

Ruimtelijke onderbouwing "Herstructurering Heiveld – fase 1"

Gemeente Landgraaf



Ruimtelijke onderbouwing "Herstructurering Heiveld – fase 1, zorgwoningen"

Gemeente Landgraaf

Rapportnummer: 211x05882

Datum: 26 september 2013

Contactpersoon opdrachtgever: De heer E. van Wissen, HEEMwonen

Projectteam BRO: De heren P. Maessen en P. van de Ligt

Trefwoorden: Ruimtelijke onderbouwing, Nieuwenhagen, herstructurering, kwaliteitsverbetering, zorgwoningen

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 1

Beknopte inhoud: HEEMwonen is een deel van de buurt Heiveld in Nieuwenhagen aan het herstructureren. Onderdeel daarvan is de bouw van een zorgcentrum. Conform de vigerende beheersverordening is deze ontwikkeling niet toegestaan. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt afgeweken van de beheersverordening door middel van een omgevingsvergunning.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

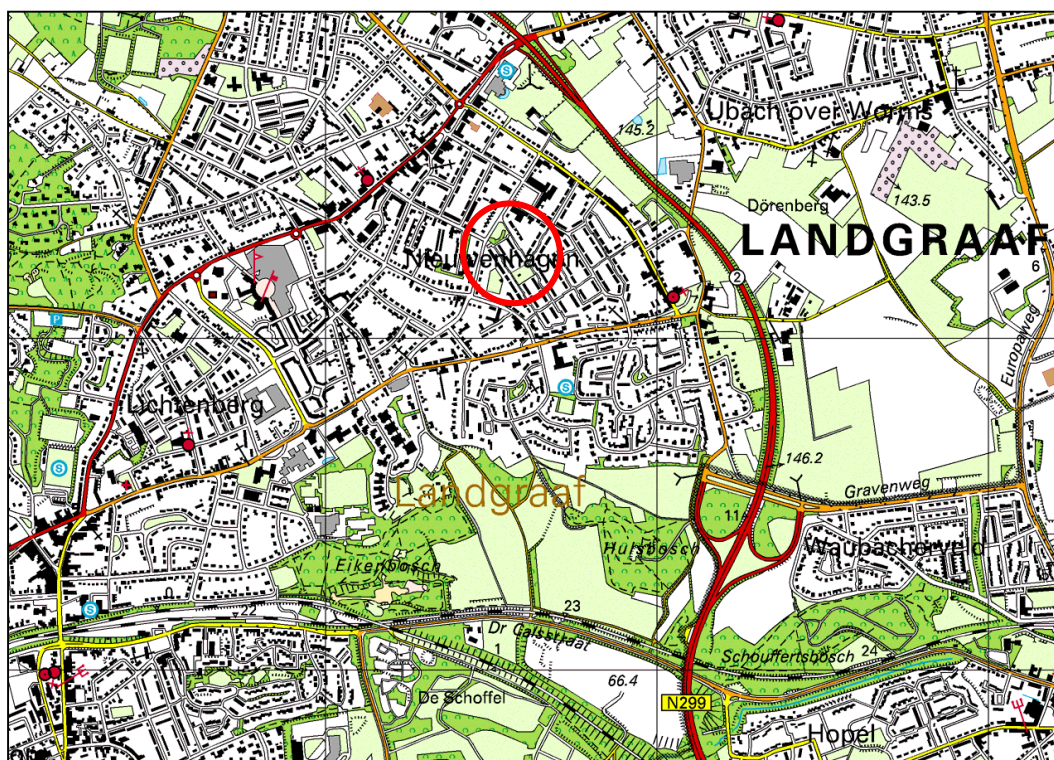
Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Projectprofiel	7
2.3 Ruimtelijke effecten	12
3. BELEIDSASPECTEN	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	24
4. ONDERZOEKSASPECTEN	29
4.1 Economische uitvoerbaarheid	29
4.2 Milieuaspecten	30
4.2.1 Bodem	30
4.2.2 Wegverkeerslawaaï	30
4.2.3 Luchtkwaliteit	31
4.2.4 Externe veiligheid	32
4.2.5 Milieuzonering	35
4.3 Archeologie	36
4.4 Natuur en landschap	38
4.5 Flora & fauna	38
4.6 Verkeerskundige aspecten	39
4.7 Kabels en leidingen	40
4.8 Duurzaamheid	41
4.9 Waterhuishouding	41
5. AFWEGING BELANGEN	45
6. OVERLEG EN PLANSTUKKEN	47
6.1 Overleg	47
6.2 Planstukken	47

ONDERZOEKSRAPPORTEN

1. Aeres Milieu bv, *Verkennd bodemonderzoek plangebied Heiveld te Landgraaf, projectnummer AM12101*, 3 augustus 2012.
2. Aeres Milieu bv, *Aanvullend bodemonderzoek plangebied Heiveld te Landgraaf, projectnummer AM12101-2*, 27 november 2012.
3. Aeres Milieu bv, *Infiltratieonderzoek Plangebied Heiveld Landgraaf, projectnummer: AM13089*, 26 april 2013.
4. BRO, *Natuurtoets Zorgwoningen Heiveld, Landgraaf*, 18 juni 2013.
5. CSO, *Briefrapportage verkennend asbestonderzoek Plangebied Heiveld te Landgraaf*, 29 maart 2013.
6. Synthegra bv, *Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven, Heiveld te Landgraaf, gemeente Landgraaf, Synthegra Rapport S130018*, 01-07-2013.

1. INLEIDING

Woningcorporatie HEEMwonen uit Kerkrade en Landgraaf is voornemens om een deel van de buurt Heiveld in Nieuwenhagen in verschillende fasen te herstructureren. Deze buurt is in de tweede helft van de jaren '90 van de vorige eeuw aangewezen als herstructureringslocatie omdat de huurwoningen sterk verouderd zijn en de leefbaarheid van de buurt daardoor behoorlijk achteruit is gegaan. In 2005 is gestart met de gefaseerde sloop van deze woningen. De woningen zijn inmiddels grotendeels gesloopt.



Topografische kaart met globale aanduiding van de ligging van het besluitgebied.

Door het creëren van een nieuwe open structuur met woningen en een zorgcentrum en het aanleggen van een park dat voor de hele buurt toegankelijk is, zal Heiveld een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ondergaan en de vitaliteit in de buurt worden teruggebracht. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de realisatie van het zorgcentrum mogelijk te maken. Voor de woningen wordt een afzonderlijke procedure gevolgd.

De locatie als geheel maakt onderdeel uit van de vigerende beheersverordening 'Nieuwenhagen Lichtenberg' en is grotendeels bestemd voor wonen en voor een

kleine deel voor groen. De omliggende wegen zijn voorzien van een verkeersbestemming. De inmiddels grotendeels gesloopte huurwoningen (bestemd als 'Wonen') zijn strak begrensd met bouwvlakken. De herstructureringsopgave is niet toegestaan binnen deze bestemming. De beheersverordening kent geen flexibiliteitsbepaling waarmee de strijdigheid van de herstructureringsopgave zou kunnen worden weggenomen.

De gemeente Landgraaf wil desondanks in principe medewerking verlenen aan de herstructurering, gezien het positieve effect voor de leefbaarheid en kwaliteit van de buurt. Door middel van het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, sub c, in combinatie met artikel 2.12, lid 1 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), kan worden afgeweken van de beheersverordening.

De herstructureringsopgave wordt in meerdere fasen gerealiseerd. In de eerste fase worden in ieder geval het zorgcentrum en 32 nieuwe woningen gerealiseerd. De overige geplande woningen worden in latere fasen gerealiseerd. Zoals aangegeven, is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld om de realisatie van het zorgcentrum mogelijk te maken.

Middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening, kan van de vigerende beheersverordening worden afgeweken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 2 van de Wabo). Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd waarom in het geval van de eerste fase van de herstructurering sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt: in hoofdstuk 2 wordt het gebieds- en het projectprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is, belicht. Tenslotte komt in hoofdstuk 5 de belangenafweging, in hoofdstuk 6 het overleg en de planstukken en in hoofdstuk 7 de te voeren procedure aan de orde.

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Nieuwenhagen betreft een middelgrote kern met een inwoneraantal van circa 9.400 inwoners, gelegen in het midden van de gemeente Landgraaf. Nieuwenhagen is met de overige kernen van de gemeente (Schaesberg, Rimburch en Waubach) versmolten tot de hoofdkern Landgraaf. Schaesberg is de grootste kern. De gemeente is sterk verstedelijkt met circa 39.000 inwoners op amper 25 km².



Luchtfoto Nieuwenhagen (projectgebied omcirkeld)

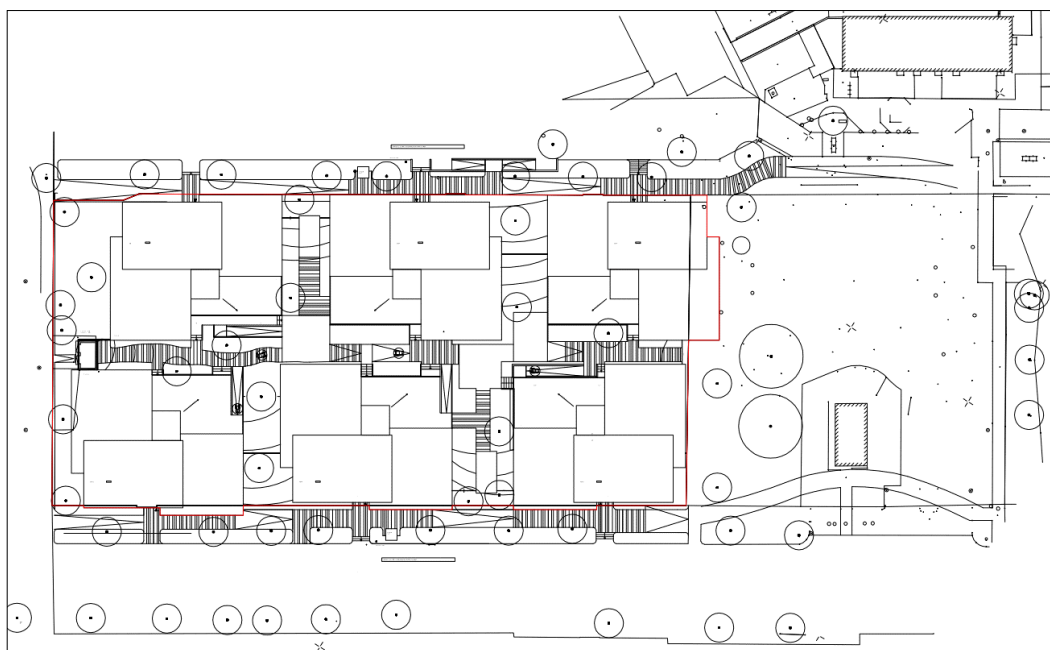
Voor dit sterk verstedelijkte gebied zijn groengebieden van groot belang. Misschien wel de belangrijkste is de Brunssummerheide, verdeeld over het grondgebied van de gemeenten Heerlen, Landgraaf en Brunssum. Het gebied sluit aan op de Schinveldse bossen in de gemeente Onderbanken en de Teverenerheide in het Duitse district Heinsberg. Nieuwenhagen grenst aan de Brunssummerheide.

De oostelijke rand van Nieuwenhagen wordt gevormd door de provinciale weg N299. Een andere belangrijke ontsluiting van de kern betreft station Landgraaf,

gevestigd aan de spoorlijn Heerlen – Landgraaf – Kerkrade. Dwars door de kern lopen ongeveer evenwijdig aan elkaar de Hoogstraat en de Hereweg, twee gebieds-ontsluitingswegen binnen de kern. Tussen deze wegen bevindt zich het centrum van de kern met onder andere de winkelpassage.

Het projectgebied ligt aan de Beatrix- en Irenestraat in de buurt Heiveld, op circa 600 meter ten noorden van de Hereweg en ten oosten van het centrum. Genoemde wegen maken onderdeel uit van het projectgebied. Beide wegen staan parallel ten opzichte van elkaar, maar ook met elkaar in verbinding, en vormen als het ware een afgeronde rechthoek. Beide wegen worden begeleid door opgaande bomen.

Het binnengebied ligt momenteel grotendeels braak. Voorheen waren verschillende blokken portieketagewoningen aan deze wegen gelegen. In totaal waren 146 portieketagewoningen en ook nog 3 eengezinswoningen aanwezig. Door de ouderdom van de woningen had de buurt te kampen met een achteruitgaande kwaliteit en leefbaarheid. In 2005 is begonnen met de sloop van deze woningen. Inmiddels zijn ze allemaal gesloopt, met uitzondering van 6 woningen, welke buiten het besluitgebied voor het zorgcentrum gelegen zijn en ook geen onderdeel uitmaken van de procedure voor het zorgcentrum. Rondom het besluitgebied blijven de overige woningen behouden.



Begrenzing van het besluitgebied, rood weergegeven.

Tussen de inmiddels gesloopte woningen bevindt zich een klein park bestaande uit een grasveld met enkele opgaande bomen. Opvallend element is het voormalige IVN huisje. Samen met de bomen evenwijdig aan de wegen en het klein park heeft het projectgebied een aanzienlijke mate van groen, zo midden in de buurt.

2.2 Projectprofiel

Woningcorporatie HEEMwonen uit Kerkrade en Landgraaf is voornemens om een deel van de buurt Heiveld in verschillende fasen te herstructureren. Deze buurt is in de tweede helft van de jaren '90 van de vorige eeuw aangewezen als herstructureringslocatie omdat de toen aanwezige portieketagewoningen sterk verouderd waren en de leefbaarheid van de buurt daardoor behoorlijk achteruit is gegaan. In 2005 is gestart met de gefaseerde sloop van deze woningen. De woningen zijn inmiddels allemaal gesloopt, met uitzondering van 6 woningen.

De herstructureringsopgave wordt in meerdere fasen gerealiseerd. In de eerste fase worden in ieder geval een zorgcentrum en 32 nieuwe woningen gerealiseerd. Op termijn dienen nog meer woningen gerealiseerd te worden. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet toe op het zorgcentrum. Voor de 32 woningen wordt een afzonderlijke procedure gevolgd.



Situatieschets nieuwe situatie zorgcentrum.

De stedenbouwkundige structuur van het totale projectgebied blijft in hoofdlijnen intact. In het wijkontwikkelingsplan is de wens aangegeven de infrastructuur te wijzigen. Een deel van de Beatrixstraat komt te vervallen ten behoeve van groen en buigt in zuidelijke richting af naar de Gatestraat. Hiermee wordt dus een verbinding toegevoegd tussen de Beatrixstraat en de Gatestraat. Het binnengebied tussen de Beatrix- en Irenestraat wordt aanzienlijk vergroot. Dit binnengebied wordt op een parkachtige manier ingericht en hoofdzakelijk vrij gehouden van bebouwing. Naast het te behouden IVN huisje wordt het zorgcentrum gerealiseerd. Bestaande bomen blijven zo veel mogelijk behouden om het huidige groene karakter eer aan te doen. In het nieuwe park worden eveneens wandelpaden en waterpartijen aangelegd.



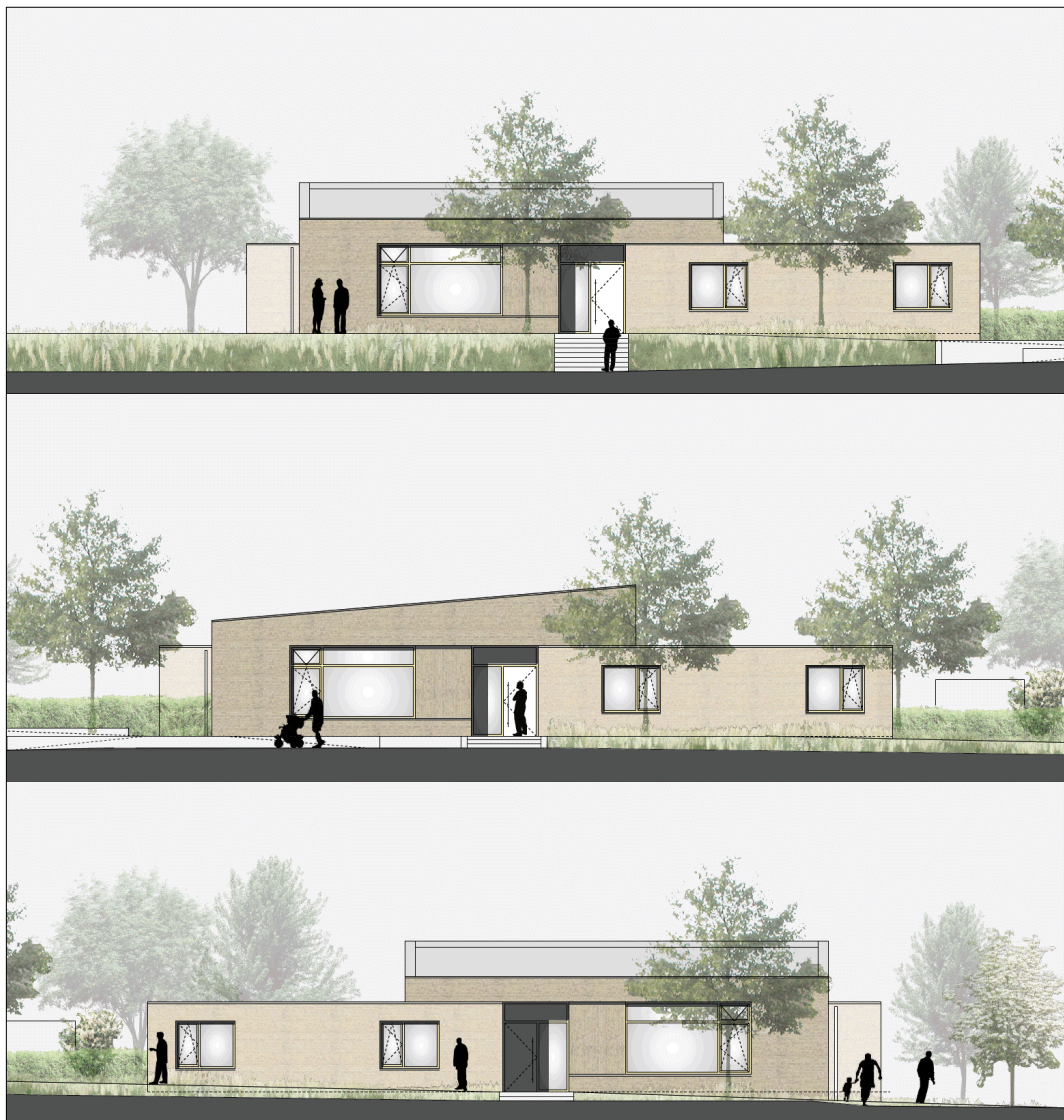
Inrichting besluitgebied en aangrenzende gronden.

Het zorgcentrum wordt in samenspraak met de gemeente Landgraaf en de MeanderGroep gerealiseerd. MeanderGroep is de grootste zorgaanbieder in Parkstad Limburg. Deze zorgaanbieder is actief in de intramurale en extramurale zorg, paramedische en preventieve dienstverlening, en biedt een totaalpakket van maatschappelijke dienstverlening en services. Het zorgcentrum bestaat uit zes groepswoningen met per woning zeven bewoners. De doelgroep betreffen mensen met psychogeriatrische problemen die onder begeleiding zelfstandig kunnen wonen.

Aan de buitenrand van de Beatrix- en Irenestraat worden de zorgwoningen gerealiseerd. Het betreffen allen grondgebonden woningen. Aan de Beatrixstraat betreffen het (half)vrijstaande geschakelde woningen. Aan de Irenestraat betreffen het aaneengebouwde woningen. Voor de reguliere woningen zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd.



Gevelaanzichten ter plaatse van de Beatrixstraat.



Gevelaanzichten ter plaatse van de Irenestraat.



Gevelaanzichten ter plaatse van de Beuteweg en de parkzijde.

2.3 Ruimtelijke effecten

Door het creëren van een ruimere open structuur met een zorgcentrum en woningen en het aanleggen van een park dat voor de hele buurt toegankelijk is, zal Heiveld een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ondergaan en de vitaliteit in de buurt worden teruggebracht. De hoeveelheid bebouwing neemt af ten opzichte van de oorspronkelijke situatie en tevens is de voorziene nieuwbouw minder hoog dan de oorspronkelijke bebouwing. Hiermee heeft het project als geheel kortom positieve ruimtelijke effecten.

3. BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006, eveneens een overkoepelend beleidsstuk. In het regionaal beleid wordt ingegaan op de regionale woonvisie en intergemeentelijke structuurvisie. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de beheersverordening en ander gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een

ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen en krimpregio's leefbaar te houden.

De herstructurering voldoet aan de nieuwe doelstellingen van het Rijk; de buurt waar leefbaarheid behoorlijk achteruit gegaan is, wordt herontwikkeld tot een vitale en groene woonbuurt. Het project voldoet aan de woningmarkt (zie provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid), waaruit de vraag naar nieuwe, kwalitatief goede woningen, gelegen in een fraaie, nieuwe buurt, blijkt. De herstructurering draagt bij aan de doelstelling van het Rijk de krimpregio Zuid-Limburg leefbaar te houden.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het Barro geeft voor het besluitgebied geen nationale belangen aan.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. In 2008 is het POL2006 geactualiseerd aan de nieuwe ruimtelijke wetgeving. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen

daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in Wro.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

Grens stedelijke dynamiek

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren.

Paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek en vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied.

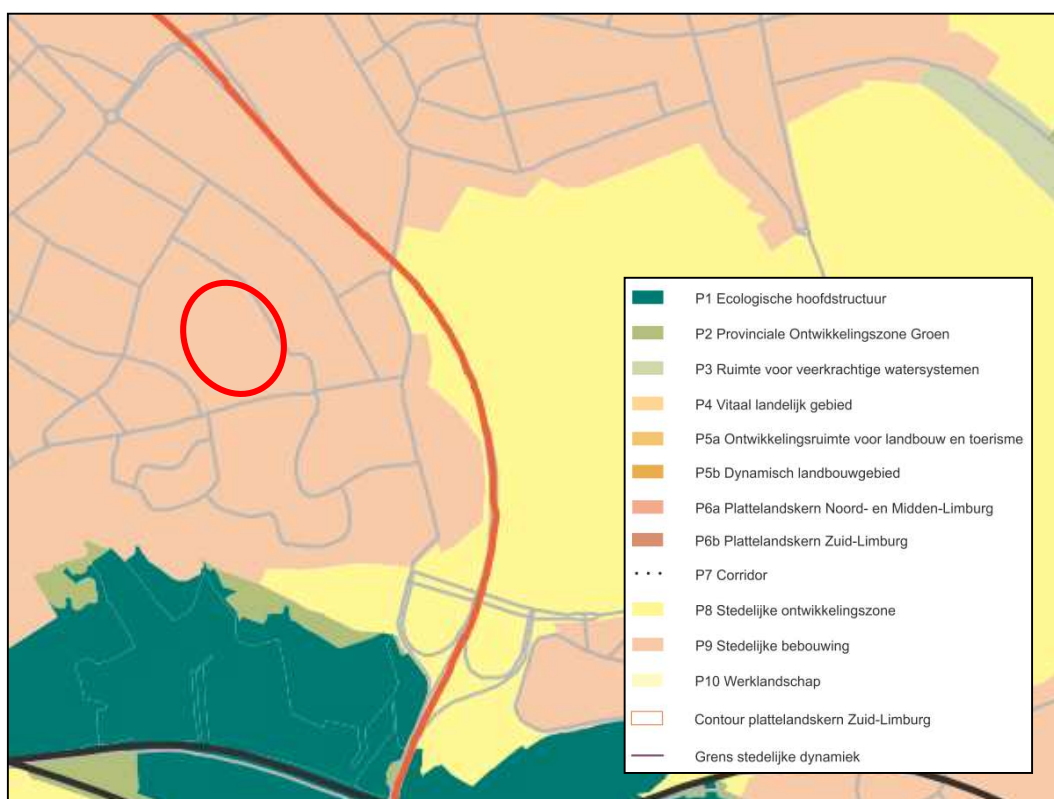
Stedelijke dynamiek is een continu proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik, samengaan van verschillende leefstijlen en een breed scala aan ontmoetingsplaatsen waar informatie, diensten en goederen worden uitgewisseld.

De belangrijkste opgaven voor de stadsregio Parkstad Limburg, waar het projectgebied deel van uit maakt, zijn de transformatie van de bestaande voorraad aan woon- en werkgebieden, het bevorderen van de economische groei en behoud en versterking van het voor deze regio zo kenmerkende stedelijke parklandschap met open ruimten, beken en kenmerkende elementen uit het verleden als mijnstreek. De ingezette bevolkingsdaling, die zich in Parkstad Limburg sterker manifesteert dan in

andere stedelijke regio's, vraagt enerzijds om volledig nieuwe beleidsmaatregelen en biedt anderzijds kansen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied. Door middel van een integrale duurzame transformatie van het stedelijke gebied kan de regio een kwaliteitsslag maken in de woon-, werk-, leef- en verblijfsfeer. In samenhang daarmee worden ook de voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg en dergelijke, afgestemd op de behoefte.

Perspectieven

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. Het plangebied behoort tot perspectief 6b 'Stedelijke bebouwing'.



Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven' voor het projectgebied.

Perspectief 9 omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijhorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingopgave van de stadsregio wordt voor zover mogelijk hier ingevuld. Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij

uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt.

Conclusie

Binnen de grens stedelijke dynamiek van de stadsregio Parkstad Limburg wordt ingezet op transformatie van de bestaande voorraad aan woongebieden, het bevorderen van de economische groei en het behoud van het stedelijke parklandschap met open ruimten en kenmerkende elementen uit het verleden als mijnstreek. Dit project voldoet aan en versterkt al deze provinciale doelstellingen.

De ingezette bevolkingsdaling in Parkstad Limburg biedt kansen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het bestaande stedelijk gebied. De herstructurering van Heiveld sluit perfect bij dit gedachtegoed aan. Het project betekent immers een verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit. Door middel van een integrale duurzame transformatie van het stedelijke gebied wordt bijgedragen aan de woon-, werk-, leef- en verblijfsfeer. In samenhang daarmee worden o.a. woningen een zorgcentrum en een open stedelijk parklandschap gerealiseerd.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale belangen en rol m.b.t. verstedelijking (wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen, landbouw, toerisme);
- actualisatie van teksten (op provinciale belangen) per POL-perspectief en POL-beleidsregio (Parkstad, Maasdal, Nationaal Landschap e.d.);
- nieuwbouwprojecten (wonen en werken) in en bij steden/stadsregio's alleen in samenhang met herstructurering van het bestaand stedelijke gebied;
- afgebakende speelruimte voor woningbouw als onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen in Noord- en Midden-Limburg, binnen randvoorwaarden van ondermeer de regionale woningbouwprogramma's;
- apart kwaliteitsmenu voor uitlegebieden bij plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg.

De kaart 'perspectieven' van het POL2006 is aan de hand van de POL-aanvulling in 2011 geactualiseerd. Het projectgebied blijft zoals reeds aangegeven, gelegen binnen het perspectief 9 'Stedelijke bebouwing'.

In Limburg (met name Zuid-Limburg) is sprake van een bevolkingsafname (mede door de vergrijzing). De provincie geeft in deze POL-aanvulling haar beleid op dit gegeven. De focus wordt gericht op de kwalitatieve woningvoorraadontwikkeling bij een krimpende bevolkingsomvang. De indicatieve ramingen van de verwachte ontwikkeling van de regionale woningvoorraden worden opgenomen in de geactualiseerde tekst van paragraaf 6.3 van het POL2006.

In Zuid-Limburg wordt een sterk accent gelegd op de transformatie van de voorraad aan woningen, mede gericht op:

- het herstructureren van verouderde en niet-courante woningvoorraad;
- wegnemen van het acute woningoverschot in met name Parkstad-Limburg;
- het voorkomen van een toekomstig overschot in geheel Zuid-Limburg;
- nieuwbouwwoningen dragen bij aan de transformatie van verouderde woningen.

De demografische ontwikkelingen maken, dat er (puur kwantitatief gekeken) per saldo in Zuid-Limburg tot 2020 sprake kan zijn van een afname van de woningvoorraad met circa 1.000 woningen, en dat er tot 2030 sprake zal zijn van een netto afname van 15.000 woningen. Dit betekent nadrukkelijk niet dat er een bouwstop dreigt. Integendeel. Het huidige woningaanbod sluit niet goed aan op de verwachte toekomstige vraag, en is bovendien deels (sterk) verouderd.

De omvorming van de woningvoorraad, het wegnemen van het acute woningoverschot zal voor 90 tot 95% binnen de stadsregio's moeten worden waargemaakt, door middel van herstructurering, sloop en vervangende nieuwbouw. Ingezet wordt op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstige gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave. Deze opgave is van provinciaal belang. De provincie wil de Limburgse Wijkenaanpak structureel onderdeel laten uitmaken van deze opgave. Dit dient tevens verankerd te worden in de regionale woonvisies.

Op grond van de provinciale woonvisie 2010-2015, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 1 februari 2011, dienen gemeenten regionaal samen te werken op het gebied van wonen en woningbouwprogrammering. Een hieruit voortvloeiende verplichting is om gezamenlijk een regionale woonvisie vast te stellen voor de periode 2010-2020. Afgesproken is om de regionale woonvisie uiterlijk in het voorjaar van 2012 door de afzonderlijke gemeenten te laten vaststellen.

Het is inmiddels alom bekend, dat de woningmarkt er volledig anders voor staat dan enkele jaren geleden. De financiële crisis, de demografische ontwikkelingen en gewijzigd overheidsbeleid hebben bijgedragen aan een groeiende mismatch tussen vraag en aanbod. Een vitale woningmarkt en waardevastheid zijn van wezenlijk belang voor de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en vitaliteit van stad en regio. Alleen

gezamenlijk kan de regio Parkstad de juiste variatie aan woonmilieus bieden en een complete woonregio worden met bovenregionale aantrekkingskracht. Bovendien zet de provincie in op de saldo nul benadering voor toevoeging van woningen: 1 erbij = 1 eraf. Dit vraagt om een eenduidige en doortastende regierol van met name lokale overheden.

Het project voldoet aan de provinciale uitgangspunten zoals verwoord in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. De provincie stuurt aan op herstructurering van woongebieden binnen de stadsregio's in Zuid-Limburg. Zo ook voor het projectgebied. Uit de regionale woonvisie (zie regionaal beleid) blijkt behoefte te zijn aan de beoogde zorgwoningen. Aan de saldo nul benadering wordt middels de herstructurering van Heiveld tevens voldaan omdat maar liefst 149 woningen gesloopt zijn, waarvan er in de 1e fase maar in totaal 32 als reguliere woningen worden teruggebouwd, met daarnaast het zorgcentrum, waarvoor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. De beleidsregel LKM regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL2006 en de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour.

Het projectgebied bevindt zich binnen de grens stedelijke dynamiek van de stadsregio Parkstad Limburg. Op de herontwikkeling van de locatie is het LKM daarom niet van toepassing.

Verordening Wonen Zuid-Limburg

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

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

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

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

In de beleidsregels worden de volgende kwaliteitscriteria genoemd:

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

In het voorliggende geval is sprake een binnenstedelijk herstructureringsproject, waarbij per saldo meer woningen worden gesloopt dan dat er teruggebouwd worden. Het plan is kortom niet in strijd met de 'Verordening Wonen Zuid-Limburg'.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woonstrategie 2012 - 2020 'Kiezen voor Parkstad'

Onder regie van de Stadsregio Parkstad Limburg werken de Parkstadgemeenten en de woningcorporaties samen aan het woonbeleid voor de regio. In dit kader heeft de Parkstadraad op 11 december 2006 de 'Regionale Woonvisie op Hoofdpijnen' vastgesteld. De visie markeerde de overgang van groei naar krimp en had als voornaamste doel het afremmen van de woningbouwproductie met het oog op de demografische ontwikkelingen. In kwantitatief opzicht is de herstructurering van Heiveld meegenomen in de Regionale Woonvisie op Hoofdpijnen en de regionale woningbouwprogrammering. Het project maakt onderdeel uit van het Wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen-Lichtenberg. Het project paste derhalve in kwantitatief opzicht in de woonvisie.

Ook in kwalitatief opzicht voldoet het project aan de uitgangspunten van de regionale woonvisie. Een groot aantal oude huurwoningen wordt vervangen door een laag aantal kwalitatief hoogstaande woningen en zorgwoningen. Dit draagt bij aan de beoogde kwaliteitsimpuls aan het wonen in Parkstad en brengt meer evenwicht in de woningmarkt.

In de later vastgestelde 'Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg' is vervolgens de verdunningsopgave per stadsdeel gekwantificeerd en vastgesteld in een "envelop". Deze enveloppen zijn nog steeds maatgevend voor het invullen van herstructureringsopgaven.

Bij het uitvoeren van deze opgaven is echter gebleken dat er nog vele knelpunten bestaan die de uitvoering vertragen. Daarom hebben Parkstad en de Parkstadgemeenten ervoor gekozen om niet weer een nieuwe woonvisie te maken maar een woonstrategie, gericht op het oplossen van knelpunten bij de uitvoering. Die regionale woonstrategie: "Kiezen voor Parkstad", is op 17 december 2012 vastgesteld door de Parkstadraad. Een drietal thema's zijn tijdens de gevoerde gebiedsgesprekken aangeduid als centrale vraagstukken voor de woningvoorraad:

- Beperken omvang plancapaciteit met meer sturing op kwaliteit en duurzaamheid;
- Aanpak particuliere voorraad;
- Doorstroming, focus op doelgroepen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt door de sloop van bestaande woningen bijgedragen aan de krimpopgave. Er is sprake van een herstructureringsproject waarbij per saldo meer woningen worden gesloopt dan er teruggebouwd worden. Verder wordt door de realisatie van het zorgcentrum aangesloten bij de gewenste focus op doelgroepen.

Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg 'Ruimte voor park & stad'

De gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Onderbanken, Simpelveld en Voerendaal hebben besloten om de samenwerking in Parkstad Limburg te intensiveren. De missie van de regionale samenwerking is *het versterken van de economische structuur van Parkstad Limburg om een duurzaam economisch perspectief voor de inwoners van de regio te realiseren*, want vooralsnog blijft de regio in vergelijking met haar omgeving achter. De volgende indicatoren wijzen daarop: sociale problematiek, de hoge werkeloosheid, een te laag regionaal inkomen, wegtrekken- de hoger opgeleide jongeren en een te langzame groei van startende ondernemingen. De structuurvisie is op 19 oktober 2009 vastgesteld.

De intensivering van de samenwerking richt zich op vier werkvelden: ruimte, economie, wonen en mobiliteit. De intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg is het regionale kader voor het thema ruimte en heeft tot doel het ruimtelijk faciliteren van de ontwikkeling van Parkstad Limburg. De structuurvisie biedt geen strak

ingekaderd toekomstbeeld, maar schetst ontwikkelingskansen en biedt beheer- en sturingsinstrumenten. Het is een plan waarin de ruimtelijke ontwikkeling van de regio voor de komende 20 tot 30 jaar wordt geschetst.

Uit de structuurvisie blijkt dat herstructurering het totale stedelijke gebied van Parkstad omvat. De herstructurering heeft betrekking op alle functies en voorzieningen, zoals wonen, onderwijs, detailhandel, zorg, bedrijvigheid en recreatie. Parkstad kan als één groot herstructureringsgebied beschouwd worden. Verschuivingen en aanpassingen zullen noodzakelijk zijn in het licht van de bevolkingsdaling, veranderende bevolkingssamenstelling en koopkrachtontwikkeling.

In het licht van bevolkingsdaling en een evenwichtige woningmarkt is de woningmarkt veranderd van een aanbodmarkt in een vraagmarkt en is er overwegend sprake van een kwalitatieve opgave naast gerichte sloop van woningen. De opgave zal voor het overgrote deel binnen het stedelijk gebied bestaan uit transformatie van een deel van de woningen en de woonmilieus.

De structuurvisie meldt, net zoals de overige beleidsstukken, de noodzaak van een goede herstructurering van de woongebieden. Het belang van de kwaliteitsimpuls die het projectgebied als geheel ondergaat is daarmee aangetoond.

Structuurvisiebesluiten Wonen en Retail

Sinds het einde van de jaren '90 heeft de Stadsregio Parkstad Limburg te maken met een significante afname van de bevolking, wijziging van de bevolkingssamenstelling en een daling van het aantal huishoudens. Parkstad is hiermee een van eerste regio's in Nederland die met 'Krimp' te maken heeft. Parkstad Limburg heeft op diverse thema's beleid geformuleerd om stappen te zetten om te kunnen anticiperen op de bevolkingskrimp. Voor het thema 'wonen' zijn onder andere de Regionale Woonvisie op Hoofdpijnen 2006-2010, de Regionale Woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010 en de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad 2008-2020 opgesteld.

Een afname van de bevolking en van het aantal huishoudens betekent een afname van de vraag naar woningen. Dit leidt vervolgens tot een overschot aan woningen en woningbouwcapaciteit. Wil Stadsregio Parkstad Limburg in de toekomst de kwaliteit van de leefomgeving kunnen behouden of verder verbeteren, dan zal het overschot aan woningen teruggebracht moeten worden. Het beleid van Parkstad is dan ook gericht op het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van woningen en een kwalitatieve verbetering van de regionale woningvoorraad. Om de toekomstige woningbouw te structureren heeft de Parkstadraad in oktober 2011 de Structuurvisiebesluiten Wonen en Retail vastgesteld.

In haar regionaal woonbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de Stadsregio aan wat de opgave in de regionale woningvoorraad

t/m 2020 is (regionale kaders). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de woningvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders.

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

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

Onderhavig project past in de kaders van de regionale afsprakenkaders en kan dus op basis van dit beleid worden voortgezet.

Uitwerking Actieprogramma Zorgwoningen: Basiskwaliteit zorgwoningen

Op 14 mei 2008 is het beleidsdocument 'Uitwerking Actieprogramma Zorgwoningen: Basiskwaliteit zorgwoningen' door de Parkstadraad vastgesteld.

Met dit document zijn de basiseisen opgesteld waaraan zorgwoningen in Parkstad Limburg moeten voldoen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen zorgwoningen die worden gerealiseerd in de nieuwbouw en bestaande woningen die worden verbouwd tot zorgwoning. Voor nieuw te bouwen zorgwoningen worden de volgende minimeisen gesteld:

- De woningen, het woongebouw en de woonomgeving worden gebouwd conform Woonkeur, waarbij toegankelijkheid en doorgankelijkheid zijn gewaarborgd;
- In de woning kan naar het oordeel van een zorgaanbieder goede zorg worden geboden. De woningeigenaar moet een verklaring overleggen van de zorgaanbieder van voorkeur waaruit blijkt dat de zorgaanbieder de zorg op het afgesproken moment kan bieden;

- Het kunnen bieden van de zorg betekent tevens dat de communicatieinfrastructuur in de zorgwoning compatibel is met de alarmeringssystemen van de zorgaanbieder.
- Voor alle zorgwoningen geldt dat door een zorgaanbieder gegarandeerd binnen 15 minuten, in geval van nood, zorg kan worden verleend.

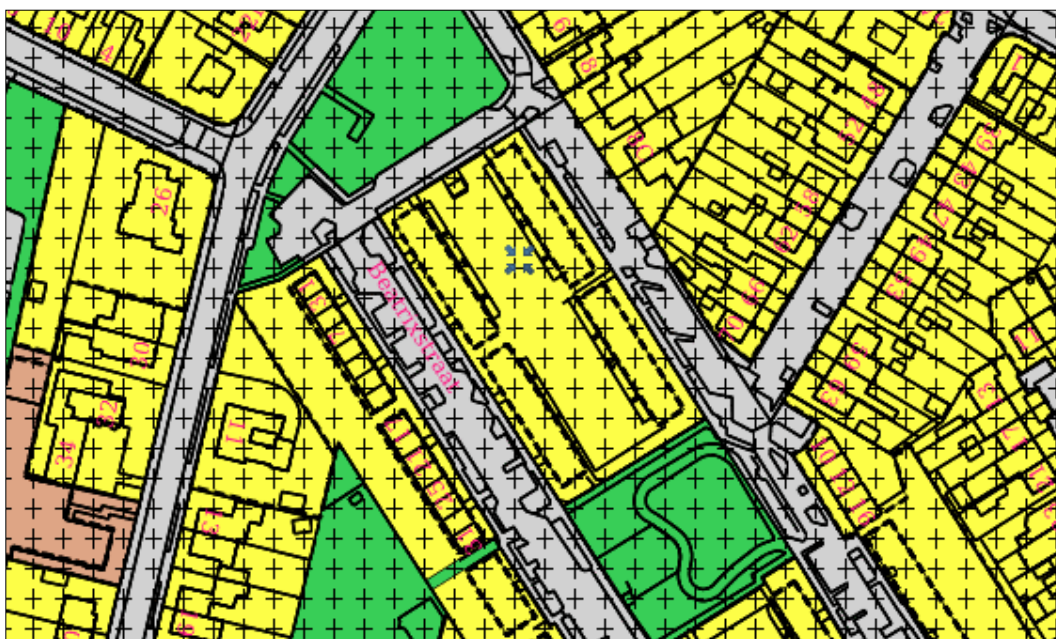
Het zorgcentrum wordt samen met MeanderGroep, de grootste zorgaanbieder in Parkstad Limburg, ontwikkeld. De zorgwoningen zullen derhalve voldoen aan dit actieprogramma.

3.4 Gemeentelijk beleid

Beheersverordening 'Nieuwenhagen Lichtenberg'

De gronden van het besluitgebied zijn geregeld binnen de beheersverordening 'Nieuwenhagen Lichtenberg', dat door de gemeenteraad van de gemeente Landgraaf op 27 juni 2013 is vastgesteld.

Het besluitgebied is vrijwel geheel bestemd voor 'Wonen'. Een zeer klein deel aan de zuidoostzijde is bestemd als 'Groen'. De aangrenzende wegen zijn bestemd voor 'Verkeer'.



Uitsnede kaart beheersverordening 'Nieuwenhagen Lichtenberg'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen waarbij ter plaatse van het besluitgebied uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan in maximaal 3 bouwlagen. Begeleid wonen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het besluit-subvlak 'specifieke vorm van maatschappelijk - begeleid wonen' (sm-bw). Voor het besluitgebied is dit besluitsubvlak niet opgenomen, waardoor de zorgwoningen binnen het besluitgebied functioneel niet zijn toegestaan.

Daarnaast past de geprojecteerde bebouwing niet binnen de op de illustratie opgenomen bouwvlakken, waardoor ook vanuit dat oogpunt de voorziene nieuwbouw niet is toegestaan.

Voor het tot 'Groen' bestemde deel geldt dat het gebruik van gronden ten behoeve van woondoeleinden niet is toegestaan.

Conclusie

Het initiatief is op basis van de vigerende beheersverordening niet toegestaan.

Structuurvisie 2030

De gemeenteraad van Landgraaf heeft op 15 december 2011 de structuurvisie Landgraaf 2030 vastgesteld.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de voorziene ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente weer. Daarnaast omschrijft de structuurvisie het ruimtelijke beleid dat de gemeente wil voeren. Ook wordt aandacht besteed aan de verschillende ruimtelijke projecten die de komende jaren binnen de gemeentegrenzen zullen spelen.

De huidige bevolkingskrimp speelt niet alleen in Landgraaf. In de gehele regio Parkstad Limburg (en overigens ook in andere regio's in het land) is sprake van een daling van het aantal inwoners. Ook op de woningmarkt is er sprake van een regionale markt. Vandaar dat Landgraaf, als onderdeel van Parkstad Limburg, gehouden is aan het door de regio vastgestelde beleid op het gebied van het wonen. Met dit beleid moet worden voorkomen dat de regio verder leegloopt, dat de huidige leegstand verder wordt vergroot en dat er onvoldoende kwalitatief geschikte woningen zijn voor de doelgroepen van beleid.

De daling van het aantal inwoners als ook van het aantal huishoudens heeft gevolgen voor de woningvoorraad. Omdat er sprake is van gezinsverdunding en extramuralisatie wordt verwacht dat er de komende jaren nog extra woningen nodig zijn, maar dat hier vanaf 2015 verandering in komt en ook het aantal woningen zal gaan afnemen.

In de periode van 2002 t/m 2009 zijn al meer dan 750 woningen gesloopt in Achter den Winkel (400), Oude Kakert (200) en Heiveld (150).

De totale opgave voor Landgraaf omvat de sloop van 1.175 woningen en het transformeren van 1.844 woningen tot 2020. Met het transformeren van woningen wordt bedoeld dat bestaande verouderde woningen worden vervangen door kwalitatief goede woningen of wel dat deze bestaande woningen worden gerenoveerd en worden opgeplust tot een hoger kwaliteitsniveau.

Momenteel worden binnen de gemeente voorbereidingen getroffen om te komen tot de opstelling van een wijkontwikkelingsplan voor geheel Nieuwenhagen, inclusief de invulling van Heiveld. Met het wijkontwikkelingsplan wordt ingezet op het versterken van de kwaliteit van het woon-, leef- en werkklimaat van de kern Nieuwenhagen.

De herontwikkeling van de buurt is conform het gestelde in de gemeentelijke structuurvisie, het wordt als kans gezien voor upgrading van Heiveld.

Mobiliteitsplan Landgraaf

De gemeenteraad van Landgraaf heeft op 15 december 2009 het 'Mobiliteitsplan Landgraaf: evaluatie en actualisatie' vastgesteld als leidraad voor het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid.

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

De belangrijkste toekomstige beleidsuitgangspunten voor het thema bereikbaarheid, verkeersveiligheid en –circulatie luiden als volgt:

- Toepassing van de essentiële inrichtingskenmerken bij nieuwe aanleg, herinrichting, onderhoud of herstructurering van wegen;
- Nieuwe verkeersaantrekkende voorzieningen niet rechtstreeks ontsluiten op gebiedsontsluitingswegen;
- Ligging en inrichting van bebouwde komgrenzen op logische wijze, gerelateerd aan de bebouwing en de weginrichting;
- Wegen buiten de bebouwde kom dienen ingericht te worden conform het "Handboek Wegontwerp" van het CROW. Wegen binnen de bebouwde kom conform de ASVV2004 en andere specifieke publicaties van het CROW. Bij herinrichting van krappe gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom de link leggen met de woningsloopopgave van de komende jaren;

- Vervolmaking van 30 km zones in de verblijfsgebieden op specifieke locaties waar dat nodig is;
- Op erftoegangswegen maatregelen treffen op (potentiële) conflictlocaties, bij door voorkeur toepassing van verticale snelheidsremmers, aangezien dit de meest efficiënte vorm van snelheidsremming biedt. Aanvullend kunnen (verticale) snelheidsremmende voorzieningen worden getroffen op klachtlocaties, echter in beperkte mate en –gelet op mogelijke geluids-/trillingsklachten- alleen indien omwonenden akkoord gaan;
- Uniformiteit handhaven bij de uitvoering van snelheidsremmende en attentieverhogende maatregelen;
- Rotondes of verkeerslichten aanbrengen op kruispunten tussen gebiedsontsluitingswegen;
- Duurzaam veilige inrichting van bedrijventerrein completeren;
- Onverminderde voortzetting van aandacht en acties m.b.t. gedragsbeïnvloeding;
- Uitvoering van jaarlijkse verkeerskundige beleidsanalyses (zowel op het gebied van verkeersveiligheid/ongevallen als doorstroming/tellingen).

Voor zover van toepassing zal bij de voorgenomen ontwikkeling rekening gehouden worden met de bovenstaande uitgangspunten.

Parkeernota Landgraaf 2008

De Parkeernota Landgraaf 2008 is op 4 februari 2008 door de gemeenteraad van Landgraaf vastgesteld als leidraad voor het toekomstig parkeerbeleid. In deze nota staan verschillende beleidsuitgangspunten, doelstellingen en actiepunten opgenomen die betrekking hebben op het thema parkeren. De belangrijkste voor het plangebied van toepassing zijnde uitgangspunten luiden als volgt:

- Parkeeroverlast dient zoveel mogelijk te worden voorkomen;
- Om te kunnen bepalen hoe groot de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal zijn, en dus het aantal te realiseren parkeerplaatsen, wordt gebruik gemaakt van bijlage 1 uit de Parkeernota, die gebaseerd is op de richtlijnen van het CROW zoals verwoord in publicatienummer 182 of de ASVV 2004;
- Het parkeerbeleid is vraagvolgend: de parkeervraag wordt zoveel mogelijk gefaciliteerd en moet dus op elk moment opgevangen kunnen worden;
- Parkeerplaatsen die worden gerealiseerd voor bezoekers dienen altijd voor het openbaar verkeer toegankelijk te zijn;
- Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (bouwplannen) mogen geen parkeeroverlast veroorzaken in de directe omgeving. Ze dienen hun parkeerbehoefte binnen de plangrenzen op te vangen;
- Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen in hun planvorming rekening te houden met het oplossen van mogelijke reeds bestaande parkeercapaciteitsproblemen, door het realiseren van extra parkeerplaatsen;
- Parkeerplaatsen worden daar gerealiseerd waar de daadwerkelijke behoefte is.

Bij de ontwikkeling binnen het besluitgebied zal worden voldaan aan de bovengenoemde uitgangspunten uit de parkeernota.

4. ONDERZOEKSASPECTEN

Bij de herstructurering dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het projectgebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Hierbij dient te worden aangetekend dat diverse onderzoeken zijn uitgevoerd voor de totale herstructurering binnen het gebied, inclusief de beoogde woningbouw. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet echter uitsluitend toe op het mogelijk maken van de zorgwoningen.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig plan voorziet in de herstructurering van de buurt met de bouw van woningen, een zorgcentrum en de aanleg van een park. De sloop van oude huurwoningen ging hieraan vooraf.

Conform artikel 6.2.1 Bro is sprake van een bouwplan. De gemeentelijke kosten voor onderhavig bouwplan bestaan uit de gemeentelijke plan- en apparaatskosten en eventuele tegemoetkomingen in schade. Deze kosten maken onderdeel uit van de verplicht door de gemeente te verhalen kosten (artikel 6.2.4 Bro).

Volgens artikel 6.12 Wro dient de gemeente ten tijde van het planologische besluit kostenverhaal te hebben verzekerd. Indien kostenverhaal niet anderszins is verzekerd dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen om kostenverhaal te verzekeren. De gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Daarnaast is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, welke geïntegreerd is in de anterieure overeenkomst.

Uit onderzoek is voorts niet gebleken dat de beoogde ontwikkeling financieel onuitvoerbaar is voor de initiatiefnemer.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de aanwezige functies. In dit kader is er ten behoeve van de planvorming een verkennend bodemonderzoek¹ conform NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek² conform NEN 5707 uitgevoerd. Uit de resultaten van deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Wegverkeerslawaaï

Achtergrond

Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen, maar ook als gevolg van industrielawaai.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Toetsing

Woningen betreffen geluidsgevoelige objecten.

Er zijn geen wegen in de directe nabijheid van het projectgebied met een hogere rijsnelheid dan 30 km/uur. Daardoor valt het projectgebied niet binnen de geluidszones van wegen met een hogere rijsnelheid.

Het aspect wegverkeerslawaaï is daarom niet van invloed op het project.

¹ Aeres Milieu bv, *Verkennd bodemonderzoek plangebied Heiveld te Landgraaf*, projectnummer: AM12101, 3 augustus 2012.

² CSO, *Briefrapportage verkennend asbestonderzoek Plangebied Heiveld te Landgraaf*, 29 maart 2013.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m^2 bvo	200.000 m^2 bvo

De NIBM-grens houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Zodra ontwikkelingen plaatsvinden die deze grens overschrijden dienen de effecten op de luchtkwaliteit onderzocht te worden.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Toetsing

Het project draagt, gezien de kleinschaligheid, 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving bedraagt de concentratie PM₁₀ in het centrumgebied 25,0 µg/m³, en is de concentratie NO₂ ter plaatse 22,9 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.

4.2.4 Externe veiligheid

Achtergrond

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen³ (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden

³ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

⁴ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het 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 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke toename van het groepsrisico in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Toetsing

Risicokaart

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

In de omgeving van het projectgebied komen geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Circa 400 m ten oosten van het projectgebied bevindt zich, evenwijdig aan de N299, een ondergrondse gastransportleiding van de Gasunie (Z-503-01-KR-041). De 10^{-6} -contour van deze leiding ligt op de leiding zelf. Het projectgebied ligt daarom buiten de 10^{-6} -contour van deze leiding, waardoor er geen sprake is van een plaatsgebonden risico.

Gelet op de afstand tot de gastransportleiding en de afname van het aantal personen binnen het projectgebied, is geen sprake van een toename van het groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Circa 1.100 m ten zuidwesten van het projectgebied ligt de spoorlijn Heerlen – Landgraaf – Kerkrade. De afstand van deze spoorlijn tot aan het projectgebied is dusdanig groot dat deze niet van invloed is op de herstructurering.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden het groepsrisico betrokken moet worden. In de wegen in en rondom Nieuwenhagen vindt geen of zeer beperkt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen plaats. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt wel plaats over de N299, deze weg is meer dan 200 meter van het projectgebied verwijderd (in totaal 400 m). Daarnaast blijkt in de praktijk dat er op afstanden tussen 85 en 150 meter van een route over het algemeen bij ontwikkelingen geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico, met uitsluiting van grootschalige projecten zoals bijvoorbeeld de realisatie van een stadion.

Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen 2003, vormt het plaatsgebonden risico op 53 wegvakken een aandachtspunt. De wegen in en rondom Nieuwenhagen worden niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken.

Daarnaast is de provincie Limburg bezig met het opstellen van een basisnet vervoer gevaarlijke stoffen voor Limburg. Dit betekent dat bepaald moet worden of het verkrijgen van inzicht in deze gegevens noodzakelijk is voor het opstellen van het basisnet. Enkel wegen waarover bulktransport gevaarlijke stoffen plaatsvindt welke bij een ongeval een levensbedreigend effect kunnen hebben op grote afstand worden opgenomen in het basisnet. Uit de eerste gegevens blijkt dat het in kaart brengen van het vervoer gevaarlijke stoffen over de eerdergenoemde weg niet noodzakelijk is voor het verzekeren van de veiligheid van kwetsbare objecten.

Conclusie

Het projectgebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour. Door de afname van het aantal personen als gevolg van de totale herstructurering (het aantal woningen wordt drastisch verlaagd, van 149 woningen naar 32 woningen en een zorgcentrum), vindt er geen onevenredige verslechtering plaats van het groepsrisico. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de herstructurering als geheel en de realisatie van het zorgcentrum in het bijzonder.

4.2.5 Milieuzonering

Achtergrond

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. Een "rustige woonwijk" is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In onderhavig geval is sprake van een ontwikkeling in een rustige woonwijk.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) en anderzijds de uiterste situering van een bedrijf (of andere milieubelastende functie), zoals mogelijk in het vigerende bestemmingsplan c.q. de vigerende beheersverordening.

Er dient bekeken te worden of er in de omgeving van het projectgebied functies voorkomen die een invloed kunnen hebben op de woon- en leefomstandigheden van de nieuwe woningen. Tevens dient bekeken te worden of de nieuwe woningen geen consequenties hebben voor de (toekomstige) bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Toetsing

Als eerste wordt opgemerkt dat de nieuwe woningen en het zorgcentrum in de plaats komen van (inmiddels gesloopte) woningen.

De omgeving van het projectgebied wordt gedomineerd door de woonfunctie. Aan de grotere straten in de omgeving bevinden zich enkele centrumfuncties, zoals een bibliotheek, restaurants en dergelijke. Dergelijke functies worden over het algemeen als passend binnen een woongebied gevonden. Zonder dit gegeven zouden bijvoorbeeld winkelpanden, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke niet kunnen plaatsvinden met (boven)woningen in een centrum.

Van overige bedrijvigheid in de omgeving is geen sprake.

De zorgwoningen vormen geen functie die gezoneerd dient te worden ten opzichte van omliggende woningen. De functies komen namelijk overeen. Het enige verschil tussen 'reguliere' woningen en het zorgcentrum is dat er geen normale mensen wonen, maar zorgbehoevenden. De zorgbehoevenden wonen in principe zelfstandig, maar worden bijgestaan door professionele hulp. Dit heeft geen extra effect op de omgeving dan een reguliere woning.

Derhalve wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling geen milieuhygiënische hinder ondervindt van andere functies. Het project is in het kader van milieuzonering dan ook zonder belemmering mogelijk. Andersom hebben de woningen ook geen negatieve consequenties voor de omliggende functies omdat dichterbij die functies reeds bestaande woningen zijn gelegen.

4.3 Archeologie

Achtergrond

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

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

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en afwijkingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische

werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer van de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

De Parkstad Limburg gemeenten hebben gezamenlijk een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart opgesteld. Het betreft de gemeenten: Heerlen, Kerkrade, Brunssum, Landgraaf, Onderbanken, Voerendaal, Simpelveld en Nuth.

Het projectgebied is voorzien van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek⁵ naar de exacte archeologische waarde van het projectgebied is daarom uitgevoerd. Onderstaand worden de uitgevoerde onderzoeken in chronologische volgorde beschreven.

Vooronderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het projectgebied is gelegen op het plateau van Nieuwenhagen nabij de Feldebissbreuk. De bodem in het projectgebied bestaat uit leembrikgronden. Gezien de grote afstand tot open water is aan het projectgebied een lage tot middelhoge archeologische verwachting voor het ontdekken van vindplaatsen van jager-verzamelaars en de eerste landbouwers toegekend. Gezien de vruchtbare leembrikgronden en reeds bekende vindplaatsen in de omgeving van het projectgebied, geldt een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de landbouwers periode. Bovendien is het projectgebied gelegen in het zoekgebied van de Via Belgica.

In de onbebouwde zones van het projectgebied is een onverstoorde bodem aangetroffen, afgedekt door een ophogingspakket. Gezien de aard van de bouwwerkzaamheden zou realisatie van de plannen kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Derhalve wordt vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven aanbevolen in de onbebouwde delen van het projectgebied.

Met behulp van een proefsleuf, loodrecht georiënteerd op het zoekgebied van de Via Belgica, kan inzicht worden verkregen in de aan- of afwezigheid van deze Romeinse weg en eventuele andere archeologische vindplaatsen.

⁵ RAAP, *Plangebied Heiveld te Landgraaf, gemeente Landgraaf; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en visuele inspectie, herziene eindversie*, 9 maart 2006

Proefsleuvenonderzoek

Door Synthegra bv is in maart 2013 een proefsleuvenonderzoek⁶ uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het besluitgebied, de locatie van het zorgcomplex, wordt gekenmerkt door een complete afwezigheid van archeologische sporen en vondsten. Dit kan niet verklaard worden op basis van bodemverstoring en evenmin op basis van landschappelijke ligging. Het is daarmee een gegeven dat in het plangebied geen archeologische vindplaats is aangetroffen. Het terrein heeft geen archeologische waarde. Vanwege het ontbreken van archeologische resten wordt aanbevolen geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren bij bodemverstorende activiteiten.

Selectiebesluit

Naar aanleiding van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek heeft het college van burgemeester en wethouders van Landgraaf besloten een negatief selectiebesluit te nemen, wat inhoudt dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht voor de locatie van het zorgcomplex en het besluitgebied voor wat archeologie betreft kan worden vrijgegeven voor verdere ontwikkelingen.

4.4 Natuur en landschap

De herstructurering wordt uitgevoerd om twee belangrijke redenen. Ten eerste dient een positieve impuls gegeven te worden aan de woningmarkt. Ten tweede is het gehele terrein ontdaan van de vervallen huurwoningen en wordt het, naast de nieuwe woningen, als park ingericht. Vooral de op- en inrichting van het park heeft een zeer positief effect op het stedelijk landschap van Nieuwenhagen.

Uit de POL-kaart 'Groene Waarden' blijkt dat het projectgebied en omgeving niet als een waardevol groen element is aangeduid.

4.5 Flora & fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is vastgelegd.

⁶ Synthegra bv, *Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven, Heiveld te Landgraaf, gemeente Landgraaf, Synthegra Rapport S130018, 01-07-2013.*

Onderzoek

Door middel van een natuurtoets⁷ (quick-scan) is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De natuurtoets is opgesteld door een ecooloog van BRO⁸ en als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd.

In de natuurtoets zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009. Onderstaand zijn de conclusies weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige natuurtoets.

Conclusie

Uit de natuurtoets blijkt dat negatieve effecten op wettelijk beschermde natuurwaarden op voorhand zijn uit te sluiten. De gewenste ontwikkeling is zonder specifieke voorwaarden in overeenstemming met de natuurwetgeving uit te voeren.

4.6 Verkeerskundige aspecten

Onderstaand wordt ingegaan op de verkeerskundige aspecten als gevolg van de herstructurering. Hierbij dient te worden aangetekend dat de woningbouwontwikkeling en de ontwikkeling van het zorgcentrum voor wat betreft de verkeerskundige aspecten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Hoewel de voorliggende ruimtelijke onderbouwing uitsluitend toeziet op de realisatie van het zorgcentrum, wordt onderstaand dus ingegaan op de totale herstructurering, inclusief de reguliere woningen.

Verkeer

De bestaande verkeersstructuur binnen het projectgebied als geheel blijft voor een belangrijk deel intact. De bestaande, kenmerkende structuur is lineair van opzet. Een deel van de Beatrixstraat komt te vervallen ten behoeve van groen en buigt in zuidelijke richting af naar de Gatestraat. Hiermee wordt dus een verbinding toegevoegd tussen de Beatrixstraat en de Gatestraat. Het gehele gebied gaat deel uitmaken van een 30 km-zone. In dit kader worden op aansluitingen en op tussenliggende lange rechtstanden verhoogde (kruispunt)vlakken aangebracht.

⁷ BRO, Natuurtoets Zorgwoningen Heiveld, Landgraaf, 18 juni 2013.

⁸ BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010).

De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

Het aantal verkeersbewegingen op deze wegen zal door de herstructurering afnemen omdat ook het aantal woningen flink zal afnemen. Er zal daarom geen verslechtering optreden van de verkeerssituatie ter plaatse.

Parkeren

Uitgangspunt is de Parkeernota Landgraaf 2008 en de in bijlage 1 van de parkeernota opgenomen parkeernormen. De berekening omtrent de parkeerbalans is als volgt:

Functie	Norm	Eenheid	Aantal
32 grondgebonden woningen	1,7	pp per woning	54,4
Zorgcentrum met 6 groepswoningen met elk 7 bewoners (42 bewoners)	0,5	per wooneenheid	21

In de parkeernota zijn geen specifieke normen opgenomen voor het zorgcentrum, wel zijn vergelijkbare functies opgenomen, zoals een verpleeg/verzorgingstehuis. Voor deze vergelijkbare functie wordt uitgegaan van 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid (bewoner).

In totaal zijn 75,4 parkeerplaatsen benodigd voor de ontwikkeling als geheel. Voor de zorgwoningen binnen het besluitgebied zijn in totaal 21 parkeerplaatsen nodig. De parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in het openbaar gebied, waarvan er 11 aan de Irenestraat en 10 aan de Beatrixstraat gesitueerd worden.

Conclusie

Met de totale herstructurering wordt voldaan aan het bovengenoemde aantal benodigde parkeerplaatsen.

4.7 Kabels en leidingen

Blijkens de geldende bestemmingsplannen, beheersverordeningen en leidinggegevens van de Gasunie en Waterschapsbedrijf Limburg liggen in de gemeente Landgraaf enkele leidingen en kabels (zowel ondergronds als bovengronds). Deze leidingen en kabels zijn voorzien van een planologische beschermingszone, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn c.q. getoetst moeten worden op uitvoerbaarheid door de leidingbeheerder.

Het besluitgebied bevindt zich in de nabijheid van een ondergrondse gasleiding (op een afstand van 400 meter). De Gasunie heeft aangegeven dat de belemmeringszone van deze leiding op 5 meter ligt. Het besluitgebied ligt hier ruim buiten.

De herstructurering heeft derhalve geen effect op de aanwezige gasleiding.

4.8 Duurzaamheid

Bij de realisering van de woningen en het zorgcentrum wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan maatregelen om energiezuinigheid te bevorderen en het gebruik van milieuvriendelijke, niet-uitlogende, brandwerende en duurzame (bouw)materialen.

4.9 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Roer en Overmaas, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van het watersysteem, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Bodemopbouw en grondwater

Ten behoeve van de bodemopbouw en geohydrologische situatie is eerst de Bodemkaart van Nederland geraadpleegd. De bodem bestaat uit een rade-, bergbrik- en daalbrikgrond, bestaande uit siltige leem.

De locatie valt binnen de grondwatertrap VII. Bij grondwatertrap VII bevindt het grondwater zich op redelijke diepte: de gemiddelde hoogste grondwaterstand bevindt zich dieper dan 80 cm-mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand bevindt zich op 1,2 m-mv. De locatie (het gehele Zuid-Limburgse grondgebied) staat bekend om de zeer diepe grondwaterstanden.

Ter plaatse is daarna een infiltratieonderzoek⁹ uitgevoerd. Uit de boorgegevens kan worden opgemaakt dat de bodem tot en diepte van circa 1,5 tot 2 m onder maaiveld overwegend bestaat uit sterk zandige leem. De grondwaterstand ligt dieper dan 5 m onder maaiveld. Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat kan worden uitgegaan van een infiltratiesnelheid van 0,2 meter per dag.

Op basis van de infiltratiemetingen, de bodemsamenstelling en het planvoornemen kan worden gesteld dat het aanleggen van wadi's de voorkeur verdient. Op deze

⁹ Aeres Milieu bv, *Infiltratieonderzoek Plangebied Heiveld Landgraaf*, project-nummer: AM13089, 26 april 2013.

manier wordt afkoppelen zichtbaar gemaakt, wordt bovengronds berging voorzien en is het onderhoud gemakkelijker. Daarnaast kan een open infiltratievoorziening eenvoudig worden voorzien van een bodempassage. Deze bodempassage bestaat uit een 0,5 m dik zandpakket met hieraan toegevoegd 3-5 % lutum en 2-4 % organische stof. Deze bodempassage zorgt ervoor dat eventuele vervuilingen worden vastgehouden. Gezien de grootte van het besluitgebied en de hoogteligging worden een wadi en de gelaagdheid van de bodem tot 4 m-mv, worden 2 ruime wadi's aangelegd binnen het totale projectgebied van de te realiseren woningen en het zorgcentrum.

Blijkens de POL-kaarten 'Blauwe Waarden' en 'Kristallen Waarden' zijn er voor het projectgebied geen verdere aanduidingen opgenomen.

Oppervlaktewater

In of nabij het projectgebied is geen oppervlaktewater gelegen waarmee rekening gehouden dient te worden.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsysteem.

Hemelwater

Het hemelwater vallende op de nieuw te verhard oppervlakten dient niet te worden aangesloten op het bestaande rioleringsysteem. Het water dient conform de huidige beleidsinzichten geïnfiltreerd te worden, danwel dienen de hemel- en afvalwaterstromen gescheiden te worden. Voor onderstaande uitwerking is o.a. de Beleidsregel "lozen van afgekoppeld regenwater op oppervlaktewater" van het waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

Ter plaatse worden nieuwe verharde oppervlakten gerealiseerd. Omdat de waterhuishouding voor de woningbouwontwikkeling en de ontwikkeling van het zorgcentrum onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, wordt onderstaand ingegaan op de op de totale herstructurering, inclusief de reguliere woningen, ondanks dat de voorliggende ruimtelijke onderbouwing uitsluitend toeziet op de realisatie van het zorgcentrum.

Op basis van de nieuwe situatie is een globale schatting gemaakt van de toename van het verhard oppervlak. Het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied neemt met circa 6.089 m² toe. Het totaal verhard oppervlak dat afgekoppeld wordt bij de herontwikkeling bedraagt circa 8.825 m².

De volgende randvoorwaarden worden gesteld:

- bij voorkeur bovengrondse, eenvoudig te onderhouden (infiltratie)-voorziening(en) aanleggen;

- een voorziening dimensioneren op een neerslaggebeurtenis van T=25 (25 mm in 45 min) en de gevolgen in beeld brengen voor een neerslaggebeurtenis met een neerslaghoeveelheid van T+100 (45 mm in 30 min).

Binnen het besluitgebied voor het totale project worden twee wadi's aangelegd. De benodigde berging voor een toekomstige voorziening in wadi A bedraagt minimaal 142 m³. Om bij een bui van T=100 geen wateroverlast op de locatie en bij derden te veroorzaken, wordt aangeraden een berging van circa 183 m³ aan te leggen.

De benodigde berging voor een toekomstige voorziening in wadi B bedraagt minimaal 167 m³. Om bij een bui van T=100 geen wateroverlast op de locatie en bij derden te veroorzaken, wordt aangeraden een berging van circa 214 m³ aan te leggen.

Voor meer informatie over de verdere uitwerking en omvang van de wadi's wordt verwezen naar de rapportage van het infiltratieonderzoek.

Overleg waterbeheerder

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing en het bijbehorende infiltratieonderzoek, zijn in het kader van de watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd voor het afkoppelen van hemelwater. Wel zijn enkele opmerkingen en aandachtspunten meegegeven en is aangegeven dat men vanwege de eventuele diepte-infiltratie bij de nadere uitwerking betrokken wil worden. Bij de nadere uitwerking van de infiltratievoorzieningen zal met de opmerkingen van het waterschap rekening worden gehouden.

Conclusie

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. De conclusie luidt dat bij de voorgenomen herontwikkeling geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

5. AFWEGING BELANGEN

Woningcorporatie HEEMwonen uit Kerkrade en Landgraaf is voornemens om een deel van de buurt Heiveld in Nieuwenhagen in verschillende fasen te herstructureren. Deze buurt is in de tweede helft van de jaren '90 van de vorige eeuw aangewezen als herstructureringslocatie omdat de huurwoningen sterk verouderd zijn en de leefbaarheid van de buurt daardoor behoorlijk achteruit is gegaan. In 2005 is gestart met de gefaseerde sloop van deze woningen. De woningen zijn inmiddels grotendeels gesloopt.

Door het creëren van een nieuwe open structuur met woningen en het aanleggen van een park dat voor de hele buurt toegankelijk is, zal Heiveld een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ondergaan en de vitaliteit in de buurt worden teruggebracht. Daarnaast wordt in de buurt een nieuw zorgcentrum gerealiseerd.

De herstructureringsopgave wordt in meerdere fasen gerealiseerd. In de eerste fase worden een zorgcentrum en 32 nieuwe woningen gerealiseerd. De overige woningen worden in latere fasen gerealiseerd. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet toe op de realisatie van het zorgcentrum.

Op grond van de vigerende beheersverordening 'Nieuwenhagen Lichtenberg', is de herstructurering niet toegestaan. Het zorgcentrum is namelijk functioneel gezien niet toegestaan en past ook niet binnen de bebouwingsmogelijkheden. De beheersverordening kent geen flexibiliteitsbepaling waarmee de strijdigheid zou kunnen worden weggenomen.

De gemeente Landgraaf wil desondanks in principe medewerking verlenen aan de herstructurering, gezien het positieve effect voor de leefbaarheid en kwaliteit van de buurt. Door middel van het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, sub c, in combinatie met artikel 2.12, lid 1 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), kan worden afgeweken van de beheersverordening.

Tegen de oprichting van het zorgcentrum bestaan uit beleidstechnisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren.

De ruimtelijke relevante aspecten zijn betrokken en beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat door het creëren van een nieuwe open structuur met een zorgcentrum en woningen en het aanleggen van een park dat voor de hele buurt toegankelijk is, Heiveld een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ondergaat en de vitaliteit in de buurt wordt teruggebracht.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de eerste fase van de herstructurering van de buurt Heiveld uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.

6. OVERLEG EN PLANSTUKKEN

6.1 Overleg

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning waarbij sprake is van strijd met de beheersverordening, dient ten behoeve van het voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening vooroverleg te worden gevoerd conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening moeten burgemeester en wethouders daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

In dit geval is geen sprake van een rijks- of provinciale belangen. Van vooroverleg met deze instanties kan dan ook worden afgezien. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is wel voorgelegd aan het watertoetsloket van het waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd voor het afkoppelen van hemelwater. Wel zijn enkele opmerkingen en aandachtspunten meegegeven en is aangegeven dat men vanwege de eventuele diepte-infiltratie bij de nadere uitwerking betrokken wil worden. Bij de nadere uitwerking van de infiltratievoorzieningen zal met de opmerkingen van het waterschap rekening worden gehouden.

6.2 Planstukken

Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening behoort een ruimtelijke onderbouwing met daarbij een geometrische plaatsbepaling van het besluitgebied. Tevens dient het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor 'projectbesluiten' in IMRO2012 en STRI2012.

7. PROCEDURE

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening dient de uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Indien er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst en gezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008).

