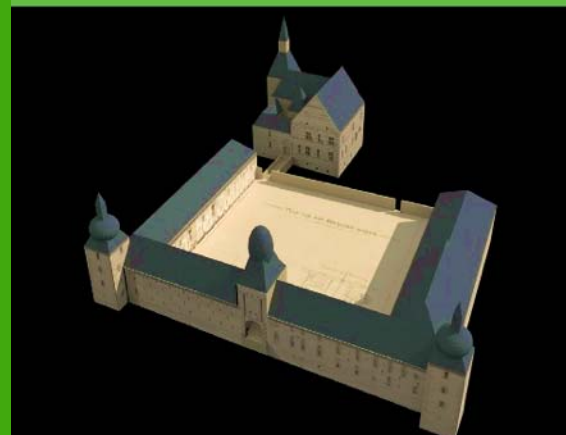


gemeente landgraaf



structuurvisie 2030

"slank en groen"

definitieve versie

december 2011





gemeente landgraaf

STRUCTUURVISIE 2030

definitieve versie

december 2011

INHOUD

0. VOORWOORD

wethouder ruimtelijke ontwikkeling Andy Dritty

1. INLEIDING

- 1.1 waarom deze structuurvisie
- 1.2 de betekenis van de structuurvisie

2. OPBOUW

- 2.1 hoe is de structuurvisie tot stand gekomen
- 2.2 inspraakprocedure
- 2.3 een rondje Landgraaf in 2030

3. STAND VAN ZAKEN EN BLIK OP DE TOEKOMST

3.1 identiteit en cultuurhistorie

- erfgoedbeleid
- project landgoed kasteel Schaesberg
- de Landgraaf
- de Via Belgica
- beschermd dorpsgezicht Rimburch
- beschermd dorpsgezicht Leenhof
- beschermd dorpsgezicht Lauradorp

3.2 bevolking, huisvesting en wonen

- algemeen
- structuurplan 2005
- onderzoek krimp
- lokaal beleid
- leegstand
- woningbouwprogrammering
- herstructureringsvisie

3.3 sociaal economisch beleid

- algemeen
- ondernemen
- bedrijfsterreinen
- winkelcentra
- recreatie en toerisme
- grootschalige evenementen

- economische structuur
- regionale samenwerking

3.4 voorzieningen en welzijn

- welzijn en participatie
- Wet maatschappelijke ondersteuning
- scholing
- cultuur en sport
- werk en inkomen
- gezondheid
- gezondheidstoets
- jeugd en jongeren
- KIA

3.5 natuur en landschap

algemeen

bos en natuur

landbouw

stadsranden en relaties met diverse ontwikkelingen

groen en openbare ruimte

- streefbeeld
- het realistische beeld

3.6. verkeer en mobiliteit

- mobiliteitsplan
- parkeernota

3.7 duurzaamheid

- geluidshinder
- luchtkwaliteit
- integraal duurzaamheidsbeleid
- externe veiligheid
- milieubelasting bedrijvigheid
- bodem
- afvalinzameling

3.8 water

- watertoets
- hemelwater
- grondwater

3.9 herstructurerings- en ontwikkelingslocaties

- gebiedseenheid Brunssummerheide
- gebiedseenheid Worm- en Strijthagerbeekdal
- gebiedseenheid stedelijk gebied
 - 3.9.1 de Kakert
 - 3.9.2 Achter den Winkel
 - 3.9.3 Heiveld
 - 3.9.4 Rimburch
 - 3.9.5 De Voort
 - 3.9.6 De Bousberg

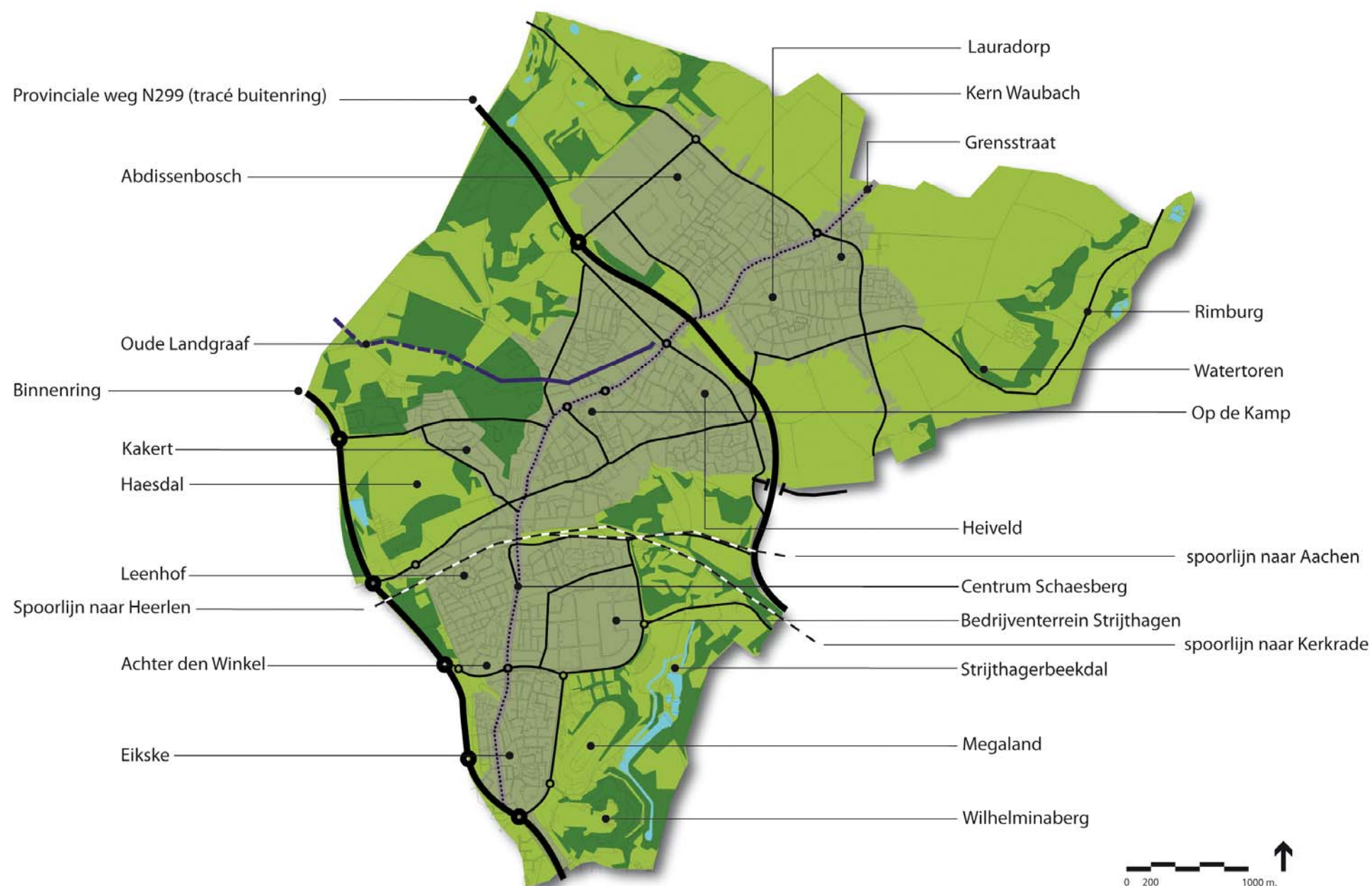
- 3.9.7 RKONS
- 3.9.8 Rukkener
- 3.9.9 Parkheide zuid
- 3.9.10 Rouenhof
- 3.9.11 Mondo Verde
- 3.9.12 Snowworld
- 3.9.13 Kasteelruïne Schaesberg
- 3.9.14 Centrumplan Schaesberg
- 3.9.15 Centrumplan Ubach over Worms
- 3.9.16 Achter de Haesen

4 LIMBURGS KWALITEITSMENU

5 STRUCTUURVISIE EN GRONDEXPLOITATIEWET

6 COLOFON

PLANKAART op achterplat



O

VOORWOORD

Voor u ligt de structuurvisie van de gemeente Landgraaf. Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is elke gemeente in Nederland verplicht een dergelijke visie voor haar grondgebied op te stellen. Maar deze verplichting is voor Landgraaf niet de enige reden deze structuurvisie op te stellen. In deze tijd waarin het aantal inwoners van onze gemeente daalt – wat we gemakshalve "krimp" noemen – en de overheidsfinanciën efficiënter besteed moeten worden, is het noodzakelijk zorgvuldig naar de toekomstige ontwikkeling van onze mooie gemeente te kijken.

Daar is een structuurvisie een voortreffelijk instrument voor. Niet alleen kan daarin een zicht geboden worden op alle plannen die in ontwikkeling zijn in hun onderlinge samenhang, maar bovendien kunnen we er in aangeven wat we noodzakelijk achten, of op zijn minst willen onderzoeken, om Landgraaf ook voor de komende decennia te laten zijn wat het nu is: een stad waarin wonen, werken en ontspannen een genoegen zijn, met een eigen identiteit die de regio en de provincie overstijgt. Het is bekend: met Pinkpop en Snowworld – waar we als gemeente zo ruimhartig plaats aan bieden – en andere toeristische attracties, zijn we een geducht "merk". Die positie zorgt ervoor dat we in de regio een sterke toeristisch-economische functie hebben die we verder kunnen uitbouwen.

Daarnaast moeten we, ondanks de nodige bezuinigingen, veel doen voor onze inwoners. Denk aan de herstructureringen die veel verbeteringen zullen brengen in de wijken. Het wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen-Lichtenberg, gevolgd door soortgelijke plannen voor Schaesberg en Ubach over Worms, is daar een goed voorbeeld van.

Meer dan ooit besteden we aandacht aan de inrichting van de openbare ruimte, toch het visitekaartje van elke stad. De ruggengraat begint vorm te krijgen, het Raadhuisplein wordt vernieuwd.

Landgraaf heeft een prachtige, groene omgeving, waar we trots op zijn en die mede het woongenot in onze gemeente bepaalt. Het spreekt vanzelf dat we daar zorgvuldig mee omgaan en die kwaliteit willen behouden en versterken.

Al deze kwaliteiten en ontwikkelingswensen komen in deze structuurvisie samen.

Andy Dritty
wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling
Landgraaf, december 2011

1 INLEIDING

1.1 waarom deze structuurvisie

Het doel van deze structuurvisie is de ruimtelijke strategie voor de gemeente Landgraaf te beschrijven. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Landgraaf, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Dit is overigens niet los te zien van sectoraal beleid dat op het eerste gezicht geen directe ruimtelijke consequenties heeft, reden waarom samenvattingen van sectoraal beleid ook in dit stuk opgenomen zijn. Hoofdditens van deze structuurvisie zijn: identiteit, ruimtelijke kwaliteit, voorzieningenstructuur en ontwikkelings- en herstructureringslocaties.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008, is voor de gemeenteraad de verplichting ontstaan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele gebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast te stellen.

Het structuurplan Landgraaf uit 2005 is op onderdelen achterhaald, met name op het gebied van demografische aspecten. Deze structuurvisie is hoofdzakelijk een actualisatie van het structuurplan uit 2005 om bij de nieuwe wetgeving aan te sluiten en als gevolg van gewijzigde beleidsinzichten. Deze hebben alles te maken met de structurele bevolkingskrimp en de transformaties die daarvoor nodig zijn.

1.2 de betekenis van de structuurvisie

De gemeentelijk structuurvisie is op de eerste plaats een ontwikkelingsplan. Van de ontwikkelingen, die het gemeentebestuur het meest wenselijk acht voor de toekomst, zijn voor het hele gemeentelijke grondgebied de ruimtelijke consequenties weergegeven. Het plan is niet gedetailleerd, maar geeft hoofdlijnen van beleid aan. Nadere uitwerking daarvan volgt in andere plannen en besluiten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bestemmingsplannen, planologische ontheffingen en de wijkontwikkelingsplannen.

Op basis van art. 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht een of meer (gebiedsdekkende) structuurvisies vast te stellen. Daarnaast kunnen voor bepaalde aspecten van beleid (natuur, archeologie, externe veiligheid, verkeer en vervoer en dergelijke) sectorale of specifieke structuurvisies worden gemaakt die gelden naast de algemene structuurvisie.

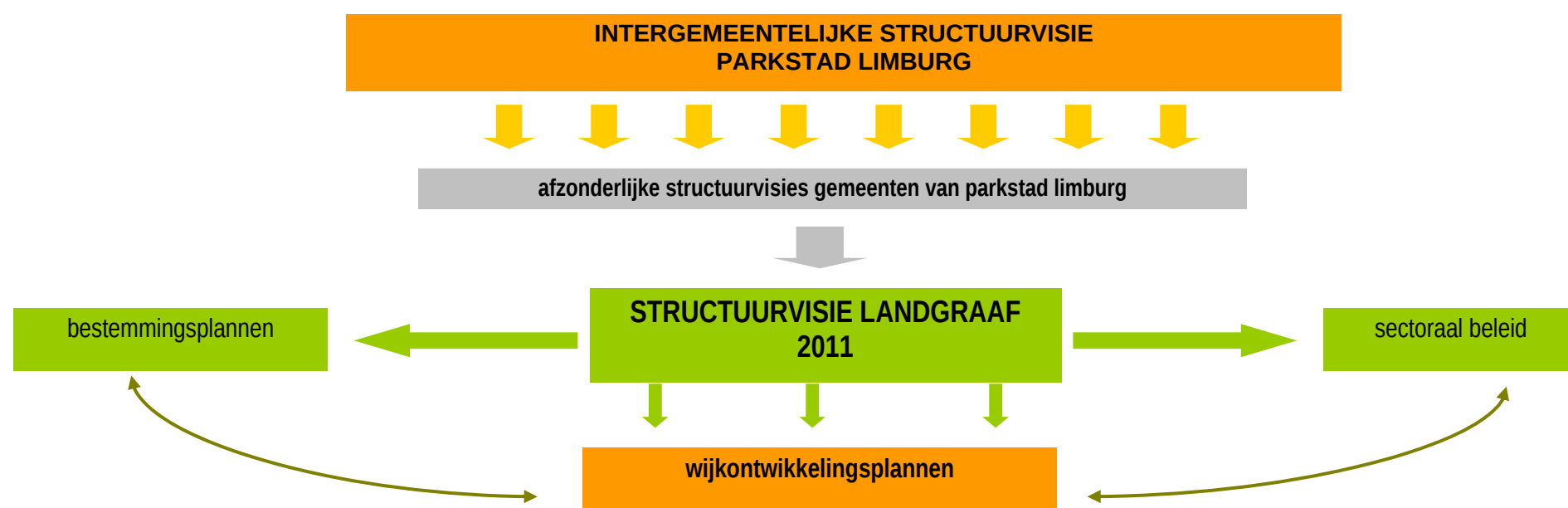
Naast de verplichte gemeentelijke structuurvisie heeft de gemeenteraad op grond van art. 2.1. lid 3 Wro de mogelijkheid om een intergemeentelijke structuurvisie vast te stellen. De Wro biedt de mogelijkheid dat twee of meer gemeenten in samenwerking voor een bepaald gebied, gelegen in die gemeenten een structuurvisie vaststellen. De intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg "*ruimte voor park & stad*" is op basis van de deze wettelijke grondslag tot stand gekomen. De vaststelling van deze visie heeft in november 2009 plaatsgevonden.

De gemeentelijke structuurvisie bevat louter beleid en geen normstelling. Vanuit wettelijk oogpunt, bindt de structuurvisie slechts het vaststellende bestuursorgaan en heeft zij primair een interne structurerende functie. De bekendmaking en vaststelling van de structuurvisie betekent dat dit document door het vaststellende bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden zal worden gehanteerd als referentiekader. Dit geeft burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties inzicht in de gedragslijnen die zij van het vaststellende bestuursorgaan kunnen verwachten.

Anders dan bij normstellende besluiten, is bij structuurvisies alleen sprake van zelfbinding voor het vaststellende bestuursorgaan. Voor het vaststellende bestuursorgaan betekent dit dat het bestuurlijk zorgvuldig zal moeten handelen als het van het in de structuurvisie geformuleerde beleid wil afwijken. Gelet op het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel, zal een voorgenomen afwijking voorzien moeten zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

In de Wro zijn geen regels opgenomen ten aanzien van de voorbereiding en de vorm van de structuurvisie. Uitgangspunt van de Wro is dat de structuurvisie zoveel mogelijk vorm- en procedurevrij dient te zijn. Wel moet op basis van het Besluit ruimtelijke ordening bij een structuurvisie worden aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken.

De gemeentelijke structuurvisie staat centraal tussen het hogere schaalniveau van de



regiovisie en het gedetailleerde niveau van de wijkontwikkelingsplannen. De structuurvisie geeft op gemeentelijke schaal richting aan bestemmingsplannen en brengt samenhang aan in en wordt gevoed door sectorale beleidsplannen. Dit is in het schema op pagina 6 weergegeven.

2 OPBOUW

2.1 hoe is de structuurvisie tot stand gekomen

In 2005 is het “Structuurplan 2005”, ondertitel “mooi houden, sterk maken” door de gemeenteraad vastgesteld. De ondertitel geeft de hoofdthema's van toen treffend weer: behoud en versterking van identiteit en monumentale waarden, maar ook inzetten op uitbouw van Landgraaf, letterlijk door het aanwijzen van een groot aantal ontwikkelingslocaties voor woningbouw (in totaal ging het om bruto ca. 3500 nieuwbouwwoningen tot 2015). De tijd heeft dat beleid ingehaald. Er is sprake van structurele bevolkingsdaling, er worden meer woningen gesloopt dan er nieuw gebouwd worden, de stad slinkt af en er komt steeds meer ruimte voor groen. Onverminderd blijft echter de aandacht voor identiteit en cultureel erfgoed. De ondertitel voor deze structuurvisie is dan ook met recht “slank en groen”.

De opzet van het “Structuurplan 2005” met zijn inbedding van identiteit, herstructurerings- en ontwikkelingslocaties in sectoraal beleid was echter helder. Daarom wordt diezelfde opzet ook in deze structuurvisie in grote lijnen gehanteerd. Dat heeft bovendien het voordeel dat er een goede vergelijking gemaakt kan worden met het beleid van 6 jaar geleden en de verschillen duidelijk zichtbaar zijn.

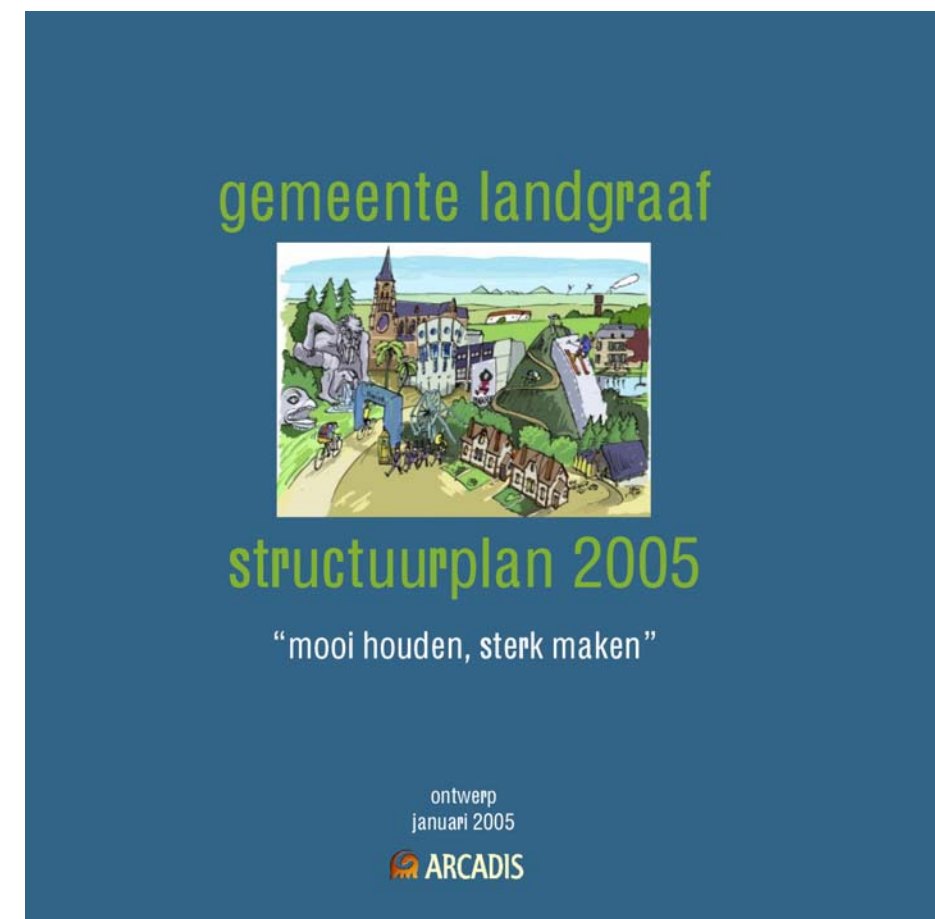
In de structuurvisie zijn net als in het “Structuurplan 2005” de huidige situatie en de toekomst naast elkaar gezet in één hoofdstuk. De huidige situatie van Landgraaf wordt weergegeven met daarnaast samenvattingen van de belangrijkste te verwachten ontwikkelingen naar aanleiding van onderzoeken en aannames. Aansluitend wordt de situatie voor de toekomst geschetst als deze ontwikkelingen doorzetten.

De structuurvisie wordt afgesloten met een plankaart waarin de toekomstige ruimtelijke situatie in hoofdlijnen wordt weergegeven. Dit is feitelijk de *visuele samenvatting* van hoofdstuk 3.

2.2 inspraakprocedure

De ontwerp-structuurvisie heeft vanaf 7 juli 2011 gedurende 8 weken ter inzage gelegen. Daarnaast is de structuurvisie verstuurd naar een groot aantal overheden, instanties en belanghebbenden, zoals de provincie Limburg, het waterschap Roer en Overmaas, de buurgemeenten, de woningcorporaties en woningstichtingen, de nutsbedrijven en verschillende belangenverenigingen. Via de wijkcoördinatoren is de structuurvisie onder de aandacht van de verschillende belangengroepen in de wijken gebracht. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in een inspraakeindverslag. In dit verslag wordt inhoudelijk op de zienswijzen gereageerd. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassingen van de structuurvisie.

Plannen voor de lange termijn zijn noodzakelijke instrumenten om ontwikkelingen in goede banen te leiden en tijdig investeringen te doen. Echter, hoe langer de vooruitblik, des te onzekerder het beeld van de toekomst wordt. Dan is het verleidelijk de fantasie eens met een knipoog de vrije loop te laten....

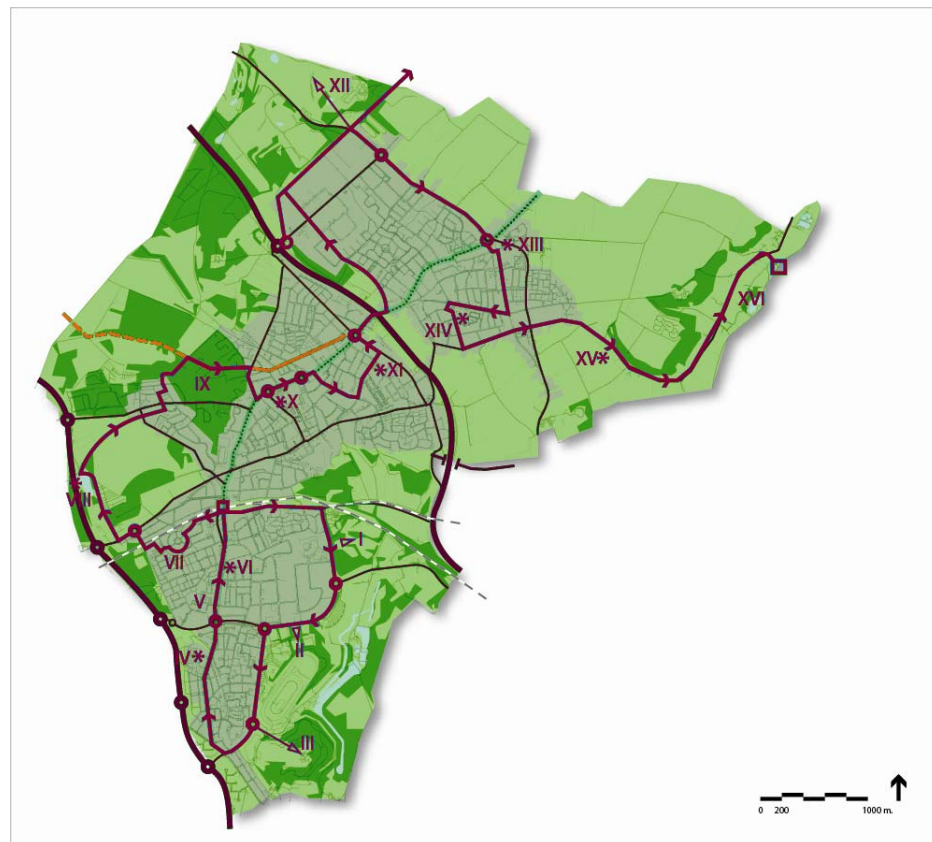


2.3 een rondje Landgraaf in 2030



Hoe zou Landgraaf er over ongeveer 20 jaar uit kunnen zien? Wat zou er van alle voornemens in 2011 ook werkelijk gerealiseerd zijn en in hoeverre heeft dat het beeld van de stad veranderd. Voor we die rondrit aanvangen is het goed dat we ons realiseren wat er in 20 jaar kan veranderen. Is Landgraaf bijvoorbeeld in de achterliggende periode vanaf zeg 1990 veel veranderd? Natuurlijk is er veel gebeurd (in 1990

was er geen Snowworld maar wel een Wilhelminaberg, er stonden nog 4 hoge flatgebouwen op Achter den Winkel, het centrum van Schaesberg was nog niet vernieuwd, maar Op de Kamp en het raadhuis stonden al fier overeind). Het is niet zo dat de film van de rondrit in 2010 structureel zoveel andere beelden zou opleveren dan die van 1990. En waarschijnlijk zal dat zelfs in 2030 ook zo zijn. Spannender zal de vergelijking tussen 1990 en 2030 zijn, vergelijkbaar met die tussen nu en 1970....., maar toen waren de mijnen er nog.



Laten we de tocht beginnen bij het station. Nee, dat is niet het oude monumentale stationnetje van Schaesberg waar al heel lang een restaurant in gehuisvest is, maar een moderne "halte" met brede perrons onder het viaduct van de Streeperstraat. Als we bovenaan de roltrap naar het perron staan zoekt net met een gangetje van 140 km de intercity Eindhoven-Aken voorbij. Jammer dat die niet in Landgraaf stopt, maar met de shuttle naar Herzogenrath kun je wel zo op de HSL naar Luik, Brussel en Parijs en ligt een groot deel van Europa aan je voeten. Dat is in dit rondje echter niet aan de orde en dus fietsen we over de Stationsstraat in oostelijke richting naar Rouenhof.



Bij de spoorbrug over de Dr. Calsstraat – een industrieel monument uit de vroege 20^{ste} eeuw – slaan we rechtsaf naar de Einsteinstraat, een brede laan waar we ter rechterzijde tussen de bomen moderne bedrijfsgebouwen ontwaren en ter linkerzijde een zo te zien groot park met paden en hellingbossen. Een bord geeft aan dat er in het park een complex met waterrecreatie "De grote Bever" ligt en je er vakantiewoningen kunt huren, mooi in het groen verscholen (I) Na een korte klim komen we bij een rotonde met richtingaanwijzers naar verschillende toeristische attracties. Hier ligt bijvoorbeeld het beroemde Mondo Verde, een park met tuinen uit de hele wereld: Spaanse, Italiaanse, tropische kassen...

Verderop langs de groene allee ontwaren we een sportpark (II) met voorzieningen voor velerlei sporten. We zien hier senioren, maar ook studenten van de internationale universiteit / RWTH Aken die in Landgraaf wonen, omdat er daar door de enorme groei





van de universiteit in Aken zelf niet genoeg plaats is. En daardoor is de bevolking hier weer langzaam gaan groeien.

Bij een volgende rotonde gaan we linksaf naar de Hofstraat, weer zo'n brede groene boulevard. Daar wordt een groot evenement aangekondigd dat zijn 61^{ste} editie viert. Wereldwijd bekend als Pinkpop, een popfestival rondom Pinksteren, waar de laatste jaren zo'n 500.000 bezoekers op afkomen die een week lang genieten van de beste bands uit de hele wereld. Landgraaf is er in de hele wereld door bekend. Door de uitstekende verbindingen met de grote

stations en luchthavens in de omgeving komen de bezoekers uit de hele wereld. Behalve uit Europa treden er bands op uit de VS, Japan, China en Australië en komen er ook bezoekers uit die landen. Zij kunnen logeren in de vele hotels, vakantieappartementen en op de campings in de wijde omgeving. De regio is volledig toegerust op de ontvangst van vele bezoekers uit de hele wereld. Dichtbij is er nog een attractie die veel toeristen trekt: op een voormalige mijnsteenbberg – de zgn. Wilhelminaberg (III) – bevindt zich de grootste indoor skibaan van de wereld. Zelfs uit Oostenrijk en Zwitserland komen ze hier naartoe. Door de klimaatverandering valt er de laatste jaren nog maar weinig sneeuw in de Alpen.

We zijn hier bijna aan de zuidelijke grens van Landgraaf en draaien 2x rechts een woonwijk in. Dit blijkt een bijzondere straat, de "Ruggengraat" van Landgraaf. Ooit, in 2006 begon men met de aanleg daarvan, dat wil zeggen, de straat lag er al, maar zij was niet herkenbaar als de 7 km lange weg die midden door de stad loopt en waar alle buurten op uitkomen. Nu heeft de hele ruggengraat dezelfde aankleding: de bomen, de lantaarnpalen, de bestrating, de banken etc. Vanaf de ruggengraat vind je altijd je weg, met een mooi woord, zij is de identiteitsdrager van de stad. Langs de ruggengraat liggen bijna alle wijkcentra en voorzieningen van Landgraaf.

We fietsen door de wijk 't Eikske (IV). Verder naar het noorden zien we aan de linkerkant een in het groen gelegen woonbuurt met hellende straten en als icoon een van ver zichtbare woontoren (V). Hier stonden tot ongeveer 2000 vier flatblokken uit de 60er jaren van de vorige eeuw met 400 woningen. Daar zijn er bijna evenveel voor terug gekomen, maar door de moderne opzet is dat niet merkbaar. De buurt oogt zeer groen.

Nog verder naar het noorden komen we bij het moderne stedelijke centrum van Schaesberg (VI) met zijn fraaie marktplein waar zowel ruimte is voor zonnige terrassen als parkeerplaatsen met grote platanen omzoomd.

Verder noordwaarts passeren we ons vertrekpunt – het station – en slaan daar linksaf om door een van de mooiste woonbuurten van Landgraaf te rijden, niet voor niets al lang geleden aangewezen als beschermd stadsgezicht: Leenhof (VII). Oorspronkelijk een buurt voor mijnarbeiders uit het begin van de 20^{ste} eeuw, met een bijzondere on-Nederlandse architectuur. Tegenwoordig een zeer geliefde woonbuurt, met een centraal gelegen groen plein in de vorm van een wagenwiel.

Van daaruit rijden we naar de Melchersstraat die grenst aan een ecologisch belangrijk hellingbos – een van de groene longen in Parkstad Limburg, zoals de regio alhier heet – en vervolgens kruisen we de weg naar Heerlen, de hoofdkern van Parkstad Limburg. Het is hier dalen en klimmen. Na de afdaling van de Melchersstraat klimmen we over een pad naar het zgn. Kapellenbos – ja, er is hier een oud kappelletje van de familie Van Schaesberg. Dit Kapellenbos is een bos dat al op oude kaarten uit het begin van de 19^{de} eeuw voorkomt. Dat ligt daar dus al minstens 200 jaar.

Als we op het hoogste punt staan, hebben we een heel bijzonder uitzicht dat je middenin een stedelijk gebied niet verwacht: aan onze voeten ligt een weelderig



Chateau de Schaesberg près Heerlen, à M^{le} Comte de Schaesberg

landschap met akkers en boomgaarden en daarin een prachtig omgracht kasteel dat zijn gelijke tussen Maas en Rijn nauwelijks kent: kasteel Schaesberg (VIII). Halverwege de 20^{ste} eeuw een troosteloze ruïne, en nu een topattractie waar velen van heinde en ver naartoe komen om te zien hoe de metamorfose heeft plaats gevonden.

Ambachtslieden hebben hier met de bouwtechnieken uit de 17^e eeuw het kasteel in zijn oorspronkelijke staat hersteld. Er is 20 jaar aan gebouwd. Maar ook de omgeving, het landschap is zoveel mogelijk terug gebracht in de staat die past bij het oorspronkelijke kasteel. Op de akkers worden oude (en vergeten) gewassen verbouwd met de middelen die bij de glorie tijd van het kasteel passen. In de omgeving zijn voorzieningen gemaakt om de vele nieuwsgierige bezoekers te kunnen ontvangen. Veel is tot stand gekomen in samenwerking met omwonenden en andere belanghebbenden, o.a. ook de buurgemeente Heerlen. Een uniek samenwerkingsproject.





Vanaf het kasteel vervolgen we onze weg langs de Kasteelweg naar de wijk de Kakert, een van origine oude mijnwerkerskolonie die in het begin van deze eeuw volledig vernieuwd is, maar zijn karakteristiek behouden heeft. We fietsen het noordelijk van de Kakert gelegen bos in en kruisen daar de naamgever van de gemeente Landgraaf: de oude Landgraaf (IX). Dit is een oude, waarschijnlijk 14^{de} eeuwse verdedigingswal tegen plundersers uit omliggende streken. Ze bestaat uit een dubbele opgeworpen wal en oogt als een droge gracht. Zij is onlangs aangewezen als een archeologisch monument.

Als we de landgraaf volgen in oostelijke richting naar de bebouwde wereld, gaat deze over in de straat die "Oude Landgraaf" heet en vermoedelijk het tracé van de landgraaf volgt. We slaan daar rechtsaf en komen weer op de zo herkenbare ruggengraat terecht. Linksaf komen we dan bij wat van 'oudsher' nl. sinds de jaren '80 van de 20^{ste} eeuw het centrum van Landgraaf is. Daar ligt het bestuurlijk centrum met het Raadhuis en het winkelcentrum "Op de Kamp", er is zelfs een heuse HEMA. Het mooie Raadhuissplein, in zijn vorm met Italiaanse allure is een gezellig plein, autovrij, met terrassen en enkele grote bomen in het midden (X).

We zijn nu ongeveer op de helft van onze tocht. Het wordt tijd voor een biertje, een plaatselijk gebrouwen Sjaesbergse Blonde.

We fietsen nu een stukje door over de ruggengraat en slaan rechtsaf de Gatestraat in en even later linksaf naar de prachtige Beutelaan met zijn oude lindebomen (XI). We komen aan bij een park met een grote speeltuin, een modern zorgcentrum en een

gezellig plein met een levendig buurtcentrum met terrassen en een brasserie. Dit is het oude Nieuwenhagen, een van de vroegere dorpen van Landgraaf. Het is hier groen en ruim. Naar we ons laten vertellen komt dat doordat er in het verleden door de bevolkingskrimp veel huizen gesloopt zijn. Dat heeft hier dan goed uitgepakt.

Via de Heigank komen we weer op de ruggengraat die hier onder een autoweg doorgaat. Dat is de buitenring van Parkstad Limburg,



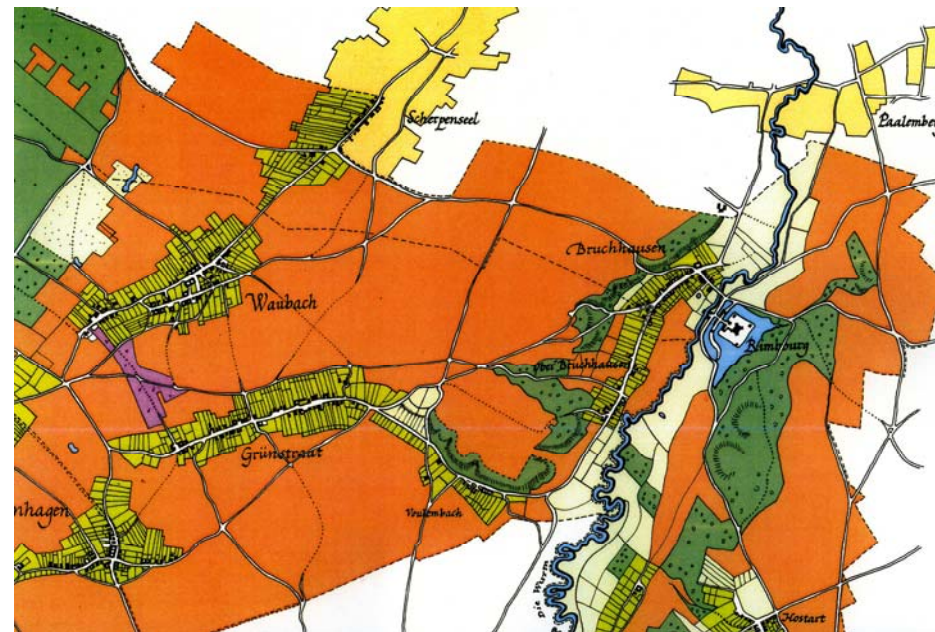
die in 2015 is aangelegd. We slaan nu linksaf de Vogelzankweg op, fietsen min of meer parallel aan de buitenring door een welvarend bedrijventerrein – Abdissenbosch heet het daar - en komen dan bij een weg die de bebouwde kom scheidt van een prachtig natuurgebied, de Brunssummerheide. De weg leidt naar Duitsland, maar zover gaan we niet. Op de Europaweg slaan we weer rechtsaf, echter niet zonder eerst een blik te hebben geworpen op drie machtige windturbines die hier de helft van de Landgraafse huishoudens van energie staan te voorzien (XII).

De Europaweg fietsen we af in de richting van het centrum van Ubach over Worms, terwijl we links over de wijde velden de kerktorens van een paar Duitse dorpen zien, zo dicht zitten we hier bij de grens. We kruisen (alweer) de ruggengraat en komen aan op de markt van Ubach over Worms, ook een van de voormalige dorpen waaruit Landgraaf is ontstaan (XIII). De markt is een gezellig plein met cafés, terrassen en bomen en zicht op de majestueuze toren van de St. Jozefkerk. Je hebt hier sowieso het gevoel dat je in het verleden terecht gekomen bent. Veel oude bebouwing, waaronder boerenhoeves, die natuurlijk niet meer als zodanig in gebruik zijn. Sommige zijn getransformeerd tot hotel, bed & breakfast of vakantiewoningen. Met zoveel toeristisch vertier in de omgeving is daar ook voldoende emplot voor.

Over de Kerkstraat rijdend gaan we op de Maastrichterweg nog even rechtsaf een mooi buurtje in, Lauradorp (XIV). Veel baksteen en rode pannendaken. Ook een oude mijnwerkerskolonie uit de jaren '20 van de vorige eeuw en al ruim de 100 gepasseerd. Dit is net als Leenhof een beschermd dorpsgezicht en dat is te zien. De huizen en voortuinen zien er piekfijn uit. Veel van de oorspronkelijk kleine huisjes zijn samengevoegd tot grotere woningen, maar zijn hun karakteristiek niet kwijt geraakt.



Zigzaggend door de buurt fietsen we naar de Groenstraat en slaan daar linksaf. De Groenstraat is een oude verbinding naar Rimborg met hier en daar nog herkenbare historische lintbebouwing. De bewoners spreken er naar men zegt nog een eigen taal. Als we de bebouwing verlaten komen we bijna in een andere wereld. Links een steile heuvel met daar bovenop de watertoren, een monument dat je kunt bezichtigen en er zit ook een restaurant in. Rechts uitgestrekte bossen die hier in het begin van de eeuw zijn aangeplant (XV). Aan het eind van de Rimborgweg slaan we linksaf Rimborg in (XVI). Een deel van Rimborg is ook al beschermd dorpsgezicht, van de drie van Landgraaf het oudste. Terecht, het is een prachtig boerderijenlint met links steile beboste hellingen en rechts het schitterende dal van de rivier de Worm, de grens met Duitsland. Rimborg heeft bovendien een Romeins verleden. De zgn. Via Belgica – de weg van Boulogne naar Keulen - kruiste hier de rivier. Dit is de plek waar onze rondrit eindigt.



3

STAND VAN ZAKEN EN BLIK OP DE TOEKOMST

3.1 identiteit en cultuurhistorie

erfgoedbeleid

Bij cultuurhistorisch erfgoed, monumenten en archeologie gaat het om boven- en ondergrondse overblijfselen uit het verleden die iets vertellen over de geschiedenis van de gemeente. Monumenten dragen bij aan de belevingswaarde van de bebouwde omgeving en zijn in grote mate bepalend voor het karakter en de identiteit van stad en dorp. Erfgoedbeleid en Monumentenzorg zijn daarom belangrijke onderdelen van het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

Daarnaast maakt de monumentenzorg een verbreding van haar werkterrein door. De zorg voor op zichzelf staande bouwwerken verschuift naar de zorg voor de historisch gegroeide omgeving en als zodanig voor het cultuurhistorische erfgoed als geheel. Deze verbreding heeft niet alleen gevolgen voor de monumentenzorg maar ook voor de ruimtelijke planvorming. Het cultuurhistorisch erfgoed (archeologie, gebouwde monumentenzorg, historische bebouwingstructuren en cultuurlandschap) gaat steeds meer integraal onderdeel uitmaken van de ruimtelijke ordening en bouwprocessen. De benutting van bestaande cultuurhistorische waarden in ruimtelijke processen kan in belangrijke mate bijdragen aan het behoud en de versterking van de identiteit van de gemeente.

Voor de toekomst van de drie rijksbeschermden dorpsgezichten (Rimburg, Leenhof, Lauradorp), de 169 rijksmonumenten (kerken, kastelen, hoeves en woningen) en het archeologisch erfgoed ontwikkelt Landgraaf cultuurhistorisch erfgoedbeleid. Een aantal spraakmakende projecten wordt hieronder nader toegelicht, maar ook “in het klein” is de zorg voor de beleving van erfgoed merkbaar. In de wijkontwikkelingsplannen – waarvan dat voor Nieuwenhagen het eerste is – worden ruimtelijke en historische kwaliteiten ongeacht hun eventueel officieel beschermde status geanalyseerd, zodat er bij transformaties zorgvuldig mee omgesprongen kan worden.

project Landgoed Kasteel Schaesberg

Het eens zo trotse Kasteel Schaesberg met zijn slothoeve is in de decennia na de oorlog door een aantal betreurenswaardige incidenten ernstig in verval geraakt, de slothoeve is zelfs in zijn geheel verdwenen.

Het project Landgoed Kasteel Schaesberg behelst het herbouwen van kasteel Schaesberg en de slothoeve en het integraal herinrichten van het landschap in het omliggende Haesdal.

Uitgangspunt is herbouw naar de 17^e-eeuwse status. De landerijen worden heringericht met als streefbeeld de toestand omstreeks 1900.

De herbouw van kasteel en hoeve zal in dit uitgangspunt geschieden met authentieke bouwmethoden- en materialen over een periode van 20 tot 25 jaar op basis van gedegen cultuurhistorisch, archeologisch en bouwhistorisch onderzoek. De bouwplaats wordt voor het publiek opengesteld en wordt een dynamische cultuurhistorische en educatieve attractie. Zij is daarmee een aanvulling op de overige, meer recreatieve attracties in Landgraaf.

Voor het project is een zogenaamd “Gebiedsperspectief” opgesteld. Deze visie op de ontwikkeling van kasteel en landschap is in december 2010 door de raad vastgesteld. Daarnaast is in 2011 een productieplan opgesteld, waarin de haalbaarheid verder is uitgewerkt. Belangrijke items hierin zijn onder andere:

- publiciteit en bereikbaarheid
- inschakelen en opleiden van vaklieden
- zoektocht naar financiering (subsidies, sponsoring, entreeheffing)
- betrekken van opleidingsinstituten, universiteiten, vrijwilligersorganisaties

Het gaat hier om een totaalconcept waarbij de wijde omgeving nadrukkelijk betrokken is: hoeve Leenhof, het beschermde gezicht “Leenhof”, de Leenderkapel, de hellingbossen, maar ook de aangrenzende wijken in Landgraaf en Heerlen.



de Landgraaf

In 1982 ontstond uit de dorpskernen Ubach over Worms, Nieuwenhagen en Schaesberg de nieuwe gemeente Landgraaf. De gemeente Landgraaf ontleent haar naam aan de middeleeuwse landweer, een (droge) gracht met aan weerszijden een opgeworpen aarden wal ter verdediging tegen plunderingen.

Van de landgraaf wordt het profiel gedeeltelijk gereconstrueerd om de belevingswaarde te vergroten, o.a. door zorgvuldige toevoeging van beplanting. Het project voor de opwaardering van de landgraaf is in 2010 van start gegaan.

de Via Belgica

De Via Belgica is een recent gegeven naam voor een belangrijke Romeinse weg (heirbaan), die dateert uit de eerste helft van de eerste eeuw en van Boulogne-sur-Mer naar Keulen loopt. Het precieze tracé van de Via Belgica is nog niet overal bekend. Archeologische vondsten en onderzoek tonen aan dat de Via Belgica in Rimburg de rivier de Worm kruiste, waar in de Romeinse tijd aan beide zijden een straatdorp lag. De provincie Limburg heeft in 2006 de provinciale ontwikkelingsvisie “Via Belgica, verleden op weg naar de toekomst” opgesteld. In de genoemde ontwikkelingsvisie wordt voorgesteld de weg als een toekomstige ontwikkelingsas te zien voor



archeologische en toeristische activiteiten. In 2008 hebben 6 gemeenten aan de Via Belgica en de provincie Limburg het "Rimburgconvenant" gesloten om uitvoering te geven aan de visie. In het project de Via Belgica wordt ook samenwerking gezocht met buurlanden België en Duitsland. De komende jaren wordt er door de gemeenten gewerkt aan:

- het traceren van het verloop van de weg;
- waar mogelijk de weg te herstellen en het tracé zichtbaar en/of beleefbaar te maken;

beschermd dorpsgezicht Rimburg

Het huidige ruimtelijke karakter van Rimburg wordt in belangrijke mate bepaald door de sinds de 18^{de} eeuw niet wezenlijk veranderde structuur en het bebouwingspatroon. De monumentale boerderijen in de historische kern accentueren het nog ten dele agrarische karakter van het dorp.

In 1987 is het dorpsgezicht Rimburg aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

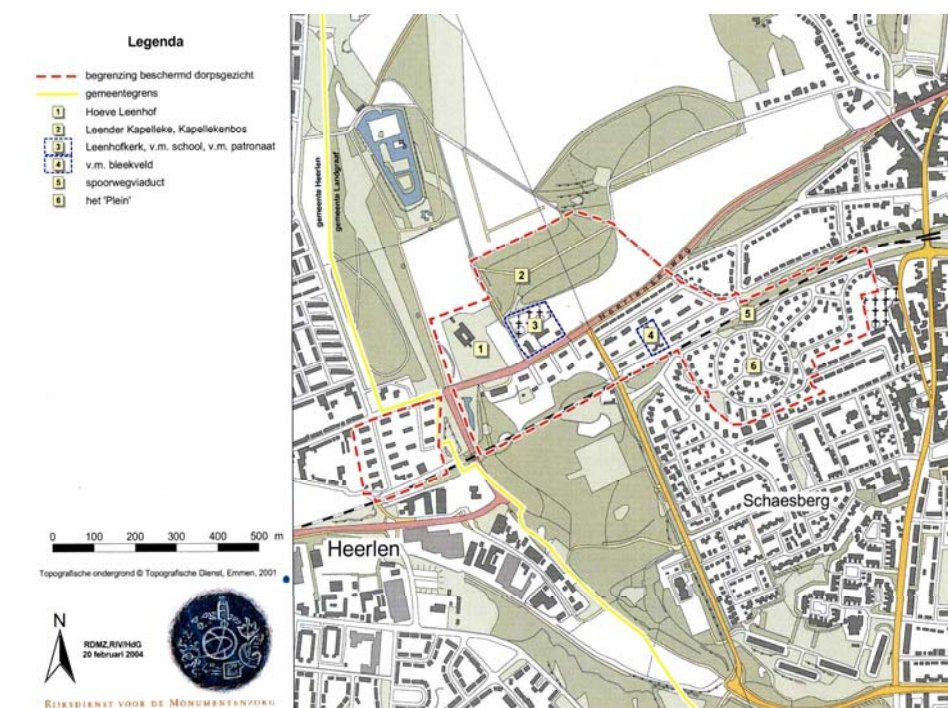


beschermd dorpsgezicht Leenhof

Het dorpsgezicht Leenhof-Schaesberg is midden in de voormalige Mijnstreek gerealiseerd en bestaat uit een aantal woongroepen (Leenhof III, IV en V) die na elkaar zijn gebouwd in opdracht van de Oranje Nassau Mijnen en bedoeld waren voor de huisvesting van mijnwerkersgezinnen. De koloniën Leenhof werden tussen 1905 en

1917 gerealiseerd. De koloniën verschillen onderling, maar sluiten ruimtelijk en historisch goed op elkaar aan.

De mijnwerkerswoningen in Leenhof zijn geïnspireerd door de Lotharingse stijl en onderscheiden zich duidelijk van de overige woningbouw uit die tijd in Limburg. In 2007 is het dorpsgezicht Leenhof-Schaesberg aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht. De gemeente tracht de karakteristiek van architectuur en openbare ruimte te behouden en te versterken o.a. door subsidies voor historisch verantwoorde aanpassingen aan bebouwing en erfscheidingen.



beschermd dorpsgezicht Lauradorp

Het Lauradorp is gebouwd buiten de dorpskern van Ubach over Worms en omvat ruim 500 woningen en verschillende maatschappelijke voorzieningen.

Het Lauradorp is in de jaren twintig (1926-1931) van de twintigste eeuw speciaal voor de huisvesting van mijnwerkersgezinnen ontworpen als een groene, intieme wijk met een ambachtelijke, decoratieve architectuur. Het "Limburgs" dorp stond centraal voor het ontwerp van de ruimtelijke structuur voor het Lauradorp.

In 2008 is Lauradorp aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht. Met de verkoop van de woningen aan de bewoners is de eenheid van architectuur en openbaar gebied deels verloren gegaan door de vele individuele aanbouwen en erfafscheidingen. Er ligt hier een taak voor de gemeente deze eenheid in samenwerking met de bewoners weer terug te brengen. Het speciaal ontworpen bestemmingsplan "Kern Waubach" met specifieke regels voor bebouwing en omgeving is daarbij een hulpmiddel.

3.2 bevolking, huisvesting en wonen

3.2.1 algemeen.

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 (zijnde een WGR+ regio), 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.

Bij de opstelling van deze structuurvisie moet dan ook rekening worden gehouden met deze regionale beleidskaders.

3.2.2 structuurplan 2005

In het structuurplan van 2005 werd reeds melding gemaakt van het feit dat de bevolking in Nederland en in versterkte mate in Parkstad Limburg de komende jaren fors zou teruglopen. Toch was het uitgangspunt van dat structuurplan duidelijk: er moest gebouwd worden, met name om de achterstand in de nieuwbouwproductie versneld in te lopen. Hiervoor werden verschillende uitbreidingslocaties aangewezen zoals Europaweg-Noord, Groenstergracht en Grensstraat.

Inmiddels is er vandaag de dag bij alle partijen het besef dat er sprake is van een structurele bevolkingsdaling en dat er niet ongebreideld woningen toegevoegd kunnen worden. De afgelopen jaren is het beleid (zowel regionaal als lokaal) dan ook drastisch gewijzigd. In dit kader is ook afgesproken geen uitbreidingsplannen meer te ontwikkelen, maar zoveel mogelijk binnenstedelijk te transformeren en te herstructureren. Bovenvermelde uitbreidingslocaties zijn inmiddels als potentiële uitbreidingslocaties geschrapt.

Hieronder een overzicht van de verwachte bevolkingsdaling en huishoudensontwikkeling.

Door Etil (Prognef 2011) geprognosticeerde bevolkingsontwikkeling tot en met 2040.					
Landgraaf	2011	2015	2020	2030	2040
Aantal	38.186	37.275	35.980	33.115	29.379

Door Etil (Prognef 2011) geprognosticeerde huishoudensontwikkeling tot en met 2040.					
Landgraaf	2011	2015	2020	2030	2040
Aantal	17.296	17.230	17.006	16.140	14.499

Binnen Landgraaf is de bevolkingsdaling reeds ingezet vanaf 1998. In de periode 1998 tot en met 2009 is het aantal inwoners gedaald van meer dan 42.000 naar 38.440.

De daling van het aantal inwoners als ook van het aantal huishoudens heeft gevolgen voor de woningvoorraad. Omdat er sprake is van gezinsverduunning 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 tot en met 2009 zijn al meer dan 750 woningen gesloopt in Achter den Winkel (400), Oude Kakert (200) en Heiveld (150). Toch is er op dit moment nog sprake van een forse leegstand. In Parkstadverband wordt dan ook beleid opgesteld om deze leegstand terug te dringen.

3.2.3 onderzoek krimp

In opdracht van Parkstad Limburg zijn in de afgelopen periode – met het bekend worden van de aanstaande bevolkingskrimp - verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de oorzaak en de gevolgen van de bevolkingskrimp. Zo is onderzoek gedaan naar de ontwikkelingen van de bevolkingsomvang, de huishoudensamenstelling en de omvang van de woningvoorraad in de periode tot en met 2040. Ook is marktonderzoek gedaan naar de ontwikkelingen van vraag en aanbod, de kernvoorraad (betaalbare voorraad), de leegstand en de WOZ-waarden van de woningen. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken is naar oplossingen gezocht om van de krimp een kans te maken: “accepteren, anticiperen en investeren”. Door de sloop en transformatie ontstaat er ruimte om meer groen te realiseren, dan wel om bestaande groenverbindingen te versterken en te verbinden, worden kwalitatief goede woningen toegevoegd en wordt de woon- en leefomgeving in de verschillende wijken en buurten verbeterd. Op deze manier zou de regio – ondanks een lager inwoneraantal – toch een goede regio zijn om in te wonen, te werken en te recreëren.

Aan de hand van de uitgevoerde onderzoeken zijn in Parkstadverband de afgelopen jaren diverse beleidsdocumenten vastgesteld. Zo is in 2006 de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen vastgesteld, in 2007 de bijbehorende Woningbouwprogrammering, in 2008 de 'Parkstadenvelop', waarin de kwantitatieve sloop- en transformatieopgave voor de periode tot en met 2020 wordt vermeld) en in 2009 de Herstructureringsvisie. Het doel van deze laatste visie is o.a. om inzicht te bieden in die gebieden in de regio waar – in het licht van de teruglopende en veranderende woningbehoefte - de sloop- en transformatieopgave van de woningvoorraad nodig is. Deze gebieden worden in de Herstructureringsvisie vermeld. In de praktijk zal de gemeente de opgave verder in de *Wijkontwikkelingsplannen* moeten uitwerken.

3.2.4 lokaal beleid

Zoals gezegd dient Landgraaf bij haar volkshuisvestingsbeleid rekening te houden met de regionaal vastgestelde kaders. De gemeente zal dit doen in overleg met de marktpartijen (corporaties, ontwikkelaars) die werkzaam zijn binnen de gemeente, maar zeker ook met haar inwoners.

Ten eerste zal de omvang van de huidige woningbouwplannen en bouwlocaties moeten worden teruggebracht. Dit omdat zowel bij de opstelling van de woningbouwprogrammering in 2006/2007 als bij de opstelling van de toekomstige programmering er sprake was/is van een overschot aan potentiële nieuwbouwplannen. Alleen plannen met voldoende kwaliteit en passend binnen de regionale programmering kunnen worden gerealiseerd. Andere plannen moeten worden geschrapt. Daarbij moet tevens rekening worden gehouden met de aantallen te slopen woningen en de kwaliteit van de woonomgeving.

De afgelopen jaren zijn al verschillende potentiële bouwlocaties en –plannen tegen het licht gehouden en zijn deze op grond van de krimp als bouwlocatie c.q. als bouwplan geschrapt (o.a. Europaweg-Noord, Groenstergracht en Grensstraat). Bovendien geldt er in Parkstad beleid om bouwvergunningen in te trekken. Met name die projecten waar de bouwwerkzaamheden na jaren nog niet zijn begonnen vragen om een gerichte aanpak. In dergelijke gevallen is er mogelijk sprake van een verkeerde locatie, een verkeerd woningtype of prijsklasse waarin gebouwd wordt. Vasthouden aan dit soort plannen past niet in de Regionale Woonvisie (die uitgaat van kwaliteitsverbetering). Vandaar ook dat partijen in gezamenlijkheid hebben uitgesproken dat een uniform intrekkingsbeleid in de voorkomende gevallen noodzakelijk is.

3.2.5 leegstand

Ten tweede moet de gemeente ook de huidige leegstand aanpakken. In Parkstad (4,0%) als ook in Landgraaf (3,4%) (gegevens Woonmonitor Limburg 2010) is momenteel sprake van een forse leegstand. Om diverse redenen is het van belang om deze leegstand terug te brengen tot het landelijk gemiddelde van 2%. Zo leidt leegstand in de praktijk tot waardevermindering van het overige bezit en tot verpaupering van de buurt. Dit is mogelijk via het onttrekken van de minder aantrekkelijke woningen, dan wel (beperkt) via het samenvoegen van woningen. De als gevolg van sloop vrijkomende locaties zullen vaak anders dan in het verleden moeten worden ingevuld. Door deze verdunning van de woningvoorraad wordt bereikt dat de kwaliteit van de woonomgeving wordt verhoogd. Bovendien wordt bereikt dat de overige woningen in de omgeving hun waarde behouden. Omdat een groot deel van de woningvoorraad in bezit is bij de corporaties, zal de uitwerking van de Herstructureringsvisie in nauw overleg met de corporaties moeten plaatsvinden. Daarbij mag echter de particuliere voorraad niet worden vergeten. Ook hier zijn ingrepen noodzakelijk. Waar en hoe moet worden ingegrepen dient de komende tijd nader te worden onderzocht.

3.2.6 woningbouwprogrammering

Zoals gezegd moet het aanbod van nieuwe woningen de komende jaren worden beperkt. Bij de opstelling van de programmering 2006 t/m 2010 moest een aanbod van meer dan 12.000 woningen teruggebracht worden naar circa 3.600 (inclusief zorgwoningen). Verwacht werd dat hiervan 70 % daadwerkelijk gerealiseerd zou worden. Nu reeds kan worden gesteld dat ook de afgesproken 70% bij lange na niet gehaald worden. Maar dit betekent wel dat plannen die nu niet binnen deze periode gerealiseerd zijn, de komende jaren nog boven de markt hangen. Er zal derhalve geschrapt moet worden in de huidige plannen en er zal nog beter dan voorheen gekeken moet worden naar de kwantiteit als ook de kwaliteit van de woningen.

3.2.7 herstructureringsvisie

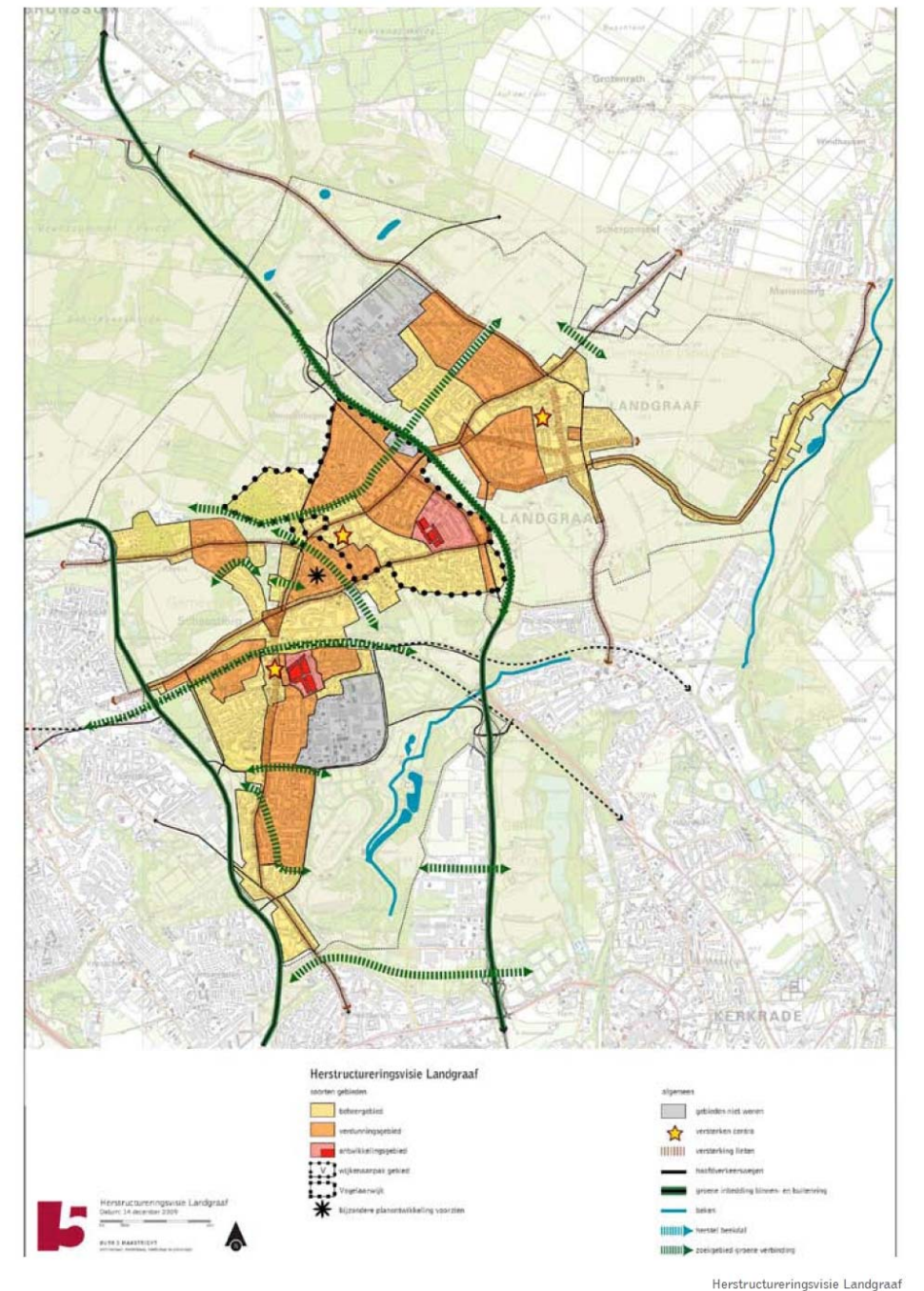
Ten aanzien van de sloop c.q. de verdunningsopgave bieden 'de Envelop' en de in december 2009 vastgestelde Regionale Herstructureringsvisie handvatten voor de gemeente. In de envelop wordt de sloop- en transformatieopgave vermeld, terwijl in de herstructureringsvisie per kern de gebieden worden aangewezen waar deze verdunning (kwantiteit) dan wel transformatie (kwaliteit) moet plaatsvinden. Middels de op te stellen wijkontwikkelingsplannen voor de drie Landgraafse kernen moet deze opgave verder worden uitgewerkt. Deze uitwerking geschiedt in overleg met marktpartijen, zoals de corporaties, alsmede met bewonersvertegenwoordigingen uit de verschillende buurten.

De totale opgave voor Landgraaf (envelop 2010) 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. Deze opgave is vervolgens per kern uitgesplitst.

Momenteel worden binnen de gemeente de voorbereidingen getroffen om te komen tot de opstelling van een wijkontwikkelingsplan (WOP) voor geheel Nieuwenhagen en Lichtenberg, inclusief de invulling van Heiveld. Daarnaast wordt er – in samenspraak

met de corporatie en de bewoners - ook gewerkt aan de upgradering van de buurt Achter de Haesen.

Met het WOP wordt ingezet op het versterken van de kwaliteit van het woon-, leef- en werkklimaat van de kern Nieuwenhagen. Als eerste zal de huidige toestand in de wijk worden geïnventariseerd, worden de sterkten en zwakten van die wijk in kaart gebracht en worden de ambities en doelstellingen geformuleerd. Ook worden er afspraken gemaakt (met de Provincie Limburg, stadsregio Parkstad Limburg en de Hestiagroep) over hoe de gemeente denkt deze ambities te kunnen realiseren. Ook voor de wijken Schaesberg (2013) en Ubach over Worms (2012) wordt een wijkontwikkelingsplan opgesteld.



3.3 sociaal economisch beleid

algemeen

Landgraaf wil het vermogen adequaat te reageren op nieuwe ontwikkelingen en veranderingen verder vergroten om zo de ondernemerszin en de economische vernieuwing in Landgraaf en de regio verder te stimuleren. Het faciliteren van deze ondernemerszin en het vertalen van ontwikkelingen en veranderingen in concrete projecten zijn de speerpunten van het economische beleid. Hiervoor is, middels een economisch actieplan, een dynamisch beleidskader ontwikkeld, dat is verdeeld over de sectoren detailhandel, zorg, recreatie en toerisme, midden- en kleinbedrijf, industrie, zakelijke dienstverlening en de agrarische sector. Dit actieplan wordt jaarlijks geactualiseerd.

ondernemen

Landgraaf wil enerzijds de bestaande bedrijvigheid consolideren en anderzijds anticiperen op nieuwe ontwikkelingen, die naast kansen te vaak worden gezien als een bedreiging voor bestaande structuren. Het is opmerkelijk dat in Landgraaf, in de afgelopen periode, het aantal bedrijven fors is gestegen en de werkgelegenheid relatief stabiel is gebleven.

Landgraaf heeft door een intensieve acquisitie en bemiddeling en het bevorderen van de bestaande bedrijvigheid, mede impulsen kunnen geven aan de werkgelegenheid. Hierbij kan o.a. worden gedacht aan de nieuwbouw van Heuschen & Schrouff, SBL, de nieuwbouw van Van Cranenbroeck, de komst van Meander en de plannen voor de nieuwbouw van Hema. Actieve marktbeïnvloeding, snel handelen en betrouwbaarheid als zakenpartner, zijn sleutelbegrippen voor een succesvolle samenwerking.

bedrijfsterreinen

De upgradering van bedrijfsterrein Strijthagen is onlangs afgerond, waardoor de kwaliteit van het bedrijfsterrein een nieuwe houdbaarheidsdatum heeft gekregen. Een en ander heeft mede geleid tot kwalitatieve verbeteringen door private eigenaren. Op dit moment worden de plannen voor een mogelijke upgradering van bedrijfsterrein Abdissenbosch nader uitgewerkt in het "Masterplan Abdissenbosch", waarbij de aansluiting op de Buitenring en de verbindingsweg met Duitsland (de zgn. Randweg Abdissenbosch) nieuwe kansen kunnen betekenen. Ook wordt een mogelijke verbetering van het ruimtegebruik in kaart gebracht.

Contacten met private en publieke partijen, centrummanagement en de ondernemersvereniging Abdissenbosch/Strijthagen, de Ondernemersdag en bemiddeling tussen bedrijven onderling stimuleren nieuwe ontwikkelingen. Als kennisdrager en onafhankelijk intermediair kan de gemeente door het goed benutten van netwerken de economische activiteiten in Landgraaf stimuleren.

winkelcentra

Een aantal jaren geleden is winkelcentrum Op de Kamp van een uitbreiding voorzien en heeft het centrum aan kwaliteit gewonnen. In 2011 wordt de nieuwbouw van de HEMA in gebruik genomen en het Raadhuisplein nieuw ingericht. Van de nieuwbouw van het centrumplan Schaesberg is de eerste fase afgerond, de tweede fase is in aanbouw.

Voor wat betreft het centrumplan Waubach worden voorbereidingen getroffen om eveneens tot een kwaliteitsimpuls te komen met de realisatie van nieuwe winkels, woningen en een verbetering van de openbare ruimte.

Momenteel wordt de bestaande retailvisie voor Parkstad Limburg van een update voorzien voor de periode 2010 – 2020 onder het motto: "Ruimte voor dynamiek met minder meters." Prioritering, het stimuleren van het onderscheidende vermogen tussen

de winkelcentra in de regio en de afstemming van het winkeloppervlak in relatie tot de bevolkingsdaling, zijn speerpunten van beleid. Het koopmotief van de consument moet hierbij meer dan voorheen als leidraad dienen; het aanbod moet hierop dan ook nog meer worden afgestemd. Heerlen-centrum, de Woonboulevard en het Parkstad Limburg stadion dienen verder uit te groeien tot iconen voor de regio.

Landgraaf is in de visie met haar drie winkelcentra, Op de Kamp, Schaesberg en Waubach nadrukkelijk opgenomen. Met de nieuwbouw van de centrumplannen in Schaesberg en Waubach, alsook met beperkte uitbreiding van winkelcentrum Op de Kamp, is rekening gehouden.



De sociaal-maatschappelijke component in relatie tot de leefbaarheid van de winkelcentra speelt ook een belangrijke rol. Het toekomstbestendig houden van de drie winkelcentra in Landgraaf blijft een opgave waaraan voortdurend dient te worden gewerkt. Dit in nauwe samenwerking met de publieke en private partners. De mogelijke transformatie van de aanloopgebieden blijft een punt van aandacht.

recreatie en toerisme

Landgraaf heeft in 2009 samen met de gemeente Kerkrade de "Eden Award" gewonnen, voor het Park Gravenrode. Dit is een prijs van het Ministerie van Economische Zaken voor de ontwikkeling van duurzaam toerisme.



De doorontwikkeling van Park Gravenrode staat hoog op de agenda. Het gaat hierbij o.a. om de invulling van het gebied Rouenhof, de invulling van de top van de Wilhelminaberg en het realiseren van het klimpark bij Snowworld. Daarnaast is de verbetering van de openbare ruimte in het gebied Gravenrode een punt van aandacht, waarbij aansluiting dient te worden gezocht bij de *leisurering*, middels de invulling van de zogenaamde rode en groene clusters.

Echter ook het bevorderen van het verblijfsklimaat in Landgraaf heeft sterk de aandacht. Zo worden de pleinen in de drie kernen de komende jaren op de schop genomen. Het vergroten van de spin-off vanuit Park Gravenrode naar de overige ondernemers in Landgraaf is eveneens speerpunt van beleid.

grootschalige evenementen

Landgraaf heeft een naam opgebouwd op het gebied van grootschalige evenementen. Nadat in 1988 Pinkpop in de gemeente neerstreek is er een sneeuwbaaleffect ontstaan. Was Pinkpop in 1988 nog een eendaags evenement, inmiddels is het evenement uitgegroeid tot een evenement dat 3 dagen beslaat. Elke dag bezoeken 60.000 bezoekers Pinkpop dat wordt georganiseerd op het evenemententerrein Megaland. 40.000 bezoekers verblijven op speciaal ingerichte campings die genieten van alle bekende topformaties. In de loop der jaren zijn er ook diverse eendaagse evenementen georganiseerd zoals optredens van de Rolling Stones en Bon Jovi.

Sinds 1996 wordt in Landgraaf ook een groot wielerevenement georganiseerd. Te denken valt hierbij aan de Ronde van Nederland, Enecotour, het NK Wielrennen op de weg, Ride for the Roses en de Toerversie Amstel Gold Race. Deze evenementen worden veelal georganiseerd op de wielersbaan Megaland. Landgraaf wordt in Limburg geschaard onder de wielergemeenten. In 2012 heeft de gemeente dan ook een stevige plaats gekregen in het wereldkampioenschap wielrennen op de weg.

Snowworld organiseert jaarlijks een FIS wereldbekerwedstrijd Snowboard. Op zich niets bijzonders ware het niet dat dit de enige indoor wereldbekerwedstrijd is.

Bovengenoemde evenementen zijn TV-evenementen. Dat wil zeggen dat het evenementen zijn die live of in samenvatting op TV worden uitgezonden. Het zijn evenementen die Landgraaf nadrukkelijk in de media brengen en een recreatieve uitstraling bezorgen.

Door de gemeente worden de evenementen gefaciliteerd waarbij er een actieve rol wordt aangenomen. Verder is er de laatste jaren fors geïnvesteerd in het overleg en de afstemming tussen de diverse partijen. Zo worden bv. parkeervoorzieningen tijdens evenementen, het onderling afstemmen van evenementen en het gezamenlijk naar buiten treden aan de orde gesteld.

economische structuur

De versterking van de economische sector moet ook bijdragen aan de verbetering van de sociale structuur; dit wil zeggen een vergroting van de participatiegraad, de werkgelegenheidsgraad en de inkomenspositie van de inwoners. De werkloosheid in Landgraaf is nog steeds hoog en dat geldt ook voor de totale Regio Parkstad Limburg. De bevolking daalt, vergrijsst en ontgroent, met alle consequenties van dien voor de werkgelegenheid en het imago van de regio. In Landgraaf en de regio is een groot gedeelte van de werklozen moeilijk bemiddelbaar en daardoor al lange tijd werkloos.

Met de samenvoeging van de sociale diensten van Brunssum, Onderbanken en Landgraaf tot ISD BOL is Bureau Re – Integratie opgericht. Doel van dit Bureau is zo min mogelijk mensen afhankelijk te laten zijn van een uitkering en de werkloosheid binnen de doelgroep in de gemeenten op korte termijn te verminderen.

regionale samenwerking

Aan de regionale samenwerking op het gebied van Economie en Toerisme wordt aan de hand van de Structuurvisie Parkstad Limburg en de beide uitvoeringsprogramma's "Kadernota Economie Parkstad Limburg" en de "Toeristische Visie Parkstad Limburg" collectief uitvoering gegeven. Een en ander is uitgewerkt in de deelprogramma's Promotie en Acquisitie, Beheer en Ontwikkeling Bedrijfsterreinen, Onderwijs en Arbeidsmarkt, Nieuwe Energie, Toerisme en Health, Care en Cure.



3.4 voorzieningen en welzijn

3.4.1 welzijn en participatie

De veranderende bevolkingssamenstelling heeft grote gevolgen voor de accenten die de komende jaren op het gebied van Welzijn dienen te worden gelegd. Daarbij is het van belang signalen die vanuit de samenleving zelf komen te benutten.

3.4.2 Wet maatschappelijke ondersteuning

Vanwege de toenemende vergrijzing en ontgroening, de steeds verdere individualisering en de verschuiving van zorg vanuit de AWBZ naar gemeenten, zal Landgraaf te maken krijgen met een toenemend beroep op de kostbare individuele voorzieningen en een groter aantal burgers dat in een sociaal isolement verkeert. Enerzijds zal eenieder op zijn eigen verantwoordelijkheid moeten worden aangesproken, anderzijds is het van belang de basis van de algemene voorzieningen van Landgraaf te verstevigen en daar waar nodig uit te breiden.

Het goed kunnen uitvoeren van de Wmo vereist dat maatschappelijke partners en de gemeente verbindingen met elkaar aangaan, gericht op het inrichten van een sociale omgeving die preventief werkt op het beroep op individuele voorzieningen. Ook voor professionele organisaties is hier een nadrukkelijke taak weggelegd.

De eigen verantwoordelijkheid van de burger en zijn netwerk, en de beperking van het beroep op de individuele voorzieningen, komen alleen tot hun recht als de bestaande algemene voorzieningen goed gefaciliteerd worden. Vanwege de krimp zal de druk op mantelzorger en vrijwilliger toenemen. Enerzijds omdat een steeds groter deel van de bevolking een beroep zal moeten doen op vrijwilligers en mantelzorgers en anderzijds omdat het aantal vrijwilligers en mantelzorgers als gevolg van de vergrijzing zal dalen. Het is dan ook van belang in beeld te krijgen wat de behoeften zijn van de diverse doelgroepen en hoe hier zo efficiënt mogelijk rekening mee gehouden kan worden bij de inrichting van wijken.

Binnen de gemeente Landgraaf is een aantal adviesorganen actief. Dit zijn het Cliëntenplatform WWB, de WSW raad, Seniorenraad, het Vrijwilligersplatform en de Gehandicaptenraad. Deze adviesorganen brengen zelfstandig advies uit over de voor de doelgroep van belang zijnde onderwerpen. Daarnaast is begin 2011 de Adviesraad Wmo geïnstalleerd. Hierin heeft per adviesorgaan één afgevaardigde zitting. De Adviesraad Wmo maakt onderdeel uit van de (interne) Projectgroep Wmo, waarvan een aantal sleutelfunctionarissen van de gemeente op het gebied van de Wmo deel uitmaakt. Wmo-gerelateerde zaken worden in een vroeg stadium gezamenlijk besproken. Voor wat betreft de inrichting van wijken is het van belang in een vroeg stadium kennis te nemen van wat er leeft in een wijk. Door de adviesorganen in een vroeg stadium te betrekken bij wijkontwikkeling kan worden voorkomen dat knelpunten achteraf dienen te worden hersteld. Zij kunnen ook, eventueel samen met wijkplatforms, een rol spelen in het inventariseren van de behoeften van de bewoners.

3.4.3 scholing

Op de kernagenda van Parkstad Limburg is binnen het programma Economie aandacht voor het thema "Kennis, Onderwijs en Arbeidsmarkt. In afstemming met de activiteiten op Parkstadniveau wordt op lokaal gebied de aandacht gevestigd op de volgende onderwerpen:

- afstemming onderwijsaanbod op de veranderende bevolkingssamenstelling door middel van locatiebepaling met eventueel fusies als gevolg
- streven naar de houdbaarheid van de bestaande onderwijsrichtingen;

- aansluiten van de verschillende onderwijsvormen en flankerende voorzieningen op elkaar, zoals peuterwerk, Centrum voor Jeugd en Gezin, voor- en naschoolse opvang en culturele instellingen;
- toeleiden jeugd naar de beroepen die als gevolg van de krimp onder druk komen te staan.

3.4.4. cultuur en sport

Ook op het gebied van sport en cultuur wordt reeds geanticipeerd op de veranderende bevolkingssamenstelling en de daarmee gepaard gaande behoefte aan voorzieningen. Verenigingen worden middels de projecten "Vereniging van de Toekomst" en "Sport en Leisure" gestimuleerd in het zoeken van samenwerking met elkaar in antwoord op de afnemende ledenaantallen en vrijwilligers. Daarnaast wordt getracht verenigingen te ondersteunen in het beter toegankelijk worden voor specifieke doelgroepen, gebruik makend van combinatiefuncties. Dit zijn functionarissen die de connectie leggen tussen sport-onderwijs-cultuur. De subsidieverordening waarin voorwaarden zijn opgenomen voor vrijwilligersorganisaties om in aanmerking te komen voor subsidie zal mee ontwikkelen met de verdergaande participatiegedachte.

Cultuur is van en voor iedereen. Het is bij uitstek het middel voor het versterken van de kwaliteit van de samenleving. Het nadrukkelijk en bewust uitzetten van cultuur als impuls voor de leefbaarheid van de samenleving is een belangrijk uitgangspunt. Speerpunten in Landgraaf zijn amateurkunst, kunsteducatie, volkscultuur, cultureel erfgoed, muziek (bijvoorbeeld harmonie en fanfare, Landgraafs Symfonie Orkest) en beeldende kunst.

3.4.5. werk en inkomen

De krimp heeft grote gevolgen voor de economische ontwikkeling in de regio en dus ook voor Landgraaf. Bureau APE, dat de verdeelsleutel van het Inkomensdeel van de Wet Werk en Bijstand vaststelt, heeft de verwachting uitgesproken dat krimpgemeenten meer last zullen krijgen van verdeelstoornissen en op termijn in verhouding dus een lager Inkomensdeel zullen ontvangen. Daarnaast zal in de krimpgemeenten het beroep op de bijstand naar verwachting toenemen als gevolg van afname van bedrijvigheid. Een aantal sectoren, zoals de zorg, zal te maken krijgen met krapte op de arbeidsmarkt, wat ook als een kans kan worden gezien voor de ontwikkelingen op het gebied van de Wet Werk en Bijstand. Hiervoor is het noodzakelijk dat mensen naar de juiste beroepsgroepen worden geleid. Binnen Parkstad Limburg wordt hier inmiddels door zorginstellingen, gemeenten en onderwijsinstellingen in samengewerkt. Hiertoe is er een sectorplan zorg geschreven.

3.4.6 gezondheid

Naast een bevolkingsdaling krijgen we ook meer en meer te maken krijgen met een verandering in samenstelling naar leeftijd. Het aantal jongeren vermindert, het aantal ouderen stijgt. De potentiële beroepsbevolking (de bevolking van 15-64 jaar) daalt al sinds 1995 en zal in 2040 ruim een derde kleiner zijn dan nu.

Door onder andere de verbeterde gezondheidszorg in Nederland zal de komende jaren de sterftেকans voor vrijwel al de belangrijke doodsoorzaken kleiner worden en zal de komende decennia de levensverwachting blijven stijgen. Mensen worden steeds ouder. Door de toename van het aantal ouderen zullen de gevolgen voor de gezondheidszorg in het algemeen zijn dat de kosten voor de zorg toenemen omdat meer gezondheid niet automatisch leidt tot minder zorg. Zo is de zorg zelf een belangrijke oorzaak van de betere gezondheid. Mensen worden dankzij succesvolle behandeling ouder en lopen het risico om andere, 'vervangende ziekten' te krijgen. Bovendien worden veruit de meeste zorguitgaven in het laatste levensjaar gemaakt. Ook van gezond ouder worden

moeten geen grote remmende effecten op de zorgvraag worden verwacht. Gezonde mensen gebruiken minder zorg, maar leven langer en in dat langere leven nemen ook voor hen de totale zorgkosten geleidelijk toe. Daarnaast moeten voor ouderen talloze nieuwe voorzieningen getroffen worden, zoals de ontwikkeling van nieuwe medicijnen, hulpmiddelen en zorgconcepten. Dit heeft meer dan voorheen gevolgen voor de inrichting van woningen en de openbare ruimte.

3.4.7 gezondheidstoets

Door de gemeente Landgraaf wordt een gezondheidstoets opgesteld in samenwerking met de GGD Zuid-Limburg en het NIGZ (Nederlands Instituut voor Gezondheidsbevordering en Ziektepreventie. De toets is op het moment van opstellen van deze structuurvisie in de maak en dient door de gemeenteraad vastgesteld te worden.

Doel van de gezondheidstoets is plannen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling te screenen op de gevolgen voor de gezondheid en het welbevinden van de inwoners. Onderwerpen daarbij zijn onder andere groen en recreatie, bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen, verkeersveiligheid en sociale veiligheid. De toets bevat meetbare richtlijnen voor deze onderwerpen.

3.4.8 jeugd en Jongeren

Een voor de hand liggende gedachte is dat als gevolg van de krimp van de bevolking de behoefte aan faciliteiten voor jeugd en jongeren en het CJG (Centrum voor Jeugd en Gezin) zal afnemen. De behoefte aan jeugd- en jongerenwerk is echter niet per definitie afhankelijk van de leeftijdsopbouw van de bevolking. Indien als gevolg van de krimp bepaalde voorzieningen wegvallen heeft dit effect op de aantrekkelijkheid van de woonomgeving. Het kan een remmend effect hebben op het aantal nieuwkomers. De waarde van de huizen zal dalen waardoor het aandeel inwoners met een lagere sociaal economische status zal groeien. Het is van belang om voortdurend zicht te blijven houden op de samenstelling van de jeugd en hun eigen problematiek. Dit kan per wijk een verschillend beeld geven. Jeugd- en jongerenwerk dient dan ook maatwerk te zijn. In de wijkontwikkelingsplannen wordt dit verder uitgewerkt naar specifiek op jongeren gerichte voorzieningen.

3.4.9 KIA

KIA

- bibliotheek landgraaf
- vrijwilligerscentrale landgraaf
- seniorweb
- service gilde
- cliëntenraad
- klantcontactcentrum (kcc) gemeente

Een ambitieus voornemen is de oprichting van het zgn. KIA. Dit staat voor "Kennis- en Informatie Advies-plein". Daarin werken de hiernaast genoemde organisaties samen op een centrale plaats, nabij het raadhuis. Het vergroot de aantrekkingskracht van het centrum en maakt de gemeentelijke overheid tevens toegankelijker voor de burger. De plannen voor het KIA worden vanaf najaar 2011 verder uitgewerkt.

3.5. natuur en landschap

3.5.1 algemeen

Uit de historische ontwikkeling is af te leiden dat de ontstaansgeschiedenis van Landgraaf nauw samenhangt met de landschappelijke opbouw. Deze is dan ook mede bepalend voor de karakteristiek en de identiteit van Landgraaf. In de huidige situatie is de landschappelijke opbouw binnen het stedelijk gebied nog te herkennen in de vorm van:

- o de plateaugebieden (vrijwel geheel bebouwd)
- o de geologische breuklijnen (breuklijn Feldbiss)
- o de hellingen (grotendeels vrijgehouden van bebouwing)
- o de beekdalen (De Worm, Strijthagerbeek, Anstelerbeek)
- o de droogdalen (weg naar Rimburch, Groenstraat)
- o de vergraven gebieden (vm. mijnen Wilhelmina en Laura, stortplaatsen en groevegebieden)

De belangrijkste ruimtelijke eenheden waarin landschap en natuur domineren zijn de Brunsummerheide, de hellinggebieden naar de beekdalen en de akkers en weilanden, deze laatste vooral geconcentreerd aan de oostzijde rond Waubach.

De belangrijkste nieuwe ontwikkelingen voor natuur en landschap in het buitengebied betreffen de buitengebieden van Ubach over Worms en het Haesdal.

Voor het buitengebied Ubach over Worms is de integrale projectnota "Ubach over Worms" opgesteld (2009), die de leidraad vormt voor een gebiedsontwikkeling waarbij naar de in dit gebied voorkomende functies en wensen gekeken wordt. Het project "Grote Boslocatie Landgraaf-Kerkrade" is hierin opgegaan, waarbij een deel van het geplande bos minder massief als ecologische/groene verbindingen ingevuld zal worden. Dit mede met het oog op wensen vanuit de landbouwsector. Belangrijk nieuw element is een ecologische verbinding langs de oostkant van Waubach tussen de Brunsummerheide en het Rimburchbos/Wormdal. Deze zal voornamelijk in de vorm van hoogstamboomgaarden, extensieve graslanden, kleine ruigten en bosjes en hagen gestalte moeten krijgen. Hierbij wordt tevens een appel gedaan op grondeigenaren en agrariërs om deze elementen in eigen beheer te realiseren en te onderhouden met een passende vergoeding (bezien wordt hoe dit in de vernieuwde regelgeving te verwezenlijken is).

Ook spreekt uit het plan onder meer de ambitie om de landbouwstructuur te verbeteren en het Wormdal als ecologische zone te versterken.

Voor het Haesdal is de eerder genoemde gebiedsvisie in het kader van de plannen rond Landgoed Kasteel Schaesberg de richtlijn. De beek die door het dal loopt waarin de kasteelruïne ligt, zal in ere hersteld worden, terwijl op de dalflanken hoogstamboomgaarden en hagen zijn voorzien. De landbouw zal extensiever worden en meer passen bij "oude landschappen". Het te herbouwen kasteel en de hoeve zullen in de toekomst ook beter zichtbaar worden in het landschap. Het Volkstuinencomplex wordt gehandhaafd en kan in relatie tot de plannen ook een meerwaarde krijgen als daar bijvoorbeeld meer gedaan zou gaan worden met teelt van oude gewassen.

In het gebied richting Brunsummerheide spelen meerdere ontwikkelingen met consequenties voor natuur en landschap: met name de Buitenring en de Randweg Abdissenbosch en de zilverzandwinning (Sigrano, Beaujean, De Groot). Wat deze ontwikkelingen concreet voor natuur en landschap gaan inhouden is in deze visie nog niet goed aan te geven. Gestreefd wordt naar optimale inpassing van de ontwikkelingen

en functies en (eventuele) compensatie op een voor natuur en landschap zo voordelig mogelijke wijze in te zetten. In dit gebied is de ontwikkeling "De Bousberg" in uitvoering, waarvoor bij het Rimburchbos een compensatie zal gaan plaatsvinden. Inmiddels is ook de opwaardering van de landgraaf opgestart (zie 3.1).



3.5.2 bos en natuur

Landgraaf krijgt een sterkere ecologische groenstructuur, die recht doet aan de groene structuur van Parkstad Limburg. Met de mensgerichte natuur die in het kader van de Grote Boslocatie Landgraaf-Kerkrade is aangelegd en de verdere aanvulling daarvan in het kader van de Gebiedsontwikkeling Ubach over Worms, wordt een nieuw kerngebied in deze structuur gevormd en is de "groene long" Park Gravenrode met het Wormdal en het Rimburchbos verbonden en is er tevens een groene verbinding tussen de Brunsummerheide en het Wormdal tot stand gekomen. Dit is zowel in ecologisch als in recreatief opzicht van belang. In het geaccidenteerd landschap tussen Ubach over Worms en Eijgelshoven (Kerkrade) vormt zich een afwisselend landschap met bos, natuur en meer kleinschalige landbouw. Kenmerkend zijn de verrassende doorzichten en vergezichten. Het gebied wint hierdoor aan belang als uitloophetgebied en kan mogelijk de kwetsbare Brunsummerheide van een al te grote recreatiedruk ontlasten.

De andere kerngebieden – te weten Park Gravenrode (met o.a. de Strijthagerbeek en hellingbossen), de Brunsummerheide en het Wormdal met het Rimburchbos – worden beheerd met het oog op ontwikkeling, herstel en behoud van de aanwezige bijzondere natuurwaarden en landschappen (met biotopen van beekdalen, graslanden, bos, heide). De inrichting is of wordt afgestemd op het extensief recreatief medegebruik. Het Haesdal met zijn afwisseling van bospartijen en open gebied met extensieve vormen van landbouw en zijn cultuurhistorische elementen, zal eveneens een belangrijke groene schakel blijven in de Parkstadstructuur. De verbindingzones

tussen deze kerngebieden kennen een kleinschalige afwisseling van bosjes (vaak nieuw aangelegd als “stepping stones”), lijnvormige landschapselementen, extensieve graslanden of akkertjes. Langs de oude lintbebouwing van de Groenstraat en in Rimburch zullen de oude huisweiden met hoogstamfruit weer meer in het beeld terugkeren (waardevolle randen).

De Gemeente Landgraaf is betrokken bij een internationaal project samen met de gemeenten Brunssum, Onderbanken, Gangelt (D), Geilenkirchen en Übach-Palenberg om zowel in fysieke zin als in samenwerkende zin te komen tot het grensoverschrijdende Heidenaturpark. Dit Heidenaturpark moet een groot aaneengesloten natuurgebied worden, gevormd door de Brunsummerheide, de in Duitsland gelegen Tevenerheide, de Schinveldse bossen en de Rode Beek bij Schinveld en het beekdal van de Rode Bach bij Gangelt. In fysieke zin zullen de ecologische en recreatieve verbindingen tussen de verschillende natuurgebieden verbeterd moeten worden. Vaak liggen er tussen de natuurgebieden grote infrastructuren, bedrijventerreinen en is er geen sprake van goede recreatieve verbindingen. De verbinding tussen de Brunsummerheide en de Tevenerheide zal vooral over Landgraafs grondgebied moeten gaan lopen, waar nu de groeves van o.a. De Groot en de stortterreinen liggen. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal rekening moeten worden gehouden met alle belanghebbenden in dit gebied. Ook zal afstemming moeten worden gezocht met de plannen voor de voorgenomen Randweg Abdissenbosch.



Voor het Heidenaturpark wordt eind 2011, begin 2012 een Masterplan opgesteld. Hiernaast een globale omgrenzing van het gebied van het Heidenaturpark met schetsmatig ingetekend gewenste verbindingen om een indruk te krijgen (bron Googlemaps).

3.5.3 landbouw



De gemeente streeft ernaar op het grootschalige open plateaugebied ten oosten van de kern Waubach de landbouw vitaal te houden door de omstandigheden daar optimaal te houden voor de instandhouding en ontwikkeling van enkele volwaardige landbouwbedrijven met toekomstperspectief. Op de plankaart voor de Gebiedsontwikkeling Ubach over Worms is behoud van dit open landbouwgebied duidelijk aangegeven. De voorgenomen groene verbinding van het Rimburbos naar de Brunsummerheide zal met zorg ingepast moeten worden (rekening houdend met de landbouw en met de openheid).

De landbouw op de overige plekken zal meer extensief en kleinschalig van aard zijn met een sterkere inzet op nevenactiviteiten en met een lokaal gerichte afzetmarkt. De nevenactiviteiten richten zich op meerdere vlakken: op de recreatie (verblijfsrecreatie, kleine attracties), op de voorlichting (bijv. modelboerderij, “stadslandbouw”), op verkoop aan huis en op natuur- en landschapsbeheer (aan extensieve landbouw gebonden natuurwaarden, akkerrandenbeheer, beheersgebied, etc.). Een belangrijk deel van deze landbouw zal idealiter biologische landbouw zijn (met bijbehorend keurmerk). Met name in het Wormdal speelt agrarisch natuurbeheer een belangrijke rol omdat dit aangewezen is als ecologische ontwikkelingszone (met m.n. waardevolle vochtige tot natte graslanden en poelen). Een deel is in eigendom en beheer bij de Vereniging Natuurmonumenten. Ook vanuit Rimburch zijn mensen actief betrokken bij het landschapsbeheer in hun omgeving.

3.5.4 stadsranden en relatie met diverse ontwikkelingen

Ontwikkelingen, zoals woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur, die aan de randen plaatsvinden, moeten zorgvuldig gepland en ingepast worden. Deze ontwikkelingen hoeven niet als louter nadelig voor natuur en landschap beoordeeld te worden. Ze kunnen, als ze maar zorgvuldig worden ingepast, wellicht ook een meerwaarde geven aan het landschap. En omgekeerd draagt een duurzame groene ecologische en recreatieve structuur in belangrijke mate bij aan een goed woon- en werkmilieu ("wonen dichtbij de natuur", rust, betere luchtkwaliteit, etc.). Ook de toepassing van het "Kwaliteitsmenu Limburg" kan hiertoe bijdragen (zie hoofdstuk 4).

3.5.5 openbaar groen en openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in de gemeente Landgraaf wordt in hoge mate bepaald door het samenspel van straatmeubilair, voorzieningen voor verlichting en verkeersregeling, nutsvoorzieningen en het openbaar groen. Ter verbetering van dit samenspel wordt in de toekomst een integrale gebiedsgerichte aanpak van beheer en onderhoud, renovatie en herinrichting van de openbare ruimte nagestreefd. Vooraf zal steeds het gewenste kwaliteitsniveau worden vastgelegd (in bijvoorbeeld beeldkwaliteitplannen), waartoe de gebiedsgerichte aanpak moet leiden. De gemeente is primair verantwoordelijk voor een adequaat beheer en onderhoud van de openbare ruimte. In wijken met een bijzonder karakter zal de inrichting van de openbare ruimte afgestemd worden op het specifieke karakter (historische kern, mijnwerkerskolonie, centrum) van de desbetreffende wijk.



Binnen het stedelijk weefsel van Landgraaf liggen enkele groengebieden. De belangrijkste gebieden zijn het parkgebied op het tracé van de voormalige mijnspoorlijn in de wijk het Eikske, het groengebied 'Achter den Winkel' en de verschillende sportparken. Markante plekken en structuren, als de ruggengraat en de pleinen, fungeren als visitekaartjes voor de gemeente Landgraaf en vragen daarom om een hoogwaardige kwalitatieve inrichting. De ruimten moeten een eenheid vormen met en afgestemd worden op omringende bebouwing.

De belangrijkste wegen uit het wegennet, zijnde de stroomwegen en de gebiedsontsluitingswegen, vragen om een eenduidige, herkenbare en representatieve inrichting. De functie van de weg binnen het wegennet moet als het ware uit de

inrichting van de weg af te lezen zijn. De erftoegangswegen vragen om een afwijkende behandeling. De inrichting van deze wegen moet een afgeleide zijn van de stedenbouwkundige structuur van de wijk of buurt, waar deze wegen deel van uitmaken.



De realisering van poorten nabij de entrees draagt bij aan de herkenbaarheid van de gemeente Landgraaf en het vinden van de weg in en naar de gemeente. Om deze functie te kunnen vervullen, worden de poorten voorzien van een bijzondere, opvallende vormgeving. Op een aantal plaatsen worden de stadsranden vanuit het omliggende landschap als een visueel storend element ervaren. Het is van belang hier een geleidelijker overgang van het bebouwd gebied naar het landelijk gebied te creëren. In het Groenstructuurplan 2003 is de toekomstige landschapsecologische hoofdstructuur vastgelegd. Voor het behoud van de landschappelijke en ecologische waarden en voor het ecologisch functioneren van de groenstructuur is het verder ontwikkelen van de landschapsecologische hoofdstructuur van belang. Het gaat hierbij om:

- *Beekdalen Strijthagerbeek en Worm:* Het doel is het optimaliseren van de landschappelijke en ecologische inrichting, alsmede het creëren van een doorgaande verbinding tussen Strijthagerbeekdal en het Wormdal door het opheffen van de overkluizing (Eijgelshoven).
- *Groenverbinding binnenring:* De ontwikkeling heeft betrekking op het creëren en inrichten van een doorlopende groene verbinding tussen de Brunsummerheide en de mijnsteenbep Wilhelmina langs het toekomstige wegtracé (afwisseling van soortenrijke vegetaties, bosgebieden en enkele natte ecotopen).
- *Spoorlijn Heerlen-Kerkrade:* Het creëren van een doorlopende verbinding tussen het Anstelerbeekdal/Strijthagerbeekdal en het Kisselsbos langs de spoorlijn in de vorm van een afwisseling van open, korte vegetaties en opgaande beplanting.
- *Groenverbinding buitenring:* Bijzondere aandacht gaat uit naar het optimaliseren van deze groenverbinding tussen de Brunsummerheide en het landelijk gebied ten zuiden van Ubach over Worms (plangebied grote boslocatie) en aansluitend

de beekdalen van Strijthagerbeek en Worm, door het creëren en inrichten van een doorlopende groene verbinding langs het wegtracé (afwisseling van soortenrijke vegetaties en bosgebieden).

- *Groenverbinding noordoost:* Het verbinden van het Wormdal met de Brunssummerheide door het landelijk gebied noordoost, door het realiseren van ecologisch ingerichte stapstenen in het agrarische cultuurlandschap (graften, houtwallen, bossages en/of poelen).

streefbeeld

Het beheren van de openbare ruimte van de gemeente zal zich steeds meer richten op beheer en onderhoud, inbreiding, renovatie en herinrichting. De gemeente streeft daarbij naar de optimalisatie van de belevingswaarde, de gebruikerswaarde en de toekomstwaarde. Bij de beoordeling daarvan zal o.a. gekeken worden naar functionaliteit, duurzaamheid en flexibiliteit.

Om aan dit toekomstbeeld te kunnen voldoen zal de gemeente zich steeds meer regisserend en voorwaarden scheppend gaan opstellen. Belangrijkste streven hierbij is een goede communicatie met de burgers en het maatschappelijk middenveld.

De gemeente zal voor haar plannen medefinanciers zoeken (o.a. woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars). De gemeente moet zoveel mogelijk gebruik maken van aanwezige en potentiële subsidiestromen. Daardoor wordt geld gegenereerd voor kwaliteitsverbeteringen. Ook zal beheer in een aantal gevallen worden overgedragen aan derden. De gemeente beperkt zich dan tot het aangeven en toetsen van voorwaarden en criteria, zoals bijvoorbeeld het kwaliteitsniveau.

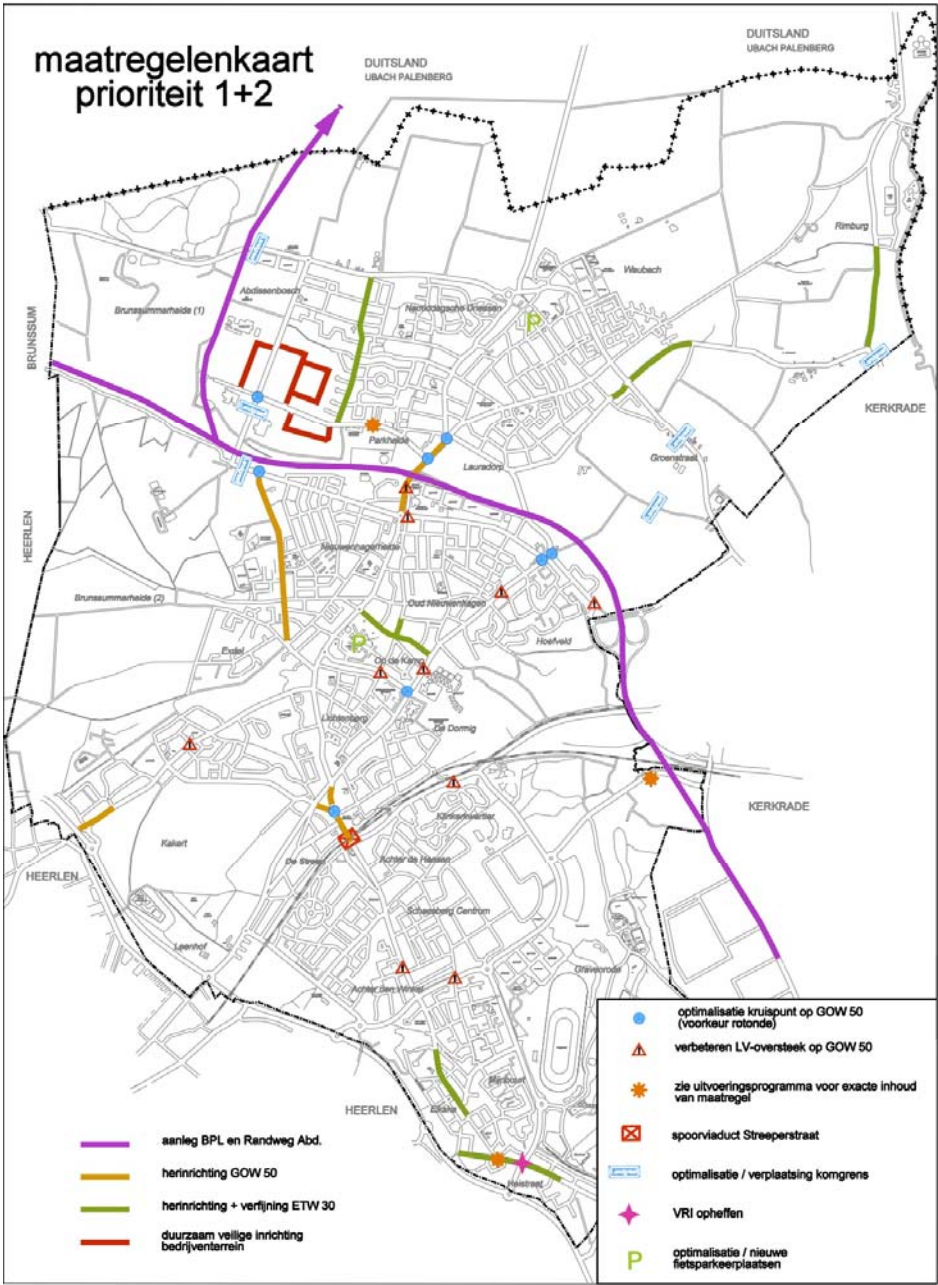
het realistische beeld

De gemeente Landgraaf zal steeds meer toegaan naar een integrale en gebiedsgerichte aanpak van de beheertaken. Dat wil zeggen dat alle verschillende elementen in de openbare ruimte integraal worden meegenomen. Door de diverse beheeronderdelen te koppelen c.q. af te stemmen kunnen de financiële middelen worden gegenereerd om daar waar nodig of gewenst een kwaliteitsverbetering te realiseren.

Aan de hand van opgestelde inrichtings-, beheer en onderhoudsvoorwaarden (zoals bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplannen) wordt het gewenste kwaliteitsniveau vastgesteld. Deze vormen de basis voor de onderbouwing van de benodigde onderhoudsbudgetten, waarbij elk niveau vraagt om zijn eigen beheermaatregel en daarmee zijn eigen budgettering.

3.6. verkeer en mobiliteit

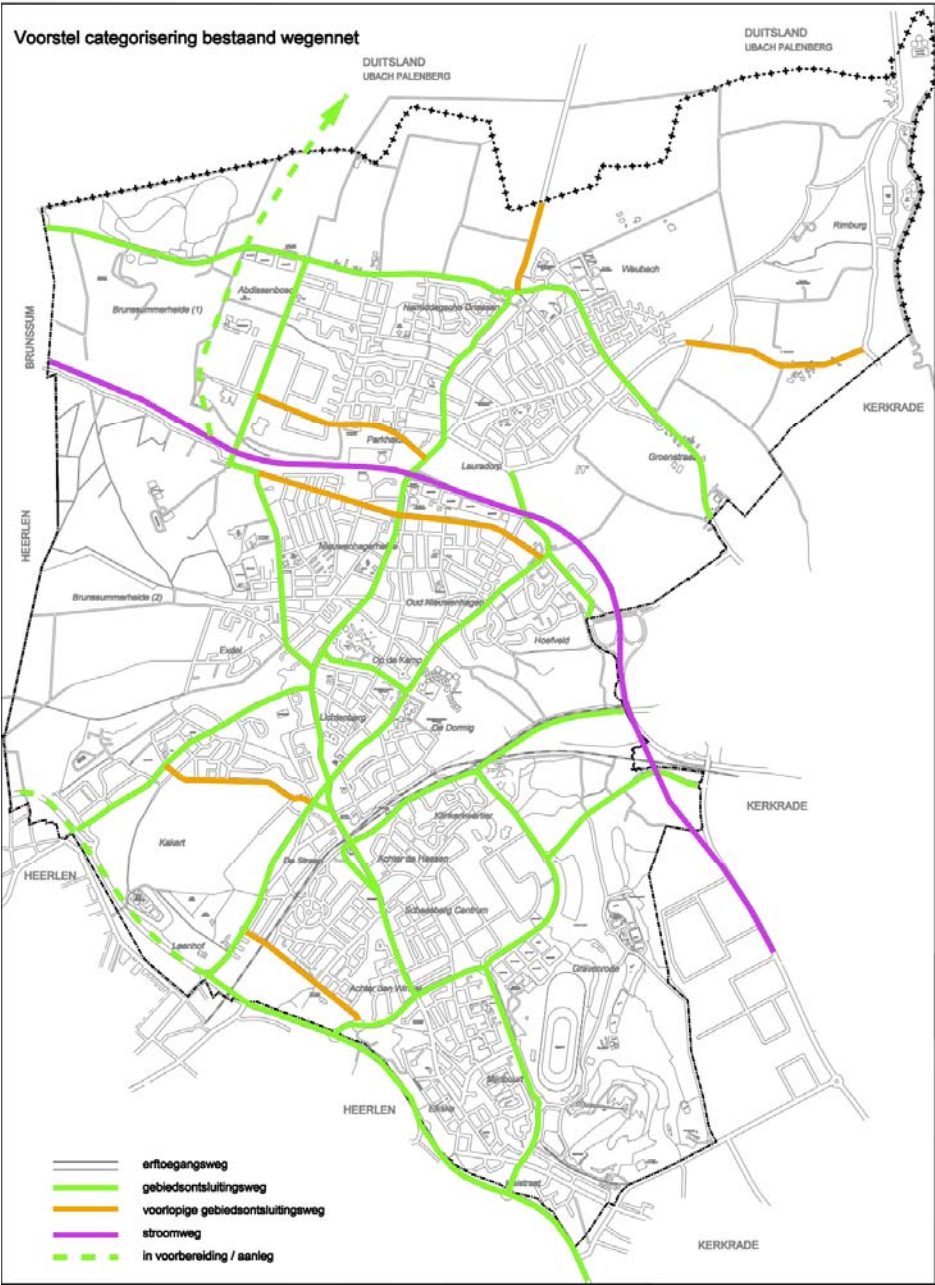
Op het terrein van verkeer en mobiliteit zijn er twee nota's in de afgelopen jaren verschenen en vastgesteld door de raad, die het verkeersbeleid voor de komende jaren richting geven. Dat zijn het “Mobiliteitsplan” en de “Parkeernota”. Het mobiliteitsplan is daarvan het meest integraal, alle vormen van vervoer binnen de gemeente omvattend. De parkeernota gaat specifiek in op de parkeerproblematiek binnen centra en woonwijken en geeft duidelijke normen bij nieuwe ontwikkelingen en herinrichtingen.



mobilitateitsplan

In het Mobiliteitsplan (versie oktober 2009, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2009) is het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende jaren vastgelegd.

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



parkeernota

In de Parkeernota (versie december 2007, vastgesteld d.d. 14 februari 2008) zijn de uitgangspunten voor het parkeerbeleid van de gemeente Landgraaf opgenomen. Het betreft drie hoofdzaken:

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

Het bestemmingsplan is het toetsingskader bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Derhalve is met name het eerste aspect van belang. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. De berekening van het minimaal aantal noodzakelijke parkeerplaatsen is gebaseerd op de richtlijnen zoals die zijn opgenomen in de CROW/ASVV 2004. In bijlage 1 van de Parkeernota zijn deze richtlijnen vertaald naar de parkeernorm voor de gemeente Landgraaf. Nieuwe ontwikkelingen worden hieraan getoetst.



3.7 duurzaamheid

Duurzaamheid is een containerbegrip geworden waaronder alles valt dat met het “milieu” te maken heeft, met onze leefomgeving en alle mogelijke verstoringen daarvan én steeds meer ook met het klimaat waarop we als mensen invloed hebben in negatieve, maar ook positieve zin. In dit hoofdstuk komen die aspecten aan de orde en wat we daar als gemeenschap – in dit geval de gemeente Landgraaf – aan kunnen bijdragen en veranderen. Dus passeren oude “milieubekenden” als geluidshinder, afvalverwerking en bodemkwaliteit de revue, maar verschijnen ook jonge spelers op het toneel als duurzame ontwikkelingen en innovaties op het gebied van bouwen, beheer, water en energie.

geluidshinder

Geluidshinder (met name verkeerslawaaï, industrielawaaï en, in mindere mate, spoorweglawaaï) bepaalt in belangrijke mate mede de milieu- en leefkwaliteit.

Maatwerk is meer en meer nodig teneinde geluidsproblemen op een adequate wijze te kunnen benaderen. Daartoe werd door het ministerie van VROM het project Modernisering Instrumentarium Geluidbeleid (MIG) opgestart. In dat kader werd de “EU-richtlijn Omgevingslawaaï” ingevoerd en werd de Wet geluidshinder in fasen (ingrijpend) gewijzigd en aangepast. Op basis daarvan kreeg de gemeente mogelijkheden voor het vaststellen van eigen geluidsbeleid, waarmee adequater op ruimtelijke ontwikkelingen kon worden ingespeeld. Op basis van verkregen en nog te verkrijgen inzichten in de geluidbelastingen in de onderscheidene woon-, werk- en natuurgebieden kunnen zo de komende jaren de voor elk gebied gewenste maximale geluidsniveaus worden vastgelegd. Daardoor ontstaan betere mogelijkheden, enerzijds om gevoelige gebieden beter te kunnen beschermen en anderzijds om in bijvoorbeeld centrumgebieden en op bedrijventerreinen meer geluidsruiimte toe te staan, een en ander uiteraard passend binnen wettelijke kaders.

In het recente verleden werd Landgraaf en Parkstad Limburg in het kader van genoemde EU-richtlijn aangewezen als “agglomeratie”. Op basis van deze aanwijzing werden in 2007 Geluidbelastingkaarten vastgesteld en in 2008 het daaruit voortvloeiende Actieplan Geluid. In de kaarten zijn voor wegverkeer, industrie/bedrijven en railverkeer de geluidbelastingen op woningen vastgelegd voor het wettelijke peiljaar 2006. De Geluidbelastingkaarten en het Actieplan Geluid zullen in 2012 respectievelijk 2013 worden geactualiseerd. De gemeenteraad heeft echter besloten het Actieplan Geluid niet uit te voeren.

In het Actieplan Geluid zijn de geconstateerde knelpunten voor wegverkeer, dat wil zeggen alle locaties met een overschrijding van de in dit plan vastgestelde plandrempels, geïnventariseerd en werd een selectie gemaakt van de tien meest prioritaire knelpunten. Mogelijke maatregelen om deze knelpunten weg te nemen dan wel te verminderen zijn het aanbrengen van geluidsreducerende wegverhardingen, snelheidsverlaging en, indien mogelijk, verlaging van de verkeersintensiteit ter plaatse. In dit verband is van belang dat Landgraaf reeds meerdere jaren actief uitvoering geeft aan het 30 km-beleid. In dat kader is reeds nagenoeg de gehele bebouwde kom aangewezen als 30 km-gebied, alwaar verkeerslawaaï een ondergeschikte rol speelt en de Wet geluidshinder derhalve niet van toepassing is.

De hoofdverkeersstructuur binnen Landgraaf, bestaande uit de stroomwegen en de wijk- en buurtontsluitingswegen, blijft zoneringsplichtig op grond van de Wet geluidshinder. Binnen de directe invloedssfeer van deze wegen zal voor geluidsgevoelige bestemmingen, in het bijzonder woningbouw, op basis van akoestisch onderzoek optimale en adequate bescherming worden geboden ten aanzien van geluidsoverlast door wegverkeer.

Het bedrijventerrein “Abdissenbosch” is een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Het beleid te dien aanzien is er op gericht om in samenhang met de individuele vergunningen op grond van de Wet milieubeheer de rond het bedrijventerrein vastgestelde geluidzone te handhaven. Rond de overige bedrijventerreinen en de binnen de woonomgeving gelegen bedrijven zal op basis van de bepalingen van de Wet milieubeheer geluidsoverlast voor de woonbebouwing worden voorkomen.

De spoorlijnen Heerlen-Kerkrade en Heerlen-Aken lopen dwars door Landgraaf. De wettelijke geluidszone (aandachtsgebied ten aanzien van bestaande en nieuwe (woon)bebouwing) heeft aan weerszijden een breedte van 100 meter. Ter plaatse van om- en aanliggende woningen wordt, met uitzondering van een achttal woningen in de directe stationsomgeving, overigens voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder. In het kader van de toekomstige ombouw voor “lightrail” dan wel andere ontwikkelingen (zoals spoorverdubbeling) zal, op basis van akoestisch onderzoek, aan de wettelijke bepalingen dienaangaande van de Wet geluidhinder dienen te worden voldaan.

luchtkwaliteit

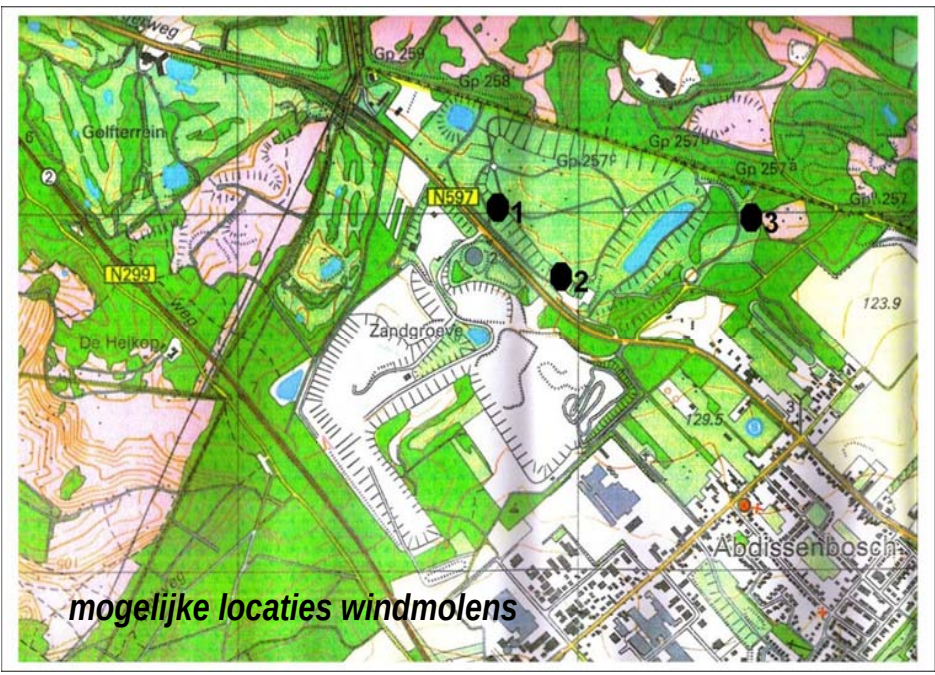
In de achterliggende jaren werden voor een aantal, wettelijk vastgelegde, relevante stoffen de concentraties in de directe leefomgeving berekend, met name als gevolg van wegverkeer, een en ander op grond van de bepalingen uit de “Besluiten luchtkwaliteit”. Daarbij werden geen overschrijdingen ten aanzien van de verplichte parameters geconstateerd. Overigens worden ook in de komende jaren, met behulp van de landelijke Sanerings- en rapportagetool, jaarlijks berekeningen van de relevante luchtverontreinigende stoffen gemaakt. Op basis van autonome ontwikkelingen en generieke rijksmaatregelen mag worden verwacht dat de luchtkwaliteit, met name als gevolg van wegverkeer, de komende jaren verder zal verbeteren. Vanuit de industrie en de bedrijven wordt in Landgraaf nauwelijks een relevante negatieve bijdrage aan de luchtkwaliteit geleverd.

integraal duurzaamheidsbeleid

Landgraaf heeft geen formeel vastgesteld specifiek duurzaamheidsbeleid. Toch worden, binnen de beperkte financiële mogelijkheden, waar mogelijk aspecten van duurzaamheid meegenomen. Landgraaf is bovendien "Millenniumgemeente" en doet als zodanig mee aan diverse lokale klimaatprojecten. Voor de periode 2009-2012 heeft Landgraaf (energie- en) klimaatbeleid vastgesteld op basis van de zogenaamde SLoK-regeling, een bijdrageregeling van het Rijk ten behoeve van Stimulering Lokale Klimaatinitiatieven. Het bijbehorende uitvoeringsprogramma bestaat uit een twintigtal afzonderlijke projecten, verdeeld over de thema's gemeentelijke gebouwen en installaties, woningbouw (bestaand en nieuw), bedrijven en duurzame energie. In het kader van het Landgraafse inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt het aspect duurzaamheid structureel meegewogen. Zo maakt Landgraaf reeds voor 100% gebruik van duurzame energie (groene stroom én – gas) en wordt bij aanbestedingen en inkopen zo veel als mogelijk rekening gehouden met de duurzaamheidscriteria van Agentschap NL.

Binnen het thema duurzame energie is er een concreet initiatief voor de realisatie van een windturbineproject met 2 of 3 turbines (totaal vermogen 6-9 MW) nabij de voormalige afvaldeponie aan de Europaweg Noord. Tevens zullen de financiële mogelijkheden voor een PV-zonnecentrale worden onderzocht. Samen met de reeds daar aanwezige stortgas-verstromingsinstallatie zou een duurzame energiecentrale

ontstaan, welke in ruim meer dan 50% van de Landgraafse huishoudelijke elektriciteitsbehoefte zou kunnen voorzien. De provincie Limburg is vooralsnog geen voorstander van windturbines op de gesuggereerde locaties. Dit houdt verband met de positie van deze locaties in de nabijheid van de Brunssumerheide en in het midden van het grensoverschrijdende natuurgebied Brunssumerheide-Teverenerheide-Schinveldse bossen (Heidenaturpark). Daarnaast geeft de provincie aan dat er mogelijk spanning ontstaat tussen de geplande



investeringen in landschappelijke kwaliteit en de plaatsing van de windmolens. Op dit moment wordt op provinciaal niveau onderzoek gedaan naar geschikte locaties voor de opwekking van windenergie. Niettemin kan Landgraaf zich op dit vlak als duurzame gemeente profileren, terwijl de energiewinst aanzienlijk te noemen is.

externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Binnen de gemeente Landgraaf is een aantal risicobronnen gelegen. Externe veiligheid is daarom bij vrijwel alle ontwikkelingen een belangrijk aspect.

Het project "Integratie/ Implementatie Externe Veiligheid in Ruimtelijke Ontwikkeling Gemeente Landgraaf" zal o.a. resulteren in een beleidsvisie met uitgangspunten die zijn toegesneden op de specifieke situatie voor Landgraaf (ambitieniveaus, ruimtelijke plannen en te realiseren veiligheid). Derhalve zal ook de externe-veiligheid-risicosituatie van Landgraaf goed in beeld worden gebracht. De beleidsvisie – die in concept gereed is - wordt naar verwachting in 2011 door de raad vastgesteld. De vaststelling van mogelijke aandachtspunten zal onderdeel uitmaken van de beleidsvisie. Er is immers ruimte binnen een beleidsvisie om een locatiespecifieke probleemaanpak te formuleren. Dit uiteraard naast een algemene benadering voor toekomstige ontwikkelingen. Hieronder valt ook de beleidskeuze voor het al dan niet toepassen van negatieve bestemmingen van risico-objecten binnen gebieden. Onder welke voorwaarden en wanneer daartoe de noodzaak is, zijn zaken die concreet op de

bestaande en te realiseren situaties in Landgraaf belicht zullen worden. Een degelijke onderbouwing van de bestuurlijke beleidsuitgangspunten om de externe veiligheidsrisico's op verantwoorde wijze te beheersen en te begrenzen is van groot belang.

Een beleidsvisie externe veiligheid omvat niet alleen het signaleren en oplossen van afzonderlijke externe veiligheidsknelpunten. Het gaat ook over de knelpunten in hun ruimtelijke omgeving en het maken van keuzes daarin. Niet alleen voor de huidige situatie, maar ook voor de toekomst.

Het opstellen en gebruiken van een beleidsvisie externe veiligheid is een middel om een samenhangend beeld van de toekomst te creëren. Het eindresultaat biedt houvast voor toekomstige situaties waarin externe veiligheid een rol kan spelen.

milieubelasting bedrijvigheid

De gemeente Landgraaf is voorstander van het toelaten van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten binnen de woonomgeving, mits die activiteiten vanuit het oogpunt van hinder, ruimtelijke uitstraling en gevaar goed inpasbaar zijn. Het inpassen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten binnen de woonomgeving is gewenst om enerzijds aan de vraag naar bedrijfsterrein te kunnen voldoen (de bedrijventerreinen raken vol), anderzijds omdat dit bijdraagt aan een meer gevarieerd woon en leefklimaat. Vooraf zal dan wel de mate van milieubelasting van de desbetreffende activiteiten gedefinieerd moeten worden, die binnen de woonomgeving, maar ook op de bedrijventerreinen maximaal toelaatbaar is. Daardoor kan ervoor gezorgd worden dat nieuwe bedrijven een passende locatie (in de nabijheid van woningen) krijgen. Het waar nodig ruimtelijke scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen, dan wel zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijkertijd voldoende zekerheid bieden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Uiteindelijk zal de gemeente op basis van haar gemeentelijke beleidsvrijheid en een zorgvuldige afweging beslissen of en verantwoorden waarom ze op een bepaalde locatie bedrijven mogelijk wil maken. Regels hiervoor zijn in facetbestemmingsplannen opgenomen.



bodem

Bodembeleidsontwikkeling en de daarmee gepaard gaande aanpak van bodemverontreiniging, is sinds de introductie van de Wet bodembescherming volop in beweging geweest. Aanleiding voor de introductie van op dit onderwerp specifiek toegesneden wetgeving is het aantreffen van fikse bodemverontreiniging met dito gevolgen voor mens en milieu. Met de ondertekening van het Convenant "Bodemontwikkelingsbeleid en aanpak spoedlocaties" op 10 juli 2009 zijn landelijk de bakens gezet voor:

- verdere decentralisatie van verantwoordelijkheid en uitvoering van het bodembeleid en de bodemsanering, op basis van bestuurlijke overeenkomsten;
- verbreding van het bodembeleid door samenhang met energie- en waterbeleid en gebruik van de ondergrond;
- ontwikkelen van gebiedsgerichte benadering, mede in het kader van het ruimtelijke orderingsbeleid en het accommoderen van het toenemend gebruik van de bodem als gevolg van ruimtedruk;
- de versnelde afronding van bekende saneringslocaties van bodemverontreiniging met risico's voor de volksgezondheid (zogenaamde spoedlocaties) in financiële en feitelijke zin.

"Doelmatig en verantwoord bodemgebruik" vervangt "verantwoorde bodemkwaliteit". Toekenning van gebruiksfuncties, met ordening en weging van belangen, komt centraal te staan. Hieraan wordt gekoppeld het toetsen en zo nodig het verkrijgen van een passende chemische kwaliteit.

Met het verstrijken van de geldigheidsstermijn van de Bodemkwaliteitskaart en de invoering van het Besluit Bodemkwaliteit, is een start gemaakt met lokale beleidsontwikkeling die o.a. recht doet aan de uitgangspunten van het voornoemde Convenant. Hierbij wordt ernaar gestreefd de regionale aanpak voort te zetten, net als bij het voorgaande bodembeleid.

De aanpak van de spoedlocaties wordt gecoördineerd door de Provincie Limburg met ondersteuning van de lokale overheden.



afvalinzameling

De afgelopen jaren is in het kader van het regionaal Afvalinzamelplan in Landgraaf veel veranderd met betrekking tot de inzameling van huishoudelijk afval. De oude bovengrondse containers voor afvalinzameling ontsierden het straatbeeld en vormden vaak ongewenste obstakels in de openbare ruimte. Al deze containers zijn ondergronds geplaatst wat voor een verfraaiing van het straatbeeld en

opwaardering van de buurten heeft gezorgd. Ook zijn veel straatvoorzieningen (inzamelpunten voor de gescheiden inzameling van afvalstromen glas, papier en textiel) ondergronds gebracht.

Ondergrondse inzameling van afval dient dan ook daar waar mogelijk (ruimtelijk en financieel) toegepast te worden met dien verstande dat bovengrondse verzamelcontainers geen optie meer zullen zijn! Bij nieuw te ontwikkelen locaties (inclusief herstructureringslocaties) zal ondergrondse afvalinzameling als uitgangspunt gehanteerd worden. Hetzelfde geldt voor de (grotere) straatvoorzieningen (glas-, papier- en textielcontainers).

Kijkend naar de (verdere) toekomst zou het mogelijk kunnen zijn dat het wekelijks aanbieden van afvalcontainers (kliko's) in (bepaalde delen van) de gemeente in het kader van straatbeeld, ruimte etc. zal worden voorkomen door de plaatsing van centrale ondergrondse huisvuilcontainers. Ook voor nieuwbouwwijken waar geen of nagenoeg geen tuinen aanwezig zijn, zou dit een optie kunnen zijn. Een zelfde mogelijkheid zou kunnen bestaan voor de inzameling van bedrijfsafval in de centrumgebieden.

3.8. water

“De inzameling en afvoer van afvalwater via de riolering heeft de grootste bijdrage geleverd aan de volksgezondheid. Zonder riolering vervalt onze samenleving tot een negentiende-eeuws niveau en komt de leefbaarheid direct in het gedrang”.

Zo begint het Integraal Stedelijk Waterplan (ISW) van de gemeente Landgraaf, vastgesteld door de raad in december 2010.

De visie op stedelijk waterbeheer in de gemeente Landgraaf is gebaseerd op een aantal pijlers.

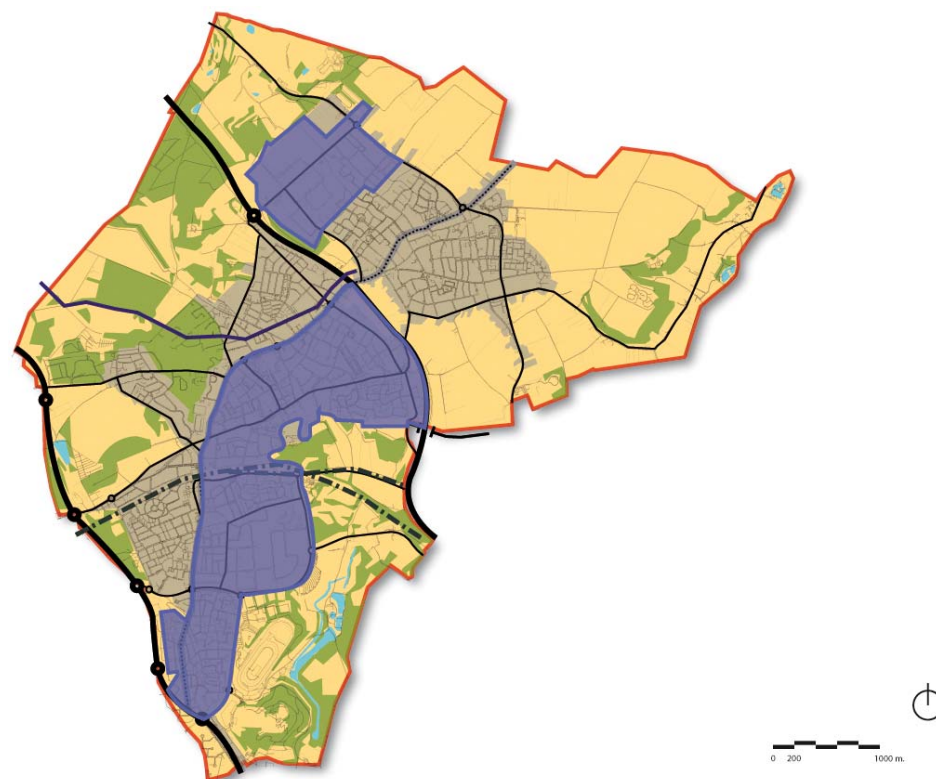
- **water sober en doelmatig:** een uitgekiend beheer op een redelijk kostenniveau dat voldoet aan de gestelde eisen aan stedelijk water;
- **wateroverlast beperken:** door afkoppelen, infiltreren en vertraagd afvoeren van hemelwater de capaciteit in het bestaande stelsel vergroten;
- **waterkwaliteit verbeteren:** door de vuilemissie uit de rioolstelsels terug te dringen;
- **watersysteem voor de toekomst:** door thema's als klimaatsverandering en bevolkingskrimp centraal te stellen voor een toekomstbestendig beleid;
- **inwoners betrekken bij het water:** door voorlichting en educatie met betrekking tot duurzaam omgaan met water;
- **water vasthouden:** door het hemelwater zoveel mogelijk vast te houden op de plek waar het valt;
- **water als ordenend principe:** door het water nadrukkelijk terug te laten komen in de ruimtelijke ontwikkeling;
- **waterketen optimaal inrichten:** door het afval aan de bron te scheiden;
- **waterstructuur als belevingswaarde in de bebouwde omgeving:** door waterstructuur als natuurlijk element in bebouwde gebieden te benadrukken.

Een belangrijk instrument bij het bereiken van bovenstaande doelen is het *afkoppelen*. Afkoppelen is het scheiden van de hemelwater- en afvalwaterstromen. Het rioolstelsel van Landgraaf bestaat voor 95% uit een gemengd systeem, waar het regen- en afvalwater gezamenlijk door worden afgevoerd. Door de waterstromen te scheiden neemt de belasting van de zuiveringsinrichting af en vinden er minder vervuilende overstortingen vanuit een gemengd stelsel plaats. Voorwaarde bij het afkoppelen is dat het hemelwater ter plekke wordt geïnfilteerd, dan wel tijdelijk wordt vastgehouden. Gebeurt dit niet, dan treedt er een piekbelasting op het oppervlaktewater op waardoor wateroverlast kan ontstaan. Om te kunnen afkoppelen moet de ondergrond geschikt zijn voor infiltratie, of er moet voldoende ruimte zijn om het hemelwater tijdelijk vast te kunnen houden.

Het afkoppelen in Landgraaf vindt plaats in het openbare gebied. Daarbij gelden drie criteria:

- het moet mogelijk zijn om het regenwater op een andere wijze zonder overlast af te voeren;
- het moet aansluiten bij andere (weg)werkzaamheden en bouwplannen;
- de investering moet in verhouding zijn met de opbrengst. Als vuistregel wordt een gemiddeld bedrag van € 25,-/m² gehanteerd (prijspeil 2010).

Het waterschap Roer en Overmaas draagt bij door middel van een subsidie (€ 1,50 per m²) conform de stimuleringsregeling afkoppelen.



De bouw van in- en uitbreidingslocaties mag niet leiden tot een toename van de vuilemissie en ook niet tot het vergroten van de kans van *water op straat*. Om beide doelstellingen te bereiken worden bij alle nieuwbouwprojecten het afvalwater en het regenwater van elkaar gescheiden gehouden. Hier is dus geen sprake van afkoppelen, maar van bewust *niet aankoppelen* van verhard oppervlak op een gemengd rioleringssysteem. Per locatie wordt bekeken op welke wijze het regenwater het best kan worden verwerkt, zodanig dat aan alle doelstellingen wordt voldaan.

watertoets

In de aankomende planperiode staan meerdere in- en uitbreidingen geprogrammeerd in Landgraaf. Voor al deze nieuwbouwlocaties geldt dat het water in een zo vroeg mogelijk stadium van de ruimtelijke plannen moet worden meegenomen. Wettelijk is dit vastgelegd door middel van de waterparagraaf in het bestemmingsplan. De gemeente toetst de ruimtelijke plannen met betrekking tot de waterhuishoudkundige aspecten in samenspraak met het waterschap. Met de introductie van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (juli 2008) heeft de provincie alleen nog een adviserende rol en geen toetsende rol meer. Naast het hemelwater worden in de watertoets ook het afvalwater, het grondwater en de KRW (Kaderrichtlijn Water) in de beschouwing meegenomen. Uitgangspunt is dat alle in- en uitbreidingsplannen hydrologisch neutraal worden opgezet.

hemelwater

Om in de toekomst over een regenwatersysteem te beschikken dat is ingericht naar de huidige inzichten over klimaatsverandering en heviger buien wordt het afkoppelbeleid doorgezet. In het afkoppelplan neemt de 'rioleringzorg' een leidende rol op zich door

aan te geven welke kansen dienen te worden benut bij herinrichting van een bepaald gebied. De voorkeur gaat uit naar het vasthouden en infiltreren van regenwater binnen het plangebied.

grondwater

Het stedelijk gebied van Landgraaf kent nagenoeg geen structurele grondwaterproblemen, omdat Landgraaf gelegen is op een plateau. De grondwaterstand ligt gemiddeld op meer dan 5 m onder het maaiveld. Echter nabij de kern Rimburch, bij de Palenbergerbeek (omgeving Kasteel Schaesberg) en bij de Strijthagerbeek (Mondo Verde en Overste Hof) is er een minder diepe grondwaterstand. Dit zijn gebieden waar met de grondwaterstand rekening gehouden dient te worden en waar eventueel maatregelen noodzakelijk zijn.

Per voorgenomen in- en uitbreidingen zal bekeken moeten worden welke rol het grondwater in de ontwikkeling van het gebied speelt. Zo ligt het woongebied Parkheide op een plateau met een kleilaag op twee meter diepte waar het grondwater moeilijk wegzakt en er horizontale grondwaterbewegingen ontstaan die voor een specifieke problematiek zorgen. De watertoets biedt een prima handvat om de invloed van het grondwater nader te bekijken.

water en (bevolkings)krimp

In watertermen wordt krimp niet als bedreiging maar juist als kans gezien. Ruimtelijke ingrepen zorgen hierbij in het algemeen voor meer groen en minder bebouwing, waardoor de scheiding van (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gemakkelijker door te voeren is. Duurzame gescheiden afwateringssystemen krijgen zo meer ruimte.

3.9 herstructurerings- en ontwikkelingslocaties

Het stedelijk gebied van de gemeente Landgraaf is gelegen op een plateau, tussen twee grote landschapseenheden, namelijk het Wormdal en het Strijthagerbeekdal enerzijds en het gebied van de Brunssummerheide anderzijds. Binnen het stedelijke gebied komt vrij compacte bebouwing voor waarin nog de drie historische kernen Schaesberg, Nieuwenhagen en Ubach over Worms herkenbaar zijn. De structuur kent dan ook nog drie centrumgebieden die met elkaar verbonden zijn door de zogenoemde ruggengraat. Solitair in de landschappelijke eenheid van het Wormdal ligt Rimburch, een historische 'kern' die als verschijningsvorm een authentieke lintbebouwing heeft.

Gebiedseenheid de Brunssummerheide

De noord-westflank van het grondgebied van de gemeente Landgraaf bestaat grofweg uit twee gebieden die onder de noemer natuurgebied de Brunssummerheide gevat zouden kunnen worden. Ten westen van de N299 is het gebied te typeren als natuur en ten oosten daarvan als natuur 'verstoorde' door grootschalige ontgronding, vuilstort etc. Doelstelling voor de Brunssummerheide is het instandhouden en waar mogelijk versterken van dit zeer waardevolle natuurgebied. Getracht moet worden de gebiedseenheid zo groot mogelijk te maken maar het 'effect' van de natuur, namelijk de beleving en bereikbaarheid, moet gemaximaliseerd worden. Dit houdt onder meer in dat gebieden als groeves en storten die vrij komen, ingezet moeten worden voor het vergroten van de gebiedseenheid. De inrichting van de gebieden dient in relatie te staan of zelfs onderdeel uit te maken van het natuurgebied 'de Brunssummerheide'. In dit kader is de gemeente Landgraaf ook betrokken bij de totstandkoming van het grensoverschrijdende 'Heidenaturpark' (zie 3.5.2.). Voor wat betreft de bereikbaarheid en de belevingswaarde van de natuur liggen er kansen in gebieden aan de rand van het stedelijk areaal. Dit zijn plekken waar er raakvlakken zijn met de natuur en het landschap. Deze plekken zijn bij uitstek geschikt om door menging van stedelijke en natuurlijke elementen de rand van het natuurgebied vorm te geven en de bereikbaarheid en beleving van het grote gebied te bevorderen. In de wijkontwikkelingsplannen kan dit verder onderzocht en uitgewerkt worden.

Gebiedseenheid Worm- en Strijthagerbeekdal

De zuid-oostflank van het grondgebied van de gemeente Landgraaf bestaat grofweg uit twee gebieden. Ten oosten van de N299 is het gebied te typeren als natuurlijk landschap met agrarisch en extensief recreatief gebruik. Ten westen van de verkeersader is het gebied te typeren als natuurlijk landschap met intensief recreatief gebruik (dagrecreatie). Doelstelling voor het gebied ten oosten van de N299 is het versterken van de landschappelijke kwaliteit met mogelijk extensief recreatief gebruik. De intrinsieke waarde van dit gebiedstype wordt versterkt door bijvoorbeeld de aanleg van de 'grote Boslocatie' en de mogelijk gedeeltelijke renaturering van de Worm. De doelstelling voor het gebied ten zuidwesten van de N299 is het versterken van de intensieve dagrecreatie waarbij de landschappelijke eenheid van Park Gravenrode een centrale rol vervult. De beleving en toegankelijkheid van dit gebied dient versterkt te worden, waarbij 'vermarketing' van het gebied een belangrijke rol kan spelen. Om het Park Gravenrode blijvend aantrekkelijk te houden, is behoefte aan vernieuwende aansprekende plannen. Niet alleen wat betreft de ontwikkeling van de bestaande attracties, maar ook wat betreft de ontwikkeling van nieuwe attracties. Van belang is dat ontwikkelingen in het park complementair zijn. Een goede samenwerking tussen de verschillende attracties levert meerwaarde op en verbetert de concurrentiepositie van het park ten opzichte van andere toeristische gebieden.

Tevens bestaat de behoefte bezoekers langer 'vast te houden' door middel van verblijfsrecreatie. Met de realisatie van het sporthotel Snowworld is een belangrijke stap

gezet in de ontwikkeling van verblijfsrecreatie. Met de plannen voor de ontwikkeling van verblijfsaccommodaties op de locaties Rouenhof en andere locaties binnen Gravenrode wordt een flinke stap gemaakt om de bezoeker langer vast te houden in het gebied, hetgeen niet alleen positief is voor het Park Gravenrode maar ook een flinke stimulans is voor de lokale ondernemers.

Gewaakt moet worden voor een rommelige uitstraling van het gebied. Doordat de attracties omheind zijn met verschillende soms onvoldoende onderhouden hekwerken, door reclame-uitingen en dergelijke wordt de intrinsieke kracht van het gebied afgezwakt. Het opstellen van een beeldkwaliteitplan voor de gehele "leisureboulevard" kan daarin verbetering brengen. Het spreekt vanzelf dat adequate handhaving daarin ook een rol speelt.

Gebiedseenheid Stedelijk gebied

Het stedelijk gebied kan onderverdeeld worden in de drie gekoppelde historische kernen plus Rimburch. De gebieden zijn te typeren als verstedelijkt gebied met redelijk compacte bebouwing maar met een kleinschalige, dorpse uitstraling én met grote sociale binding per eenheid (kern, buurt, straat). Het gebied heeft duidelijke een eigen kwaliteit die zich uit in bijvoorbeeld het verenigingsleven, het type bebouwing, de historie en de ligging in het landschap. In Landgraaf is in nagenoeg elk gedeelte van het stedelijke gebied, het landschap dan wel de natuur nabij. In het gebied leven mensen die hier wonen, werken, recreëren, hun vrije tijd besteden en zich verplaatsen. Doelstelling voor het gebiedstype is de identiteit van Landgraaf in zijn geheel en als onderdeel van Parkstad te versterken, de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te verbeteren en de economie te versterken.

De doelstellingen worden bereikt door op een aantal locaties binnen het stedelijke gebied herstructureringsingrepen uit te voeren. Hierbij moet men denken aan bijvoorbeeld herstructurering op het gebied van wonen, zorg en detailhandel en centrumfuncties. Ingezet wordt hierbij op het kwalitatief verbeteren van de woningvoorraad, het realiseren van één hoogwaardig centrumgebied per kern, het integreren van zorg en wonen en het concentreren van welzijnsfuncties per kern. Een voorbeeld van een herstructureringslocatie die bijdraagt aan de verwezenlijking van de doelstelling is de locatie Achter den Winkel. In dit plan wordt in plaats van de bestaande monofunctionele verouderde woongebouwen een geïntegreerd plan gerealiseerd waarin wonen, zorg en groen een plaats krijgen. Samen met bijvoorbeeld het centrumplan Schaesberg wordt er bovendien gewerkt aan de versterking van de totale kern Schaesberg vanuit volkshuisvesting, economie en welzijn. Een ander voorbeeld is toekomstige herstructurering van 'Heiveld' waarbij de woningvoorraad in dit gedeelte van Nieuwenhagen een enorme kwalitatieve impuls krijgt.

Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur van het stedelijk gebied en de grote gebiedseenheden zal de woningbouwopgave/ herstructureringsopgave voor de gemeente Landgraaf gerealiseerd moeten worden. Enerzijds binnen het stedelijke gebied (herstructurering) en anderzijds gedeeltelijk met een ruimtelijke weerslag aan de randen van dit stedelijke gebied en aan of in een van de hierboven genoemde gebiedseenheden. De mogelijkheden voor het ontwikkelen van deze gebieden worden beperkt dan wel versterkt door het gebiedstype waar ze in en/of aan liggen. De locaties dienen bij te dragen aan de verwezenlijking van de doelstelling per gebiedseenheid. Naast bovengenoemde criteria zijn er mogelijkheden maar ook beperkingen die vanuit een hoger schaalniveau inwerken op de ontwikkelingslocaties. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om volkshuisvestelijke overwegingen op regionaal/provinciaal niveau die van invloed zijn op het aantal te realiseren woningen binnen een deelgebied van de regio, dan wel om overwegingen ten aanzien van de bovengemeentelijk groenstructuur die voor de Parkstad is beschreven in de nota 'Identiteit Parkstad Limburg'.

3.9.1 De Kakert

De wijk “De Kakert” wordt traditioneel onderverdeeld in de “oude” en de “nieuwe” Kakert. Al in de tweede helft van de jaren negentig van de vorige eeuw zijn samen met Woonmaatschappij Hestiagroep de eerste plannen gemaakt voor de herstructurering van de Kakert. Samen met het project “Achter den Winkel” waren dit de eerste projecten waarbij een bestaande woonwijk in Landgraaf volledig vernieuwd zou worden (geherstructureerd).

Begin 2000 is er voor gekozen om de herstructurering van de Kakert in twee fasen op te knippen, te weten de Oude Kakert en Kakert Middengebied (Kakert nieuw). Herstructurering van de Oude Kakert kreeg de hoogste prioriteit. De uitvoering van dit plan bevindt zich in een afrondende fase. Verwacht wordt dat de laatste fase (vlek e) in 2012 wordt opgeleverd.

Omstreeks 2004 zijn er ook nieuwe plannen gemaakt voor de herstructurering van het middengebied (Kakert Nieuw). Samen met de Hestiagroep en een ontwikkelaar is toen een plan ontwikkeld voor het bouwen van circa 80 levensloopbestendige patiowoningen. In verband met de omvang van het exploitatietekort is besloten dit plan niet door te zetten.

Omstreeks 2004-2005 was ook het moment waarop de consequenties van de bevolkingskrimp voor de regio Parkstad duidelijker werden. Met de nieuwe wetenschap over de demografische ontwikkelingen, zijn de plannen heroverwogen, wat geleid heeft tot een nieuw plan voor de nieuwe Kakert.

De Oude Kakert

De “Oude Kakert” wordt van het overige deel van de wijk gescheiden door de Moltweg. De “Oude Kakert” werd in sociaal opzicht als een kwetsbaar wijkdeel beschouwd. Daarnaast werd de inrichting van de openbare ruimte én de bereikbaarheid van voorzieningen, negatief beoordeeld. Voor het gebied is er daarom een herstructureringsplan ontwikkeld.

Uitgangspunt van het herstructureringsplan was de positieve elementen van de bestaande wijk met de daarbij behorende sfeer en uitstraling herkenbaar terug te laten keren. Binnen het stedenbouwkundig plan is daarnaast gekozen voor een benadering vanuit een groter geheel. De verbondenheid tussen de aan weerszijden van de Moltweg gelegen wijkdelen komt tot uitdrukking in een centraal gesitueerde openbare groene (verblijfs)zone. Intussen is het plan gerealiseerd met een gevarieerd aanbod aan woningen: in de eerste fase zijn 82 huurwoningen in twee woonblokken en 29 huurappartementen in complexvorm gebouwd, in de tweede fase 74 koopwoningen in twee woonblokken. Het aandeel huurwoningen in het plan is aldus fors verminderd. Enkele jaren geleden werd - mede om extra draagvlak voor de aanwezige of mogelijke nieuwe voorzieningen in de wijk te creëren - gedacht aan een ontwikkeling met woningbouw op de locatie van het voormalig tuincentrum aan de overkant van de Kakertsweg. Echter, de structurele bevolkingsafname in relatie tot het terugbrengen van de aanwezige plancapaciteit en de reeds aanwezige leegstand hebben er toe geleid dat deze ontwikkeling niet doorgezet zal worden. Daarin spelen ook de ontwikkelingen in het gebied Haesdal en de herbouw van kasteel Schaesberg een rol.

De nieuwe Kakert

In de nieuwe Kakert zijn thans nog enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Denk hierbij bijvoorbeeld aan school Kakertshöfke. Buiten het plangebied ligt het Moltgebouw dat gebruikt wordt door Welsun. Aan de Moltweg lagen diverse commerciële voorzieningen zoals een cafetaria en een grillroom; deze zijn inmiddels niet meer aanwezig en de panden gesloopt.

Omdat de buurt de Kakert in geografisch opzicht enigszins decentraal is gelegen, is het voor de leefbaarheid van de buurt van groot belang om de voorzieningen te behouden. Het draagvlak voor de maatschappelijke functies is op dit moment nog redelijk tot goed, maar de negatieve gevolgen die de demografische ontwikkeling heeft op het draagvlak voor deze voorzieningen mag niet worden onderschat, zeker als het gaat om het leerlingenaantal. De verwachting is dat die negatieve gevolgen zich eerder en ernstiger zullen manifesteren als er niet wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de accommodaties.



Op 9 april 2009 is een plan van aanpak vastgesteld voor de Nieuwe Kakert. Dit plan van aanpak is voor wat betreft de toevoeging van extra woningen achterhaald en verlaten. Oorspronkelijk is ruimte opgenomen in het plan van aanpak voor de toevoeging van een klein aantal (circa 10) woningen. Deze toevoeging is door de demografische ontwikkelingen verlaten. Het project nieuwe Kakert bestaat uit drie delen:

- het realiseren van een woongebouw voor bijzondere doelgroepen;
- de omvorming van de school Kakertshof tot een multifunctioneel centrum voor maatschappelijke doeleinden;
- de herinrichting van de openbare ruimte, inclusief de reconstructie van de Moltweg.

3.9.2 Achter den Winkel

In de periode 2002-2003 is gestart met de ontwikkeling van de herstructureringsplannen voor de Schaesbergse locatie Achter den Winkel. Op deze locatie bevonden zich 400 goedkope huurwoningen, verdeeld over vier flatgebouwen. Omdat de flatgebouwen sterk verouderd waren en niet meer aan de woonwensen en het woonklimaat van deze tijd voldeden, is besloten de vier flatgebouwen te slopen en een geheel nieuwe buurt met circa 319 (koop- en huur) woningen en zorgcentrum te realiseren. Er is gekozen voor een gedifferentieerd woningbouwprogramma met verschillende bebouwingstypologieën. Het plan is ingedeeld in een drietal fases en bestaat onder meer uit grondgebonden- en gestapelde woningen in diverse prijsklassen



en verschijningsvormen. Daarnaast bestaat het plan uit woonzorgcomplexen. De fases 1 en 2 zijn grotendeels afgerond en bewoond. Voor de laatste fase (fase 3) zijn plannen ontwikkeld. Verwacht wordt dat de invulling van dit gebied in 2011 gaat plaatsvinden. In 2012 verwachten wij een afronding van de bebouwings- en infrastructurele werkzaamheden in het gebied.

In het herstructureringsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de aanwezige, omringende stedenbouwkundige structuur. Dit uit zich in een min of meer geconcentreerde bebouwing aan de zijde van de Hoofdstraat en een tamelijk open bebouwing aan de zijde van de Melchersstraat in de richting van het buitengebied (Kisselsbos). In het gebied is een brede groenzone geprojecteerd, de zogenaamde groene vallei. Op verzoek van de bewoners en in samenspraak met hen, is er in de periode 2009-2010 extra groen aangeplant. De groene kwaliteit van het gebied is hiermee versterkt wat een positieve invloed heeft op de leefbaarheid. Het herstructureringsplan Achter den Winkel heeft zo bijgedragen aan de doelstelling de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in Schaesberg verder te versterken.

3.9.3 Heiveld

De wijk Heiveld (Irenestraat/ Beatrixstraat) is in de tweede helft van de jaren '90 aangewezen als een herstructureringslocatie omdat de huurwoningen sterk verouderd waren en de leefbaarheid in de wijk achteruitging. Een hernieuwde renovatie van de woningen zoals deze eind jaren '70 plaats heeft gevonden was geen optie. De leefbaarheidsproblemen zijn in de tussenliggende periode (na renovatie) niet afgenomen. Het eenzijdige, goedkope huuraanbod heeft geleid tot een eenzijdige bevolkingssamenstelling. De leefbaarheid in de wijk kwam sterk onder druk te staan. Dit kwam tot uiting in overlast, verloedering van woon- en leefomgeving en de slechte verhuurbaarheid van de woningen. Het gebied genoot als woongebied een slechte reputatie.

Het gebied Heiveld bestond uit 146 portieketagewoningen en 3 eengezinswoningen van de Hestiagroep. In 2005 is gestart met een gefaseerde sloop van de woningen. Inmiddels zijn alle portieketagewoningen gesloopt. De oorspronkelijke

herstructureringsplannen gingen uit van een 1 op 1 terugbouw, waarbij het plantsoen met het Indië-monument aan de Beuteweg en het IVN-huisje behouden zouden blijven. De bevolkingskrimp in de regio heeft ertoe geleid dat de terugbouwplannen drastisch zijn bijgesteld. In de regionale Woonvisie en de daarbij behorende woningbouwprogrammering, is Heiveld aangewezen als locatie waar maximaal circa 60 woningen teruggebouwd mogen worden. Een maximale terugbouw van circa 60 woningen komt neer op een totale vermindering van het aantal woningen in het plangebied van 89 (149 minus 60). De beperkte terugbouw biedt de mogelijkheid om een parkachtige omgeving te creëren.



In nauw overleg met de Hestiagroep is een plan van aanpak tot stand gekomen voor de herstructurering van het gebied Heiveld. Samengevat luidt het woningbouwprogramma als volgt:

kwantitatief:

- maximale terugbouw van circa 60 woningen in een parkachtige omgeving;
- behoud van Oost Indië-monument aan Beuteweg en IVN-huisje 'De oude Landgraaf' als bijzondere historische elementen;
- behoud speelvoorziening;
- koersen op integratie wijkzorgcentrum van Meander op locatie Heiveld.

kwalitatief:

- door beperkte terugbouw van woningen, het creëren van groene ruimten (parkachtige omgeving);
- bouwen van levensloop bestendige en duurzame woningen;
- de nieuwbouw dusdanig situeren dat door sloop ontstane weinig fraaie/ rommelig ogende achterkanten van bestaande woningen worden afgedicht;
- woningtypen moeten passen binnen de kwaliteitscriteria uit de regionale woonvisie 'Van zeef naar zwengel'.

Bij het verbeteren van de leefbaarheids situatie moet ook gedacht worden aan de jeugd. In het gebied ligt een speeltuin, in het verleden verscholen achter de bebouwing. Met de sloopactiviteiten in het gebied is de speeltuin meer zichtbaar geworden. In het kader

van de planvorming zal de zichtbaarheid van speeltuin nog verder verbeteren. De ontstane ruimte biedt bovendien de mogelijkheid om meer speelvoorzieningen in een parkachtige omgeving te creëren; denk hierbij aan het verbeteren en vergroten van het bestaande trapveldje. In het wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen wordt dit verder uitgewerkt.

3.9.4 Rimburch

Rimburch, ook wel de parel van Landgraaf genoemd, ligt in de meest noordoostelijke hoek van de gemeente in een beekdal met kwelgebieden en omgeven door hellingbossen. Rimburch kent als beschermd dorpsgezicht vele monumentale panden. Bovendien ligt hier een deel van de Via Belgica (een Romeinse weg die loopt vanuit Boulogne-sur Mer via Tongeren, Maastricht, Heerlen en Rimburch naar Keulen). Ook ligt Rimburch in een ecologisch hoogwaardig gebied, is het een stiltegebied en kent het een hoge cultuur historische waarde. De rivier de Worm (met de daarbij behorende beschermings- en meanderzone) stroomt langs de bebouwde kern en vormt de grens met Duitsland.

Rimburch is een dorp dat sterk vergrijsd. Bovendien wonen veel ouderen in een veel te grote (boerderij)woning. Deze ouderen zoeken een seniorenwoning of appartement, liefst in hun eigen vertrouwde omgeving.

Door de hierboven vermelde beperkingen zijn er weinig tot geen mogelijkheden voor nieuwbouw in Rimburch. Grootchalige nieuwbouw past verder niet in het regionaal vastgestelde beleid ten aanzien van de bevolkingskrimp.

Onderzocht zal dan ook moeten worden of en hoe senioren in Rimburch kunnen blijven wonen. Bijvoorbeeld via het (beperkt) verbouwen van bestaande boerderijen.

In Rimburch zijn nagenoeg geen voorzieningen meer aanwezig. De inwoners van Rimburch zijn dan ook reeds geruime tijd aangewezen op de voorzieningen die elders in Landgraaf, Parkstad en zelfs in Duitsland zijn gelegen.

De enige basisschool in Rimburch is als gevolg van brand en dalend leerlingenaantal gesloten. De leerlingen zijn ondergebracht in nabij gelegen scholen. Voor het gebouw van de basisschool – een rijksmonument - is een nieuwe invulling gevonden (3



woningen). Daarnaast moet worden onderzocht of starters die zich in Rimburch willen vestigen aan een woning geholpen kunnen worden door het verbouwen van enkele grotere boerderijen tot meerdere wooneenheden. Mogelijk dat in dit kader ook enkele huurwoningen van corporaties aan starters kunnen worden verkocht. Maar dit alles zal wel moeten passen binnen de uitgangspunten van de regionale Herstructureringsvisie. Om de vitaliteit in Rimburch te bewaken is er een Belangenvereniging Rimburch opgericht. Deze kent diverse werkgroepen die zich met uiteenlopende zaken bezighouden (zoals verkeer, veiligheid, wonen). De vereniging geldt als officieel aanspreekpunt voor de gemeente.



3.9.5 De Voort

Aan de Kleikoeleweg op de hoek met de Voorstraat is na 2003 een woningbouwplan met een wijkzorgcentrum (van Meander) ontwikkeld.

Het plangebied ligt in een stadsrandzone op loopafstand van het winkelcentrum Op de Kamp. In 2008 zijn de benodigde vergunningen verleend voor het wijkzorgcentrum en in 2009 zijn deze vergunningen onherroepelijk geworden. Echter door de kredietcrisis met de hieraan gekoppelde moeizame kredietverlening, is de realisatie (planontwikkeling) van het wijkzorgcentrum tot stilstand gekomen. In 2009 is ook besloten niet verder te gaan met de ontwikkelaar voor de rest van het plangebied, waardoor het plangebied niet verder ontwikkeld wordt.

Momenteel wordt er samen met woonmaatschappij Hestia en Meander gewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek voor de realisatie van het wijkzorgcentrum in Heiveld. Pas als duidelijk is of de verplaatsing naar Heiveld haalbaar is, zal worden bekeken hoe en of het project De Voort nog verdere invulling krijgt. Het voornemen is de exploitatie van De Voort te liquideren.

3.9.6 De Bousberg

Na beëindiging van het voormalige verblijfsrecreatiepark 'De Bousberg' omstreeks 2003, is een locatie van circa 7,5 hectare vrijgekomen voor woningbouw. De locatie ligt ten noorden van de Kakert en is ontsloten via de Boomweg. De locatie bevindt zich op

de grens van de gebiedseenheid de 'Brunssummerheide' en het stedelijk gebied. Voor de locatie is een bijzonder woonmilieu ontworpen bestaande uit diverse bebouwingstypen. Het plan omvat circa 102 woningen, met een programma van vrije kavels, villa's, landhuizen, geschakelde woningen en appartementen. De bebouwing wordt in een lage dichtheid gerealiseerd en voegt zich op een natuurlijke manier naar het landschap. De bebouwing is als het ware 'te gast in het landschap en de natuur'.

3.9.7 R.K.O.N.S

Na de fusie van de voetbalverenigingen 'RKONS' en 'Kolonía', is locatie RKONS omstreeks 2003 vrijgekomen voor woningbouw en een zorgcomplex. De locatie ligt binnen de gebiedseenheid 'stedelijk gebied' en is ontsloten via de Kempkensweg en de Willem II laan. Hoewel de locatie in het stedelijke gebied ligt, is zij met veel groen omzoomd. De winkelcentra van "Op de Kamp" en "Schaesberg" zijn goed bereikbaar en liggen op loopafstand. In het gebied RKONS is een groot hoogteverschil aanwezig waardoor het mogelijk is om twee verschillende woonmilieus te realiseren. Er wordt een gedifferentieerd woonprogramma gerealiseerd waarbij er ruimte is voor woningen in een hoge en een lage prijscategorie. Tevens worden verschillende doelgroepen bediend. Er is een plan tot stand gekomen met circa 70 grondgebonden woningen. Daarnaast wordt een zorgcentrum ontwikkeld.

3.9.8 Rukkener

In tegenstelling tot Schaesberg en Ubach over Worms, liggen in Nieuwenhagen geen grote bedrijfsterreinen. Ten noorden van Nieuwenhagen in de nabijheid van de provinciale weg N299, ligt het als zodanig weinig herkenbare kleine bedrijventerrein Rukkener.

Tot voor kort (periode 2008-2009) is gewerkt aan een plan voor de herinrichting en uitbreiding van het bedrijventerrein Rukkener. Globaal gezien wordt het plangebied begrensd door de Provinciale weg (N299) aan de noordzijde, de bebouwing aan de Brunssummerweg en de Pleistraat aan de zuidzijde, de bebouwing aan de Apollolaan aan de westzijde en door de Rukkenerweg aan de oostzijde. Het planvoornemen was om de bestaande bedrijfsbebouwing (Rukkenerweg 9), evenals de tennishal (Rukkenerweg 13), te slopen en hier 17 woningen met bijbehorende kleinschalige bedrijvigheid te realiseren. Het betreft een revitalisering van het gebied met woon-werk kavels (bedrijven uit lichte milieu-categorie).

De locatie leent zich goed voor de vestiging van kleinschalige bedrijven (woon-werkkavels). De locatie is met name geschikt voor startende ondernemers of voor ondernemers die de woonomgeving ontgroeid zijn. Door economische omstandigheden is de ontwikkeling gestopt, maar mogelijk weer op te pakken in betere tijden. Het wijkontwikkelingsplan Nieuwenhagen zal hier nadere uitspraken over doen.

3.9.9 Parkheide-zuid

De locatie Parkheide-zuid is gelegen binnen de gebiedseenheid stedelijk gebied, maar bevindt zich wel in een groene (ecologische) verbindingszone tussen twee natuurlijke en landschappelijke gebiedseenheden. De ontwikkelingslocatie Parkheide-zuid maakt deel uit van het grote plan Parkheide waarvan het grootste gedeelte al gerealiseerd is. De locatie is goed ontsloten en ligt in de directe nabijheid van de N299 (toekomstige buitenring). In het voorgaande structuurplan is dit gebied als zoekgebied aangewezen voor circa 50 grondgebonden woningen. Gelet op de demografische krimp is woningbouw sec, geen optie meer voor deze locatie.

3.9.10 Rouenhof

De locatie Rouenhof is gelegen in het park Gravenrode. De locatie is circa 29 hectare groot en wordt globaal gezien aan de noordzijde begrensd door het spoor in de richting van Kerkrade, aan de westkant door de Einsteinstraat en aan de zuidkant door de Mensheggerweg. In 2008 is een wedstrijd uitgeschreven voor de invulling van het gebied met een nieuwe grootschalige verblijfs- en dagrecreatieve attractie die aanvullend is aan de overige attracties in Park Gravenrode. Een ontwikkelingscombinatie heeft deelgenomen aan de wedstrijd door de indiening van het plan Waterworld. Dit plan bestaat uit verblijfsaccommodaties en een dagrecreatieve attractie in de vorm van een zwemaccommodatie waar verschillende watersporten beoefend kunnen worden. De verblijfsaccommodaties in dit plan bestaan uit verschillende bebouwingstypologieën, verspreid over het gebied. De gemeenteraad heeft in 2009 ingestemd met het sluiten van een intentieovereenkomst gedurende een bepaalde termijn met de betreffende ontwikkelingscombinatie voor de uitvoering van een haalbaarheidsstudie. Echter de wereldwijde financiële crisis (kredietcrisis) heeft ertoe geleid dat de ontwikkelingscombinatie het plan niet heeft kunnen wegzetten bij marktpartijen (exploitanten en financiers). Na afloop van de intentieovereenkomst heeft in 2010/2011 een andere partij interesse getoond voor de ontwikkeling van een nieuwe aanvullende verblijfs- en dagrecreatieve attractie met water als hoofdthema op de locatie Rouenhof. Ook dit heeft uiteindelijk niet geleid tot planontwikkeling. De gemeente blijft op zoek naar mogelijke investeerders en ontwikkelaars voor plannen in het gebied Rouenhof.

De mogelijke ontwikkeling van een nieuwe aanvullende verblijfs- en dagrecreatieve attractie op locatie Rouenhof past binnen de strategische visie om het park Gravenrode verder te ontwikkelen en te versterken. Daarnaast past een nieuwe invulling binnen de kaders van de regionale structuurvisie 2009. Uit diverse onderzoeken is gebleken dat er in Parkstad Limburg behoefte is aan meer verblijfsaccommodatie.



Het gebied Rouenhof bestaat uit een afgesloten gedeelte, namelijk het voormalige volkstuintencomplex en een open (toegankelijk) gedeelte dat met name dient als uitloopgebied voor omwonenden (veelal hondenbezitters). Het toegankelijke gedeelte was in het verleden in gebruik voor landbouwdoeleinden. De gemeente heeft dit gebied aangekocht en het grotendeels met gras ingezaaid. Daarnaast zijn in het gebied bomen- en struikgewassen aangeplant. Het gebied is geaccidenteerd en biedt de mogelijkheid om een nieuwe attractie landschappelijk verantwoord in te passen. Gelet op de omvang van het plangebied (circa 29 hectare), blijft na ontwikkeling van een nieuwe attractie voldoende uitloopgebied over.

3.9.11 Mondo Verde

Na het faillissement van wereldtuinen Mondo Verde in 2007 heeft een nieuwe eigenaar het park overgenomen. In 2007 heeft de gemeenteraad besloten binnen bepaalde kaders in te stemmen met verruiming van de gebruiksmogelijkheden met andere dan de reeds toegestane intensieve dagrecreatieve voorzieningen en met aan het park gerelateerde vormen van verblijfsaccommodatie. Met verblijfsaccommodatie wordt niet gedacht aan een traditionele verkaveling zoals bij de bekende vakantiebungalowparken. De verruimingsmogelijkheden luiden als volgt:

- De gemeenteraad heeft voor het plangebied een bebouwingspercentage van 6% vastgesteld;
- bij de inpassing van nieuwe bebouwing wordt gebruik gemaakt van de bestaande landschappelijke kwaliteit van het gebied;
- de bestaande natuurlijke kwaliteiten van het gebied worden zoveel mogelijk gerespecteerd. Bij aantasting van deze waarden vindt natuurcompensatie plaats in de directe nabijheid van het plangebied;
- in het zogenaamde 'Silvertandbosje' en het beekdal van de Strijthagerbeek wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan.

Momenteel is Mondo Verde bezig een bedrijfsvisie op te stellen die de onderlegger wordt voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan.

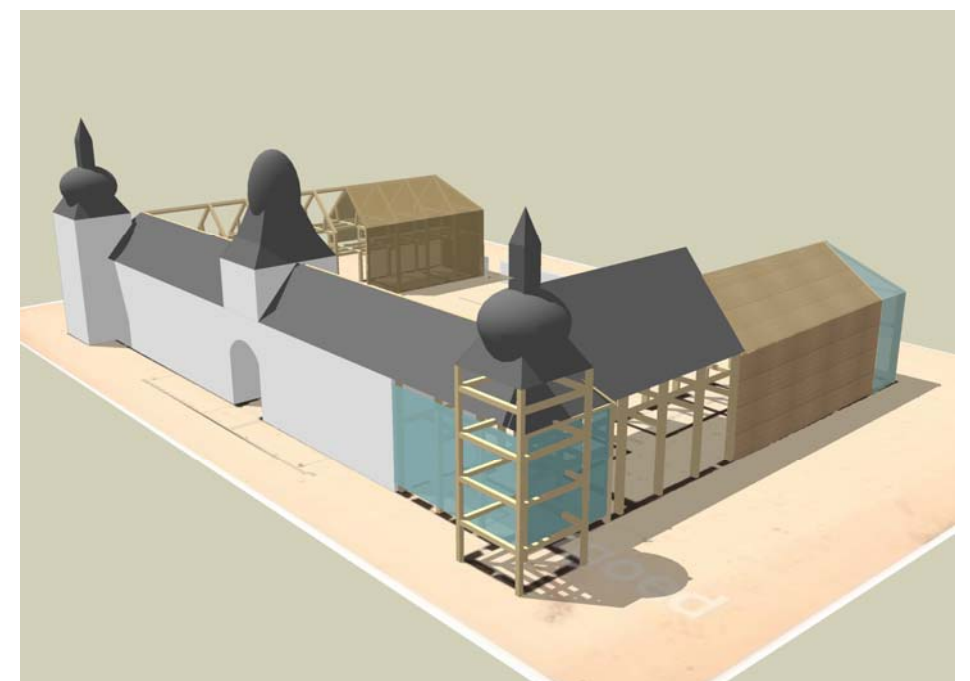


3.9.12 Snowworld

Snowworld heeft zich ontwikkeld tot een grote publiekstrekker. Met de ontwikkeling van het sporthotel Snowworld worden bezoekers langer vastgehouden in het gebied, wat ten goede komt aan het gehele park Gravenrode. Snowworld is blijvend op zoek naar mogelijkheden om het concept aantrekkelijk te houden en te versterken. Gedacht wordt aan de ontwikkeling van een klimpark op de Wilhelminaberg, ten noorden van het complex Snowworld. De mogelijkheden hiertoe zijn aanwezig, mits het klimpark landschappelijk goed wordt ingepast.

3.9.13 Eerherstel landgoed kasteel Schaesberg

In 2009 heeft de gemeenteraad unaniem besloten om een haalbaarheidsstudie te laten uitvoeren naar de herbouwmogelijkheden van kasteelruïne "Schaesberg" op basis van traditionele bouwtechnieken en met authentieke bouwmaterialen. Tevens is besloten te onderzoeken of het omliggende landschap op een historische wijze heringericht kan worden. In december 2010 heeft de raad het hiertoe opgestelde gebiedsperspectief vastgesteld. Het project is verder omschreven in hoofdstuk 3.1.



3.9.14 Centrumplan Schaesberg

Over een periode van ongeveer 10 jaar is er gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuw centrum voor Schaesberg. In 2010 is de eerste fase van dit plan opgeleverd en is ook de openbare ruimte – onderdeel van de ruggengraat van Landgraaf – ingrijpend verfraaid. Het plan omvat de bouw van winkels en bovengelegen woningen en een gebouwde parkeervoorziening voor zowel centrumbezoekers als bewoners. Op de begane grond zijn winkels uit het oude centrum geherhuisvest, maar er is ook ruimte bijgekomen voor nieuwe winkels. In de tweede fase worden minder woningen gerealiseerd dan oorspronkelijk gedacht door de bevolkingsontwikkeling en de daarmee samenhangende verminderde vraag naar woningen. Voor het stedelijk uiterlijk heeft dit echter geringe consequenties.

Naar verwachting wordt ook de openbare ruimte van de Markt van Schaesberg in 2012 opnieuw ingericht. Het centrum van Schaesberg heeft hiermee na lange tijd een enorme kwalitatieve opwaardering gekregen.



3.9.15 Centrumplan Ubach over Worms

Na Op de Kamp en Schaesberg centrum is dit het derde (winkel)centrum van Landgraaf. Er wordt al lang gesproken over de modernisering van dit centrum dat voor de inwoners van Ubach over Worms een belangrijke voorziening is. Het ziet er naar uit dat in 2013 een start met de bouw gemaakt wordt. De plannen omvatten de sloop van winkels en woningen aan de zuidzijde van de Hovenstraat en de gefaseerde nieuwbouw van de PLUS-supermarkt en een discountsuper met nieuwe woningen daarboven. Onder het complex wordt een parkeergarage gerealiseerd met tussen de 50 en 100 parkeerplaatsen afhankelijk van het aantal bovengelegen woningen en bezoekers van het winkelcentrum. De Hovenstraat wordt opnieuw ingericht met parkeerplaatsen waar ook ruimte is voor de wekelijkse markt. Aansluitend worden ook de straten in de omgeving en de Oude Markt van Waubach heringericht. Daarmee krijgt ook het derde centrum van Landgraaf zijn noodzakelijke opwaardering.

3.9.16 Achter de Haesen

De buurt “Achter de Haesen” ligt in Schaesberg tussen het centrum van Schaesberg en het station. De buurt is in de jaren '50 van de vorige eeuw gebouwd en bevat naast eengezinswoningen een groot aantal duplexwoningen. Grootschalige renovatie is vereist, maar aan de duplexwoningen is geen behoefte meer, zij worden gesloopt. De eengezinswoningen worden grotendeels gerenoveerd. In deze situatie ontstaat centraal in de buurt ruimte voor een park dat samen met de bewoners niet alleen gekozen is maar ook ingericht zal worden. Ook de openbare ruimte in de rest van de buurt krijgt een opwaardering wanneer dit past binnen de financiële mogelijkheden. Naast de renovatie zal er ook een aantal nieuwbouwwoningen komen. Het totaal aan woningen zal beduidend minder zijn dan het huidige aantal en er zal meer groen in de wijk komen.

Daarmee is Achter de Haesen een echte “krimpbuurt” en een trendsetter voor andere buurten in Landgraaf die als gevolg van het fenomeen krimp zullen moeten verdunnen.



4 LIMBURGS KWALITEITSMENU

Op 12 januari 2010 is het Limburgs kwaliteitsmenu (LKM) door Gedeputeerde Staten vastgesteld als uitwerking van het beleid van de POL aanvulling 'Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'. Het LKM voorziet in de vervanging van de provinciale regelingen met betrekking tot BOM+, VORm, Rood voor Groen en Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. De provinciale regelingen worden vervangen door de gemeentelijke uitwerkingen van het LKM. De toepassing van het LKM komt daarmee, met uitzondering van (provinciale) inpassingsplannen, in handen van gemeenten.

Het LKM voorziet in een instrumentarium om bij ontwikkelingen in het buitengebied, het verlies aan omgevingskwaliteit te compenseren. Het doel van het LKM is om kwaliteitsverbeteringen in het buitengebied te realiseren.

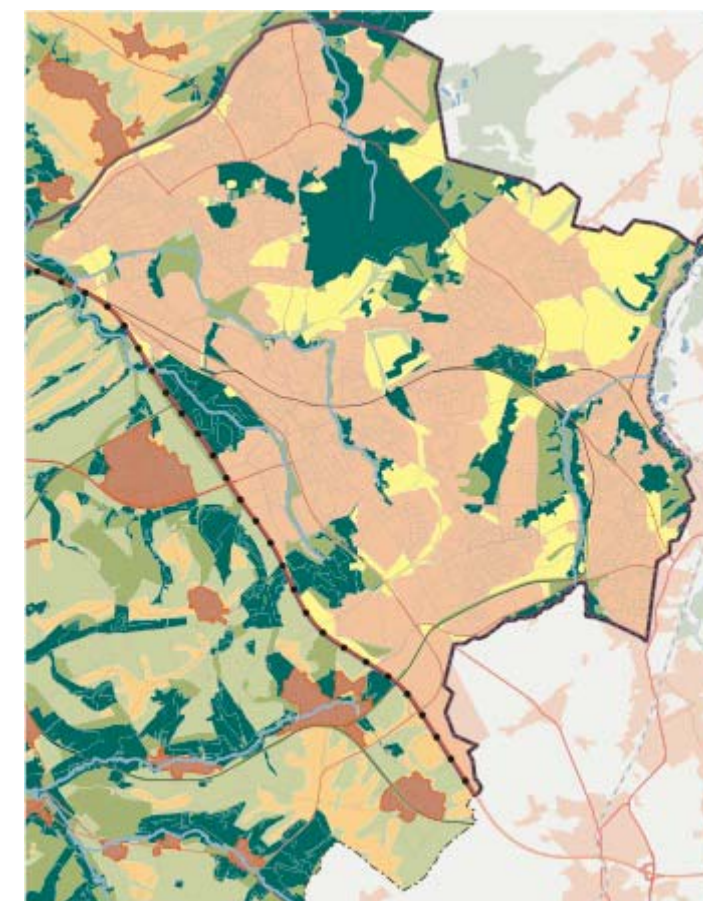
Het LKM is gebaseerd op de gedachte dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier gecompenseerd dient te worden.

De vraag of een kwaliteitsmenu van toepassing is, is van twee factoren afhankelijk. Namelijk of de ontwikkeling ligt in een gebied waarvoor het kwaliteitsmenu geldt en of het een ontwikkeling betreft waarvoor het kwaliteitsmenu van toepassing is. Het LKM geeft hiervoor het kader. Het LKM is van toepassing in het gehele buitengebied van Limburg. Dat zijn de gebieden buiten de contouren (verbale en gewone contouren) en buiten de grenzen stedelijke dynamiek. Daarnaast is binnen de grenzen stedelijke dynamiek het LKM van toepassing in de POL perspectieven P2 (POG) en P3 (veerkrachtige watersystemen). In P8 (stedelijke ontwikkelingszone) is alleen het beleid voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding en het beleid voor glastuinbouw en nieuwe landgoederen van toepassing. Binnen de grenzen stedelijke dynamiek geldt verder voor de perspectieven P6, P8 en P9 dat gemeenten hier vrij zijn om ook voor andere ontwikkelingen dan agrarische nieuwvestiging en uitbreiding, glastuinbouw en nieuwe landgoederen, het gemeentelijk kwaliteitsmenu in te zetten. Voor deze gebieden (P6, P8 en P9) wordt voor andere ontwikkelingen (dan agrarische nieuwvestiging en uitbreiding, glastuinbouw en nieuwe landgoederen) geen apart kwaliteitsmenu ontwikkeld. Indien sprake is van andere ontwikkelingen (dan agrarische nieuwvestiging en uitbreiding, glastuinbouw en nieuwe landgoederen) in deze gebieden, wordt gewerkt met maatwerk in de vorm van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Het kenmerkende voor ontwikkelingen in het kader van het LKM is dat het om (nieuwe) functies gaat die een nieuw ruimtebeslag leggen op het buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. We hebben het dan over nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, functies van Recreatie en Toerisme, niet agrarische bedrijven en bedrijventerreinen. Het gaat daarbij zowel om situaties waarbij de bestemming gewijzigd wordt van een 'landelijke' naar een 'stedelijke' bestemming als om situaties waar door de bestemmingswijziging (bijvoorbeeld door toevoegen van een bouwvlak)

mogelijkheden voor nieuwe bebouwing, versterking en verglazing ontstaan. Of ontwikkelingen ook daadwerkelijk mogelijk zijn, zal moeten blijken uit de ruimtelijke afweging.

Voorafgaande aan de toepassing van het kwaliteitsmenu vindt een eerste ruimtelijke beoordeling plaats. In deze beoordeling wordt bekeken of de ontwikkeling onder voorwaarden aanvaardbaar kan zijn op de voorziene locatie. Hiervoor is het rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid van belang. Welke rijks- en provinciale belangen aan de orde zijn en welke ontwikkeling wordt nagestreefd staat beschreven in het POL en de POL aanvullingen. De provincie Limburg waarborgt via het stelsel van de Wro de rijks- en provinciale belangen. De Wet ruimtelijke ordening biedt de provincie daarvoor de instrumenten.



(legenda op pagina 39)

Is de ontwikkeling niet aanvaardbaar dan stopt hier het initiatief. Wanneer de ontwikkeling niet op voorhand onaanvaardbaar is, wordt gekeken of deze in samenhang met de kwaliteitsbijdrage aanvaardbaar is. De kwaliteitsbijdrage en de daarmee te realiseren kwaliteitsverbeteringen maken daarmee onlosmakelijk onderdeel uit van de ruimtelijke afweging. De ruimtelijke afweging zal moeten uitwijzen of het totaal van de ontwikkeling en de te realiseren kwaliteitsverbetering voldoende ruimtelijke kwaliteit oplevert. Een onafhankelijke (regionale) kwaliteitscommissie adviseert de gemeente daarin. De oprichting en instelling van een regionale kwaliteitscommissie (in Parkstad Limburgverband) heeft nog niet plaatsgevonden.

Gelet op het stedelijke karakter van Parkstad Limburg en het hierdoor beperkte toepassingsbereik van het LKM, wordt verwacht dat het aantal zaken waarop het LKM van toepassing is, beperkt zal zijn. Vanwege het beperkte aantal zaken waarop het LKM betrekking zal hebben, zal naar verwachting beperkt beroep worden gedaan op een (regionale) kwaliteitscommissie. Mogelijk dat het beste aansluiting kan worden gezocht bij reeds bestaande kwaliteitscommissies in Zuid-Limburg. De mogelijkheden worden verder onderzocht.

Landgraaf is volgens de provinciale perspectievenkaart (van het POL, zie kaart op pagina 36) gelegen binnen de “grens stedelijke dynamiek” van de stadsregio Parkstad Limburg. Gebieden binnen deze grens dienen voor de opvang van de stedelijke dynamiek van Limburg. Het LKM geldt in dit gebied voor de perspectieven P2 (POG) en P3 (veerkrachtige watersystemen). In P8 (stedelijke ontwikkelingszone) is alleen het beleid voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding, het beleid voor glastuinbouw en nieuwe landgoederen van toepassing. Het grootste deel van het grondgebied van Landgraaf heeft de aanduiding P9 (stedelijke bebouwing) en p8 (stedelijke ontwikkelingszone). Voor de eerste (P9) geldt het LKM niet en voor de gebieden met de aanduiding P8 geldt het LKM voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding, glastuinbouw en nieuwe landgoederen. De gebieden waar het LKM wel volledig van toepassing is, de zogenaamde gebieden met de aanduiding P2 (POG) en P3 (veerkrachtige watersystemen) zijn ook te vinden in Landgraaf, maar in vergelijking met het grondbeslag van de P9 en P8 gebieden, beslaan de P2 en P3 gebieden maar een beperkt grondgebied.

In het LKM zijn ontwikkelingen (modules) benoemd die eventueel in het buitengebied kunnen plaatsvinden. In de tabel hiernaast wordt aan de hand van de ontwikkelingen die benoemd zijn in het LKM, ingegaan op het toepassingsbereik van het LKM en relevantie voor Landgraaf. Uit de nevenstaande tabel blijkt dat het toepassingsbereik van het LKM voor Landgraaf bij het overgrote deel van de modules (ontwikkelingen) laag is.

Kwaliteitsbijdrage en kwaliteitsfonds

Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing is altijd een voorwaarde bij een ontwikkeling in het buitengebied.

In het LKM is per ontwikkeling (module) de hoogte van de kwaliteitsbijdrage aangegeven. Daarbij is aangegeven of het om maatwerk, drempelwaarden of een richtlijn gaat. Eventueel is aangegeven welke soort kwaliteitsverbeterende maatregelen bij de (ontwikkeling) module hoort.

In geval van maatwerk wordt per geval (ontwikkeling) bezien welke ruimtelijke en landschappelijke inpassing gewenst is.

Daar waar de provincie de gemeente een handvat mee wil geven over de hoogte van de kwaliteitsbijdrage of kwaliteitsverbetering is sprake van een richtlijn. Dit betekent dat de gemeente, de richtlijn in gedachten houdend, zelf op basis van argumenten voor een andere invulling kan kiezen. De te bereiken kwaliteit is maatgevend. Van de richtlijn kan dus gemotiveerd worden afgeweken.

De drempelwaarden geven een verplicht minimum aan; de gemeente kan afhankelijk van de lokale omstandigheden daar een opslag bovenop zetten. De gemeente Landgraaf sluit zich aan bij de drempelwaarden in het LKM, maar kiest ervoor niet te werken met een extra opslag. De drempelwaarden zoals verwoord in het LKM zijn ruim voldoende. Een verhoging hiervan leidt tot ongewenste ontwikkelingen zoals shop-gedrag bij andere gemeenten (waar ben ik voordeliger uit).

**ontwikkelingen LKM toepassingsbereik LKM relevantie voor Landgraaf
(in relatie tot P2, P3 en
P8 voor zover genoemd)**

Nieuwe Landgoederen (minimale oppervlakte groen is 10 ha)	p2, p3 en p8	Laag. Landgraaf heeft geen traditie van grootschalige landhuizen met grond.
Gebiedseigen recreatie en toerisme	p2 en p3	Middelmatig.
Niet gebiedseigen recreatie en toerisme	p2 en p3	Middelmatig.
Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding	p2, p3 en p8	Laag voor nieuwvestiging en middelmatig voor uitbreiding. Met name in p8 gebieden is uitbreiding agrarische bedrijven aan de orde.
Uitbreiding glastuinbouw	p2, p3 en p8	Laag. Niet aan de orde in Landgraaf
Uitbreiding bedrijventerreinen in buitengebied	p2 en p3	Laag. Geen plannen op dit moment. Verwachting uitbreiding bedrijventerreinen in deze gebieden laag.
Uitbreiding solitaire bedrijven in buitengebied	p2 en p3	Laag. Geen plannen op dit moment. Verwachting uitbreiding solitaire bedrijvigheid buitengebied laag.
Nieuwe (solitaire) woningen	p2 en p3	Laag. Gelet op demografische krimp enz....inbreiding gaat voor uitbreiding.
Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw	p2 en p3	Laag. Gelet op demografisch krimp, zijn nieuwe uitleggebieden in het buitengebied niet aan de orde.
Overige (gebouwde) functies	P2 en p3	Laag.

Bij een aantal modules is een minimum (financieel) drempelbedrag genoemd als kwaliteitsbijdrage. Er wordt een gemeentelijk kwaliteitsfonds ingesteld waarin de bedragen gestort worden. Voor een initiatiefnemer dient duidelijk te zijn wat er met zijn bijdrage gebeurt. De bijdrage wordt in beginsel ingezet om op de ontwikkelingslocatie dan wel in de directe omgeving daarvan kwaliteitsverbeteringen aan te brengen. Slechts indien dit niet mogelijk of onwenselijk is, vinden elders in de gemeente kwaliteitsverbeteringen plaats met de bedragen die gestort zijn in het kwaliteitsfonds. De Wro voorziet in de bevoegdheid om afspraken inzake financiële bijdragen aan een ruimtelijke ontwikkeling privaatrechtelijk (via overeenkomsten) te regelen. Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt, indien sprake is van een ontwikkeling waarvoor drempelwaarden gelden.

	P1 Ecologische hoofdstructuur
	P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen
	P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen
	P4 Vitaal landelijk gebied
	P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme
	P5b Dynamisch landbouwgebied
	P6 Plattelandskern
	P7 Corridor
	P8 Stedelijke ontwikkelingszone
	P9 Stedelijke bebouwing
	Grens stedelijke dynamiek
	Internationaal verbindend wegennet
	Regionaal verbindend wegennet
	Spoorweg
	Water
	Provinciegrens

5

STRUCTUURVISIE EN GRONDEXPLOITATIEWET

Algemeen

Met de komst van de nieuwe Wro, met als onderdeel de grondexploitatiewet (afdeling 6.4), krijgen gemeenten duidelijke en betere publiekrechtelijke instrumenten voor kostenverhaal, verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitaties. Naast de koppeling met het bestemmingsplan vormt een structuurvisie ook een belangrijk kader voor exploitatieplannen. De structuurvisie vormt daarmee een beleidsmatig kader voor latere bestemmingsplannen en bijbehorende exploitatieplannen. De structuurvisie bevat als het ware het 'bovenlocatiegerichte' beleid dat vervolgens zijn doorwerking krijgt in bestemmingsplannen en bijbehorende exploitatieplannen die zowel voor de gemeente als de burger bindend zijn. Voorbeelden waarin de concrete betekenis van de structuurvisie als het 'bovenlocatiegerichte' beleidskader tot uitdrukking komt zijn:

- *de structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid.*

Dit houdt in dat de structuurvisie een beeld geeft over potentiële ontwikkelingslocaties en de grootschalige infrastructurele voorzieningen die hiervoor nodig zijn. Op deze wijze geeft de structuurvisie een eerste inzicht in de bovenwijkse voorzieningen en kan daarmee als basis dienen voor de toerekening van de kosten van deze voorzieningen en de verwerking hiervan in een exploitatieplan;

- *de wet biedt de mogelijkheid om eisen te stellen aan de invulling van de woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap.*

In een bestemmingsplan kan de gemeenteraad de percentages aan woningbouwcategorieën opnemen en deze vervolgens detailleren in het exploitatieplan. Voor deze eisen in het bestemmingsplan is een beleidskader wenselijk. De structuurvisie kan deze functie vervullen;

- *de structuurvisie kent een directe koppeling met de verhaalsmogelijkheden van 'bovenplanse kosten' in het exploitatieplan.*

De Wro biedt de mogelijkheid bovenplanse kosten in de vorm van een fondsbijdrage in de exploitatieopzet van een exploitatieplan op te nemen, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld;

- *de structuurvisie kent ook een directe koppeling met contracten, voor zover het de financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen betreft.*

De gemeente en een particuliere eigenaar kunnen in een anterieure overeenkomst een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling overeenkomen als de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in een structuurvisie.

Onderhandelingsruimte en bovenplanse verevening

Met de komst van de Grondexploitatiewet is de wijze waarop de bijdrage bovenwijkse voorzieningen bepaald wordt en in rekening gebracht wordt, veranderd. Bij elke bovenwijkse voorziening zal voortaan gekeken worden welke ruimtelijke plannen (exploitatiegebieden) aan de criteria *profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit* voldoen. De bijdrage bovenwijkse voorzieningen, die bij de toekomstige

grondexploitaties (eigen of private) in rekening gebracht zal worden, zal op basis van deze criteria bepaald worden.

Anterieure overeenkomst

In de anterieure fase hebben gemeenten en de particuliere eigenaren contractvrijheid bij het aangaan van een overeenkomst en zijn partijen niet gebonden aan het publiekrechtelijk kader in de Grondexploitatiewet. Derhalve zijn de drie genoemde toetsingscriteria in principe niet van toepassing.

Bovenwijkse voorzieningen

Het begrip bovenwijkse voorziening kan als volgt worden omschreven:

‘een voorziening, die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere (exploitatie)gebieden’.

In afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een opsomming opgenomen van de verhaalbare kosten via het exploitatieplan, de zogenaamde kostensoortenlijst. De in artikel 6.2.4. onder e genoemde kosten worden ook wel aangeduid als kosten voor bovenwijkse voorzieningen. De Memorie van Toelichting (MvT) bij het wetsvoorstel Grondexploitatiewet onderscheidt deze kosten als volgt:

- door de gemeente te maken kosten van werken en werkzaamheden buiten het(plan)gebied (mede) ten behoeve van het (plan)gebied; bijvoorbeeld kosten aanleg ontsluitingsweg en brug, aanleg parkeervoorzieningen, aanleg onbebouwde recreatie en groenvoorzieningen;
- compensatie buiten het (plan)gebied van verloren gegane waarden in het gebied; bijvoorbeeld: natuurwaarden, verplaatsing van monumenten, compensatie van collectieve functies (groenvoorzieningen, watervoorzieningen en dergelijke), meestal bestaande uit de kosten van het aanleggen of de verplaatsing naar elders;
- kosten buiten het gebied tengevolge van negatieve externe effecten; bijvoorbeeld: planschade, schade door het moeten aanscherpen van een milieuvergunning, kosten van opheffen of inperken van externe veiligheids- en geluidscontouren of stankcirkels.

Gebouwen (algemeen)

De kosten van gebouwen zijn niet opgenomen in de kostensoortenlijst. Het gaat om de grondexploitatie en niet om de bouwexploitatie. Een uitzondering geldt voor voorzieningen voor openbaar nut, zoals een brugwachtershuisje. Ook geldt onder voorwaarden een uitzondering voor gebouwde parkeervoorzieningen. Indien een gebouwde parkeervoorziening leidt tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, én de parkeervoorziening openbaar toegankelijk is en voornamelijk wordt gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, kunnen de kosten wel worden meegenomen in het exploitatieplan. Voorwaarde is wel dat de aanlegkosten niet door gebruikstarieven worden gedekt en bij de gemeente in rekening worden gebracht.

Wanneer is sprake van een bovenwijkse voorziening?

Om zo goed mogelijk te kunnen beoordelen of een voorziening als een bovenwijkse voorziening valt aan te merken zijn een aantal, op de weergegeven definitie gebaseerde, toetsingscriteria benoemd:

- Er moet sprake zijn van een *nieuwe voorziening* of het *aanpassen van een bestaande voorziening*.

Het moet gaan om een relatief forse ingreep; niet om bijvoorbeeld een eenvoudige, regulier onderhoud en verfraaiing betreffende, ‘herinrichting’ van bijvoorbeeld een bestaand kruispunt.

- De realisering c.q. verbetering van deze voorziening moet *samenhangen met een functieverandering* van een of meerdere gebieden en/of (een) ruimtelijke ontwikkeling(en) in de gemeente. Het werk of de voorziening waar het om gaat moet (zie punt 3.) worden aangelegd, omdat bijvoorbeeld aangrenzend aan de bestaande wijk een nieuwe woonwijk of een bedrijventerrein wordt ontwikkeld.
- De voorziening moet *noodzakelijk* zijn. Aan de hand van objectieve criteria moet gesteld kunnen worden dat het werk of de voorziening echt nodig is. Het mag niet gaan om een al langer gewenste verbetering, die toch al - los van het onder het vorige punt gestelde - nodig was.
- De voorziening moet het *nut van één exploitatiegebied overstijgen* en (als gevolg van het eerste) *andere plangebieden* moeten profijt hebben van de voorziening. Meerdere plangebieden moeten dus profijt hebben van de voorziening. Een voorbeeld hiervan is (de aanleg van) een rotonde of een ontsluitingsweg die de verkeersafwikkeling voor verschillende wijken verbetert.

Toetsingscriteria Grondexploitatiewet

De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Om kosten daadwerkelijk op te nemen in het exploitatieplan, zullen de kosten echter ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan de gemeente moet voldoen om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een bepaalde exploitatie via het exploitatieplan in rekening te kunnen brengen.

Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als zodanig. Bij maatregelen als het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden.

Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat het plan, of de kosten mede worden gemaakt ten behoeve van het plan. Wanneer uitgaven langs een andere weg gedekt dan wel gefinancierd worden zijn deze niet toerekenbaar.

Proportionaliteit: indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten deze naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelmaatstaven) worden verdeeld. Dat betekent dat de gemeente transparant moet aanduiden langs welke criteria deze kosten verdeeld worden.

Reikwijdte

Bij de toerekening van kosten van een voorziening moet eerst worden getoetst of een grondexploitatie profijt heeft van een bepaalde uitgave. Vervolgens wordt getoetst of de kosten toegerekend (causaal verband) kunnen worden aan de grondexploitatie. Daar zitten twee kanten aan.

Gekeken wordt of de kosten mede met het oog op de grondexploitatie gemaakt worden. Een gemeente die bijvoorbeeld de vernieuwing van de riolering in een bepaalde straat al gepland had, kan die kosten niet opeens toerekenen aan een grondexploitatie voor de bouw van enkele woningen in die straat.

Aan de andere kant zijn de kosten niet toerekenbaar, indien het gebruikelijk is ze op andere wijze te financieren. Bijvoorbeeld: de kosten van aanleg van gas- en

waterleidingen en kabels worden uit de gebruikstarieven gefinancierd en behoren niet te drukken op de grondexploitatie.

Vervolgens worden de bovenwijkse kosten (de kosten waarvan niet alleen het exploitatiegebied, maar ook andere gebieden profiteren) aan de hand van een geschikte maatstaf, bijvoorbeeld op basis van woningaantallen, gebruikersgegevens of de geschatte verkeersbewegingen vanuit die gebieden, naar rato verhaald op het betreffende exploitatiegebied.

Indien ook bestaande wijken profiteren van een bovenwijkse voorziening, worden de kosten van deze voorziening naar rato aan de bestaande wijk toegerekend. De kosten die aan de bestaande wijken worden toegerekend kan de gemeente niet via afdwingbaar kostenverhaal verhalen. Deze kosten zal de gemeente uit een andere bron moeten financieren, bijvoorbeeld uit de algemene middelen.



6

COLOFON

structuurvisie landgraaf 2030

De structuurvisie 2030 van de gemeente Landgraaf is opgesteld in eigen beheer.

redactie:	Mohammed Ouarani, Hans de Wilde en Ritsert Inia;
vormgeving en lay-out:	Hans de Wilde en Ritsert Inia;
kaarten en tekeningen:	Bernard Leferink, Hans de Wilde en de bureaus die de diverse (sectorale) plannen opgesteld hebben (buro5, Nordinfra, DHV, buro lubbers); de cartoon van Hein de Kort op pagina 25 is uit een advertentie van de KvK Amsterdam in de Volkskrant; kaart en legenda op pagina 35 zijn uit het POL (Provinciaal Omgevingsplan Limburg);
Met bijdragen van:	Gaby van der Oord, Richard van Beek, Ed Claessen, Ruud Roos, Leon Hennus, Michel Voncken, Julien Godding, Frank Kapsenberg, Jo Nievelstein, Ivo Brabants, Marcel Janssen, Remco Majjer, Mohammed Ouarani en Hans de Wilde;
ontwerp:	juni 2011, definitieve versie oktober 2011

