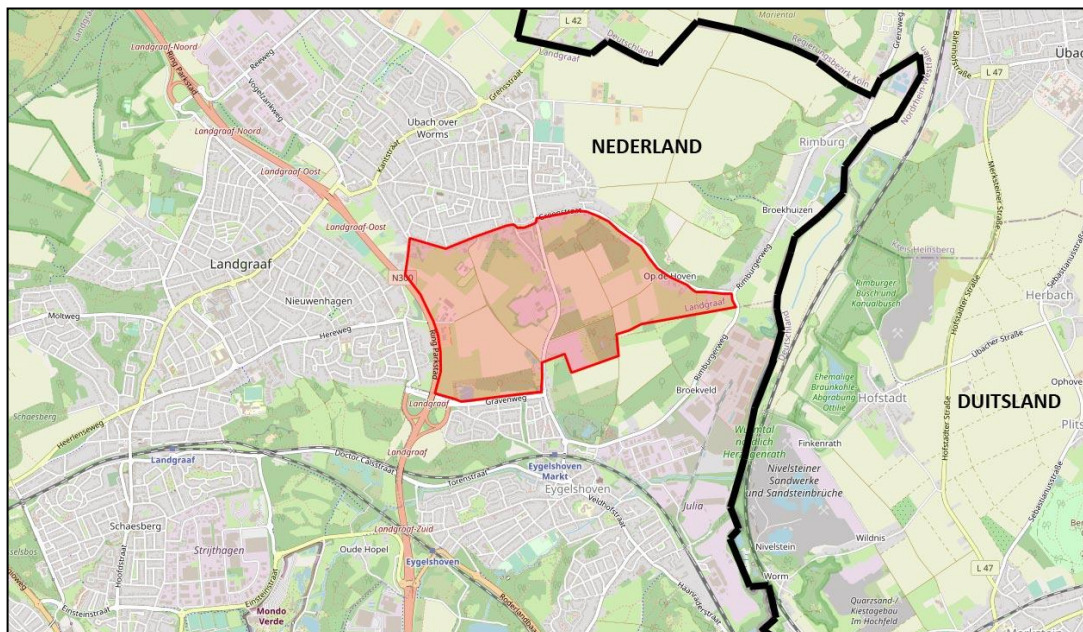
De gemeente Landgraaf wil voor het zuidoostelijke deel van het buitengebied van de gemeente een nieuwe beheersverordening opstellen. Het onderhavig plangebied betreft de zuidzijde van de Groenstraat en Rimburgerweg, inclusief het daarachter gelegen buitengebied, gesitueerd in Ubach over Worms. De reden voor deze actualisatie is de implementatie van de toekomstige Omgevingswet. Daartoe worden de bestemmingsplannen en beheersverordeningen die nog onder de oude standaard (IMRO2008) zijn opgesteld geactualiseerd. De onderhavige beheersverordening is een zogenaamd beheerplan waarbij de bestaande ruimtelijke situatie bestemd wordt en zodoende van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien. Dat betekent dat het plan 'beleidsneutraal' is opgesteld en de bestaande situatie in hoofdlijnen gehandhaafd blijft.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied/besluitgebied van de beheersverordening 'Waubach en Buitengebied Zuid-Oost' wordt als volgt begrensd:

- aan de noordzijde door de kern Waubach/Ubach over Worms en de Rimburgerweg;
- aan de oostzijde door de Rimburgerweg en het aanpalende buitengebied;
- aan de zuidzijde door de gemeentegrens van Landgraaf en Kerkrade en
- aan de westzijde door de provinciale weg N299/N300 (Buitenring).

Het plangebied bevat globaal het buitengebied tussen Ubach over Worms en Waubacherveld. Het plangebied is op onderstaande afbeelding met een rode kleur weergegeven:

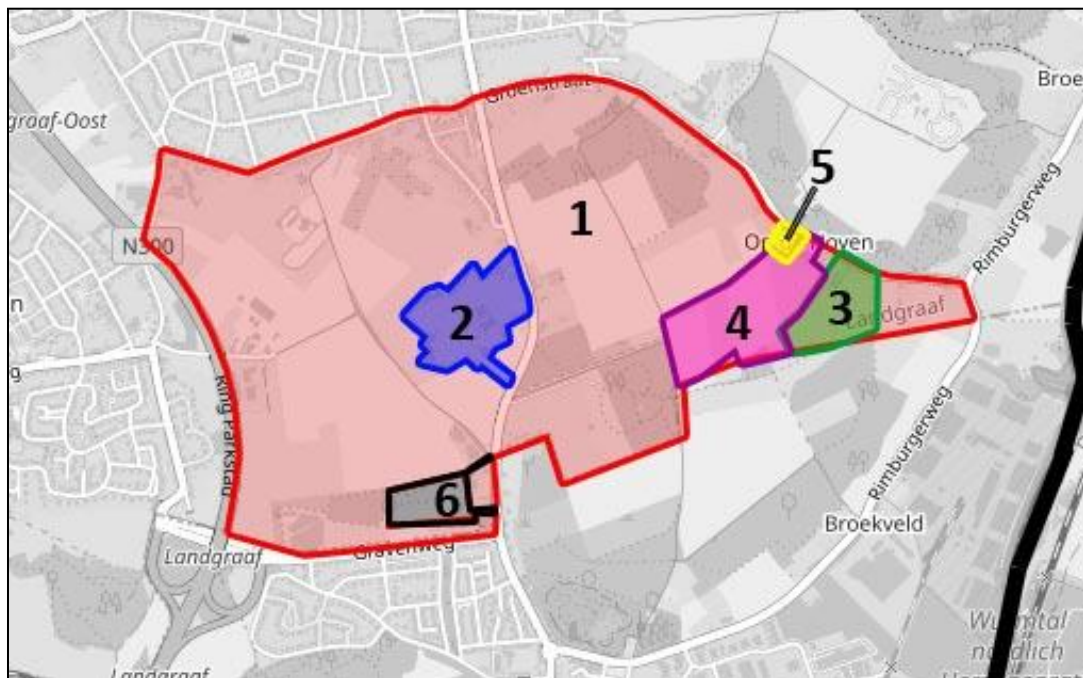


Plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen

Het plangebied is thans geregeld in verschillende bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Met de vaststelling van de nieuwe beheersverordening komen vijf van de zes vigerende ruimtelijke plannen te vervallen. Deze vigerende plannen kennen verschillende juridische regelingen uit diverse perioden, vaak ook gebaseerd op inmiddels verouderde wet- en regelgeving. Deze gebieden zijn in het nieuwe plan voorzien van een moderne, uniforme juridische regeling. Op de onderstaande kaart is aangegeven welke (delen van) vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen komen te vervallen bij het van kracht worden van deze nieuwe beheersverordening. Voor het facetbestemmingsplan geldt dat de bepalingen hieruit zijn overgenomen in deze beheersverordening. In het onderstaande schema zijn deze plannen aangegeven met de datum van vaststelling. De nummers op de onderstaande kaart corresponderen met de nummering in de tabel (waarbij nummer 6 voor vrijwel het gehele grondgebied van Landgraaf geldt en derhalve niet is aangegeven).

Nr.	Plannaam	Vastgesteld
1	BP Grote Boslocatie	12.08.2008
2	BV Europaweg 312	27.06.2013
3	BP Rimburchhoeve	26.05.2016
4	BP Hoeve Vulenbach	18.04.2019
5	BP Hoeve de Hoven	11.03.2021
6	Provinciaal Inpassingsplan Buitenring Parkstad Limburg 2012	11.03.2015
7	Facetbestemmingsplan Archeologie	01.12.2016



Overzicht vigerende ruimtelijke plannen

1.4 De beheersverordening

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.38 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad van Landgraaf een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van

dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik is geregeld. Onder bestaand gebruik dient tevens te worden verstaan het planologisch toegestane gebruik dat op het moment van de vaststelling van de beheersverordening nog niet het feitelijk gerealiseerde gebruik is. Door middel van de op de illustratie aangegeven besluitvlakken en daarop betrekking hebbende regels zijn 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 beheersverordening dient te voldoen aan het Rsro (Regeling standaarden ruimtelijke ordening) en aan het IMRO2012 en de STRI2012. Er wordt een juridische regeling opgesteld die aansluit bij de standaardregelingen van de gemeente Landgraaf.

De beheersverordening bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een illustratie: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0882.BVWAUBACHENBGBZO1 – (met hierachter de code van de fase waarin het plan verkeert);
- de regels: deze regels worden opgesteld en sluiten aan bij de standaardregelingen van de gemeente Landgraaf.

Op de illustratie zijn, met bijbehorende verklaringen, de besluit- en besluitsubvlakken van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de illustratie aangegeven besluit- en besluitsubvlakken en de regels. De verbeelding wordt opgebouwd waarbij mede gebruik is gemaakt van de aanbevelingen en richtlijnen zoals deze zijn opgenomen in de 'Praktijkrichtlijn Gebiedsgerichte Besluiten' (PRGB) 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 opstellen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, regels besluitvlakken, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een beheersverordening gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake de beheersverordening. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van de beheersverordening.

1.5 Leeswijzer

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

2 Gebiedsbeschrijving

Gemeente Landgraaf

De gemeente Landgraaf bestaat uit de hoofdkernen Schaesberg, Nieuwenhagen en Ubach over Worms en het bijbehorende buitengebied. De gemeente grenst in het westen aan het stedelijk gebied van Heerlen, in het zuiden en oosten aan het stedelijk gebied van Kerkrade en aan de noordoostkant aan Duitsland. Tevens grenst Landgraaf aan twee groengebieden: in het noordwesten aan de Brunssummerheide en in het zuidoosten aan het Park Gravenrode. Daar waar op de Brunssummerheide de natuur centraal staat, staat het Park Gravenrode voornamelijk in het teken van de recreatie. Door deze groene omzoming profileert Landgraaf zich als groene woongemeente.

Besluitgebied

Onderhavig besluitgebied richt zich op buitengebieddeel ten zuiden van de Rimburgerweg, de Groenstraat en de kern Ubach over Worms en ten noorden van Eygelshoven.



Rimburgerweg met hoeves en achterliggend agrarisch gebied

De kern Ubach over Worms is gelegen aan de noordzijde van de gemeente Landgraaf en vormt de noordzijde van het voorliggende besluitgebied. Aan de Groenstraat en de Eygelshovenerweg/Kapelweg is hoofdzakelijk sprake van woonbestemmingen. Er zijn tevens enkele bedrijven (zoals een bandenspecialist, rijschool, een dakdekkersbedrijf en een aannemersbedrijf) en een horecagelegenheid/zalencentrum/gemeenschapshuis gesitueerd.

Aan de Rimburgerweg zijn naast woonfunctie binnen de lintbebouwing tevens drie paardenhouderijen gevestigd (Rimburgerhoeve, Hoeve Vulenbach en Jeurissen Stables).

Voorts is in het buitengebied een aantal (agrarische) bedrijven, een paardenhouderij (aan de Haanweg) en enkele bos- en waterhuishoudelijke voorzieningen gelegen. Ook ligt er een maatschappelijke functie. Aan de Europaweg-Zuid, centraal in het besluitgebied gelegen, ligt een bedrijfsbestemming (transportbedrijf met afvalsortering/-opslag en het bedrijfsperceel aan de Europaweg-Zuid 304-306).

3 Beleid

De voorliggende beheersverordening betreft een consoliderende beheersverordening, waarin zeven vigerende ruimtelijke plannen van de gemeente Landgraaf worden (deels) samengevoegd tot één beheersverordening. Middels de vaststelling van deze beheersverordening worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De ruimtelijke en beleidsmatige afwegingen en de planologische vertaling daarvan hebben op verschillende beleidsniveaus reeds plaatsgevonden bij de vaststelling van de ruimtelijke plannen die middels de voorliggende beheersverordening zijn samengevoegd. Het voorliggende plan is beleidsneutraal opgesteld.

Onderstaand zijn de geldende Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijk beleidskaders kort aangegeven.

Rijksbeleid

In het kader van het Rijksbeleid zijn de volgende beleidsdocumenten van kracht:

- Nationale Omgevingsvisie (NOVI);
- Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet);
- Nationaal waterplan.

Provinciaal beleid

In het kader van het provinciaal beleid zijn de volgende beleidsdocumenten van kracht:

- Provinciale Omgevingsvisie (POVI);
- Omgevingsverordening Limburg 2014;
- Provinciaal Waterprogramma 2022–2027.

Regionaal beleid

In het kader van het regionaal beleid zijn de volgende beleidsdocumenten van kracht:

- Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad “Ruimte voor park & stad”;
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SWVZL);
- Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022–2027;
- Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL).

Gemeentelijk beleid

In het kader van het gemeentelijk beleid zijn de volgende beleidsdocumenten van kracht:

- Structuurvisie Landgraaf 2030 ‘Slank en Groen’;
- Nota ‘Samen Slim Sleutelen aan de Stad’;
- Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Landgraaf 2014;
- Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Landgraaf (GVVP).

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Onderhavige beheersverordening betreft een conserverend ruimtelijk plandocument, waarin geen ontwikkelingen worden voorzien. Voor zover ten behoeve van een vergunning in het kader van de Wabo een bodemonderzoek noodzakelijk is, zal hierin worden voorzien in de bij deze vergunningaanvraag behorende procedure. De resultaten van het bodemonderzoek worden getoetst aan het vigerende landelijk bodembeleid en het bodembeleid van de gemeente Landgraaf.

4.1.2 Geluid

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

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

Wegverkeerlawaai

In relatie tot het wegverkeer geldt als uitgangspunt dat de aanwezige geluidgevoelige bestemmingen reeds binnen het vigerende bestemmingsplan passen. Nieuwe bouwplannen dienen aan de Wet geluidhinder te worden getoetst.

Industrielawaai

Er zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen gelegen binnen het besluitgebied. Deze beheersverordening voorziet ook niet in nieuwe (bouw)plannen. Verdere toetsing aan de Wet geluidhinder, Wabo of Activiteitenbesluit/Barim kan daarmee achterwege blijven.

4.1.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate'

(NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgesteld personen met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie).

Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen zijn geregeld in deze beheersverordening is er geen sprake van de ontwikkeling van nieuwe gevoelige bestemmingen/functies. Het besluit gevoelige bestemmingen is derhalve niet van toepassing op dit plan.

Niet in betekenende mate (NIBM)

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

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader. In die situaties waarin een nieuwbouwplan in de nabijheid van een dreigende overschrijdingslocatie ligt, dient een luchtkwaliteitsonderzoek te worden verricht en kan niet worden volstaan met een NIBM-toets. Onderhavige beheersverordening bevat geen nieuwe ontwikkelingen zodat een verdere toetsing van het plan ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit achterwege kan blijven. 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 PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) is de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10-6/jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

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

Transport van gevaarlijke stoffen

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

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

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 een verandering van het GR te verantwoorden. Het

gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Risicoanalyse

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

- risicovolle installaties: in het besluitgebied is één locatie waar een propaantank aanwezig is: bij de manege aan de Haanweg (risico-afstand 10 meter); deze is op de illustratie weergegeven en voorzien van een bijpassende regeling voor het tegengaan van de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze contour.
- buisleidingen: aan de westelijke grens (langs de N299 en de Haanweg) en de zuidwestelijke grens van het besluitgebied bevindt zich de hogedrukgasleiding Z-503-12 van Gasunie. Aan de zuidwestelijke grens ligt de hogedrukgasleiding Z-503-10 van Gasunie. Het plaatsgebonden risico van deze buisleidingen ligt op de buisleidingen zelf en bevindt zich daarmee buiten het besluitgebied.
- transport gevaarlijke stoffen: het besluitgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een tracé van transport van gevaarlijke stoffen.

Verder geldt dat binnen het besluitgebied overwegend sprake is van de aanwezigheid van zelfredzame personen. Formeel dient voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid advies te worden ingewonnen bij de Veiligheidsregio. Vanwege het feit dat hier sprake is van een beheersverordening en de beïnvloeding door het aspect externe veiligheid zeer gering is worden risico reducerende maatregelen niet noodzakelijk geacht. Het aanwezige groeps- en restrisico wordt, gezien de voorliggende situatie, aanvaardbaar geacht.

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

4.1.5 Geurhinder

Binnen het besluitgebied zijn aan de Rimbürgerweg twee paardenhouderijen (Paardenhouderij Vulenbach en Rimbürgerhoeve) en aan de Haanweg één paardenhouderij gelegen. Voor dieren zonder geuremissiefactoren (zoals paarden) gelden geen geurnormen, maar te respecteren vaste afstanden. In artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is bepaald dat deze vaste afstand buiten de bebouwde kom 50 meter bedraagt. De gemeente Landgraaf heeft echter 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).

Omdat met het vaststellen van deze beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt is toetsing aan deze geurverordening niet aan de orde. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van dit aspect.

4.2 Waterhuishouding

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 Waterschap Limburg

De gemeente Landgraaf valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Met het Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het Waterbeheerplan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Onderhavig plan

Binnen het voorliggende besluitgebied zijn enkel watergangen gelegen die op de legger zijn vastgelegd. Het betreft de Groenstergracht en de Gravenweglossing. Deze watergangen zijn met de bijbehorende beschermingszones als zodanig opgenomen op de illustratie en in de planregels voorzien van een beschermende juridische regeling.

In de voorliggende beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan voorziet uitsluitend in het samenvoegen van zes vigerende ruimtelijke plannen van de gemeente Landgraaf tot één consoliderende beheersverordening. Het plan heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding binnen het besluitgebied van de beheersverordening.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Landgraaf beschikt over een eigen facetbestemmingsplan Archeologie. De regelingen uit dit facetbestemmingsplan zijn overgenomen in deze beheersverordening.

Het besluitgebied is aangeduid met de besluitvlakken 'Waarde – Archeologie 2 (Terreinen van zeer hoge waarde)', 'Waarde – Archeologie 3 (Gebieden met een hoge verwachtingswaarde)', 'Waarde – Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)', 'Waarde – Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde)' en 'Waarde – Archeologie 6 (geen verwachtingswaarde)'. Op basis van

de hierbij behorende regels wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek verplicht conform de daarvoor opgenomen regels.

In onderhavige beheersverordening wordt de bestaande situatie vastgelegd en zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die tot bodemingrepen leiden. Archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.4 Kabels en leidingen

In het besluitgebied zijn twee gasleidingen gelegen welke een planologisch-juridische bescherming behoeven. De leidingen zijn op de illustratie weergegeven en voorzien van een bijpassende regeling inclusief de bijbehorende beschermingszones.

5 Planopzet

5.1 Algemeen

De beheersverordening 'Waubach en buitengebied Zuid-Oost' bestaat formeel uit een illustratie 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 aangegeven.

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 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 een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Besluitvlakken (art. 3 t/m 27)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het besluitgebied gelegen besluitvlakken (bestemmingen). Per besluitvlak zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen het desbetreffende besluitvlak tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend.

Voor onderhavige beheersverordening zijn dit de besluitvlakken Agrarisch, Agrarisch – Agrarisch bedrijf, Agrarisch met waarden, Bedrijf, Bedrijf – Nutsvoorziening, Bedrijf – Paardenhouderij, Bos, Gemengd – 1, Groen, Maatschappelijk, Natuur, Verkeer, Water – Primair water, Wonen, Wonen – Garageboxen en Leiding – Gas, Waarde – Archeologie 2 t/m 6, Waarde – Ecologie, Waterstaat – Beschermingszone primair water en Waterstaat – Erosie.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 28 t/m 35)

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: zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels: bevat aanvullende regels met betrekking tot onder meer het ondergronds bouwen;
- algemene gebruiksregels: hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;

- algemene besluitsubvlakregels:
 - veiligheidszone – toetsingsgebied;
 - veiligheidszone – externe veiligheid;
 - vrijwaringszone – weg.
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het plan;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen in algemene zin;
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- overige regels: hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 36 en 37)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond 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 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

6 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Onderhavige beheersverordening bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1. vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor deze beheersverordening behoeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.

7 Handhavingsparagraaf

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

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

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders in beginsel geen vergunning voor de activiteit bouwen 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 de beheersverordening 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.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak conform de gemeentelijke Inspraakverordening

Gelet op het beheersmatige karakter van deze verordening, waarbij geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is ervoor gekozen om geen inspraak te verlenen op basis van de Inspraakverordening. Deze beheersverordening is bedoeld om het verouderde planologische regime te actualiseren, zonder dat daarbij nieuwe ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Gelet op het bestendigen van bestaande planologische rechten, is geen sprake van een onevenredige benadeling van belanghebbenden. Inspraak behoeft dan ook niet aan de orde te zijn.