

Wijzigingsplan Fase 3 en 4 De Bousberg Toelichting

Gemeente Landgraaf

IMRO : NL.IMRO.0882.WPBOUSBERGF34-VG01

Status : vastgesteld

Datum : 20 februari 2024

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging en begrenzing plangebied
- 1.3 Geldende planologische situatie
- 1.4 Bij het plan betrokken stukken
- 1.5 Leeswijzer

2. Planbeschrijving

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Nieuwe situatie

3. Beleid

4. Wijzigingsvoorwaarden en omgevingsaspecten

- 4.1 Toetsing wijzigingsvoorwaarden
- 4.2 Ruimtelijke omgevingsaspecten
 - 4.2.1 Archeologie
 - 4.2.2 Kabels en leidingen
 - 4.2.3 Milieu
 - 4.2.4 Natuur
 - 4.2.5 Water

5. Juridisch plan

- 5.1 Verbeelding
- 5.2 Planregels

6. Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 6.2.1 Informatiebijeenkomsten
 - 6.2.2 Wettelijk vooroverleg
 - 6.2.3 Openbare voorbereidingsprocedure

Bijlagen

- 1. Beeldkwaliteitsplan Villapark De Bousberg Fase 3 en 4 van 23 maart 2022 (met akkoord welstandscommissie d.d. 1 april 2022)
- 2. Landschapsplan Villapark De Bousberg Fase 3 en 4 van 30 november 2023
- 3. Ontheffing soorten Wnb bouwplan villapark De Bousberg fase 3 en 4 van 21 juli 2021
- 4. Afwateringsplan Bousberg fase 3 en 4 van 6 december 2022
- 5. Reactie vragen informatieavond 22-09-2021/08-11-2022 De Bousberg fase 3 en 4
- 6. Nota vooroverleg van 21 november 2023
- 7. Nota zienswijzen en ingediende zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op grond van het geldende bestemmingsplan De Bousberg 2018 is de realisatie van fase 3 en 4 van het 'Villapark De Bousberg' (deels) mogelijk. De gemeente wil met een beeldkwaliteit- en landschapsplan deze ontwikkeling sturen. Daarnaast zal de stedenbouwkundige structuur van het ontwikkelingsgebied fase 3 en 4 ondergeschikt wijzigen.

Dit wijzigingsplan is opgesteld om deze wijzigingen ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur, beeldkwaliteit en landschap mogelijk te maken. Deze wijzigingen zijn mogelijk op grond van twee wijzigingsbevoegdheden uit het moederplan, het bestemmingsplan 'De Bousberg 2018'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de fasen 3 en 4 van de ontwikkeling 'Villapark De Bousberg'. De woningen van fase 1 en 2 zijn reeds ontwikkeld. Op onderstaande afbeelding is de gehele ontwikkeling blauw omkaderd, met daarin zichtbaar de gerealiseerde woningen van fase 1 en 2 en het resterende ontwikkelingsgebied fase 3 en 4.

De Bousberg is gelegen ten noorden van de woonbuurt 'De Kakert' en ten noordwesten van de kern Schaesberg. Het gebied ligt aan de Boomweg, welke vanaf de doorgaande hoofdroute Moltweg/Hompertsweg via de Parklaan bereikbaar is.



Afbeelding 1 Omgeving plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende planologische situatie

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Bousberg 2018', vastgesteld door de raad op 6 juni 2019 en onherroepelijk vanaf 20 augustus 2020. Op onderstaande afbeelding is de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 2 Verbeelding Bestemmingsplan De Bousberg 2018 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Krachtens het bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' geldt dat binnen het gehele plangebied 69 woningen mogen worden gebouwd. Het gehele plangebied omvat de fasen 1 t/m 4 van het 'Villapark De Bousberg'. De woningen van fasen 1 en 2 zijn gerealiseerd. Het doel is om ook de woningen van fasen 3 en 4 te ontwikkelen. Op grond van het bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' is dit toegestaan.

1.4 Bij het plan betrokken stukken

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.17 van het besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van het bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een *verbeelding*: dit is een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0882.WPBOUSBERGF34-VG01;
- *regels*: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen, slotregel).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP 2012 en het analoge exemplaar is getekend op schaal 1:500.

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

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzes inzake het bestemmingsplan. Onderhavige toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Onderdeel van de toelichting zijn de ten behoeve van het bestemmingsplan vervaardigde onderzoeken.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en nieuwe situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het vigerend rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de wijzigingsvoorwaarden en ruimtelijke omgevingsaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in het juridische bindende deel van het wijzigingsplan. De uitvoerbaarheid, zowel economisch als maatschappelijk, wordt beschreven in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied omvat het terrein van het voormalige vakantiepark 'De Bousberg'. Het wordt omgeven door de Bousbergerweg, de Boomweg en de grens met het woongebied van fasen 1 en 2. Het gebied bestaat uit natuur en groen, met bomen, struweel, grasland, en onverharde looppaden.



Afbeelding 3 Bestaande situatie (bron: Kragten)

2.2 Nieuwe situatie

Binnen het plangebied worden 34 woningen gerealiseerd. In onderstaande afbeelding (afbeelding 4) is het stedenbouwkundig ontwerp weergegeven. Het gaat om 23 projectgebonden woningen (nrs. 1 t/m 23) en 11 vrije kavels (nrs. 1a t/m 11a).

Stedenbouw

Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig ontwerp is "wonen als gast in het landschap". Het landschap met al haar kwaliteiten dient als onderlegger voor het plan 'Villapark De Bousberg'. Het plangebied kenmerkt zich door de diverse hoogteverschillen en de aanwezigheid van kenmerkende bomen en bomengroepen. Ook de beleving van het omringende landschap staat voorop door de inpassing van diverse kwalitatieve doorzichten richting het lager gelegen buitengebied, maar ook door de losse plaatsing van de woningen in het landschap binnen het plangebied. Het landschap is veelal kaderstellend en zorgt voor een informele setting waarbij de woningen en de wegen zich voegen in dit kenmerkende Zuid-Limburgse landschap.



Afbeelding 4 Stedenbouwkundig ontwerp (bron: Kragten)

De woningen kenmerken zich door een compacte moderne villa met buitenruimte in de vorm van een tuinpatio of een reguliere kavel, waarbij de op te richten woning vooral gericht is op het omliggende landschap. De privacy van de woningen wordt gewaarborgd door gebruik van hagen en beplanting, waarbij de beleving als gast in het kenmerkende landschap voorop staat.

Beeldkwaliteit

De bouwregels voor de woningen zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'De Bousberg 2018'. De gemeente wil ook de beeldkwaliteit regelen. Daarom is het beeldkwaliteitsplan 'Villapark De Bousberg Fase 3 en 4' vastgesteld, dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit wijzigingsplan. Dit beeldkwaliteitsplan geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing. Hierin worden aspecten als beoogde sfeer, en het materiaal- en kleurgebruik geregeld. Het is een hulpmiddel om tot een passende architectuur te komen, ingepast in het landschap. Het beeldkwaliteitsplan vormt, conform de regels van het wijzigingsplan, een onderdeel van het toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen. Ook wordt het beeldkwaliteitsplan gekoppeld aan de koopovereenkomst. De beeldkwaliteit wordt getoetst door de welstandscommissie en een aangewezen supervisor.

Landschap

Voor het landschap in het plangebied is een landschapsplan genaamd 'Landschapsplan fase 3 en 4 de Bousberg Landgraaf' opgesteld dat tevens als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van het wijzigingsplan. Het landschap moet aangelegd, beheerd en in stand worden gehouden conform dit landschapsplan. Deze verplichting is publiekrechtelijk is het wijzigingsplan geborgd. Daarnaast wordt het landschapsplan privaatrechtelijk gekoppeld aan de koopovereenkomst van de verschillende eigenaren. Uiteindelijk krijgt de coöperatieve vereniging van eigenaren en deels ook de gemeente het eigendom van dit landschap.

3. Beleid

Gelet op de beperkte omvang van dit wijzigingsplan heeft het plan geen invloed op wat is voorzien in Europees, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Voor afwegingen ten aanzien van dit beleid wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan 'De Bousberg 2018'. De beleidsmatige afweging en de planologische vertaling daarvan voor dit wijzigingsplan hebben op de verschillende beleidsniveaus reeds plaatsgevonden in het kader van laatstgenoemd bestemmingsplan. De betrokken overheden hebben in het kader van de vaststelling van bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' geen aanleiding gezien om tegen de hierin opgenomen wijzigingsbevoegdheden te ageren.

In het geldende bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' zijn in de artikelen 10.2 en 10.3 de wijzigingsbevoegdheden opgenomen die de nieuwe situatie mogelijk maken. In het volgende hoofdstuk wordt gemotiveerd dat wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden.

4. Wijzigingsvoorwaarden en omgevingsaspecten

De wijzigingsbevoegdheden uit het geldende bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' zijn het vertrekpunt voor het opstellen van dit wijzigingsplan. De wijzingen moeten voldoen aan de voorwaarden genoemd in deze wijzigingsbevoegdheden. Daarnaast vereist een 'goede ruimtelijke ordening' dat de aspecten die een ruimtelijk relevante rol spelen bij de wijzingen van de planlocatie onderzocht worden. Het gaat hierbij om archeologie, kabels en leidingen, milieu (bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, milieuzonering), natuur, en water.

4.1 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

In het geldende bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen die de beoogde veranderingen mogelijk maken:

Wijzigingsbevoegdheid wijzigen beeldkwaliteitsplan en/of landschapsplan

Krachtens artikel 10.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd het beeldkwaliteitsplan en/of het landschapsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 respectievelijk bijlage 3 bij deze regels, te wijzigen onder de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging dient noodzakelijk te zijn ten behoeve van de borging of versterking van de beeldkwaliteit en/of de landschappelijke kwaliteit als gevolg van wijzigingen in de uitvoering van bouwplannen;
- b. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Ten behoeve van de ontwikkeling van fase 3 en 4 van het 'Villapark De Bousberg' zijn een beeldkwaliteitsplan en landschapsplan opgesteld. Deze plannen borgen de beeldkwaliteit en landschappelijke kwaliteit van het villapark in fase 3 en 4. In het volgende hoofdstuk wordt gemotiveerd dat ook wordt voldaan aan onderdeel b en er dus geen belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde situatie.

Wijzigingsbevoegdheid stedenbouwkundige structuur

Krachtens artikel 10.3 zijn burgemeester en wethouders bevoegd ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' de stedenbouwkundige structuur geheel of gedeeltelijk te wijzigen en de bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer', onder de volgende voorwaarden:

- a. het wijzigen dient zo te geschieden dat een goede stedenbouwkundige invulling van fase 3 en 4 van het plan ontstaat en waarbij voldaan wordt aan de regels gesteld aan de onderhavige bestemmingen;
- b. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- d. er mogen als gevolg van de structuurwijziging geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan;

- e. het totaal aantal woningen in het gehele plangebied (fase 1 t/m 4) mag nooit meer bedragen dan in artikel 5 lid 2.2 sub a. is aangegeven;
- f. er is sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld dat aansluit op fase 1 en 2; hiertoe wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld;
- g. de woningen worden ontsloten middels de toegangsweg tot fase 1 en 2;
- h. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zulks naar het oordeel van het bevoegd gezag.

Ten behoeve van de ontwikkeling van fase 3 en 4 is een stedenbouwkundig plan voor dit gebied opgesteld.

Ad a)

Met het stedenbouwkundig plan is gestalte gegeven aan het uitgangspunt van “wonen als gast in het landschap”. Op de nieuwe verbeelding is dit zichtbaar door kleine bestemmingsvlakken ‘Wonen’ voor de woningen, omringd door de bestemming ‘Groen’. Binnen het wijzigingsgebied is de stedenbouwkundige structuur op onderdelen gewijzigd:

- De centraal beoogde weg is vervallen. Hierdoor worden enkele woningen (deels) en groen mogelijk gemaakt.
Verbeelding: ter plaatse wijzigt de bestemming ‘Verkeer’ in de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Groen’.
- De wegen Vliersingel en Iepenlaan zijn iets verschoven.
Verbeelding: ter plaatse wijzigt de bestemming ‘Wonen’ in ‘Verkeer’.
- Op enkele plekken is een gevellijn toegevoegd. En de bestaande gevellijn is deels verschoven.

Deze wijzigingen in de stedenbouwkundige structuur zijn niet van invloed op de regels gesteld aan de onderhavige bestemmingen van het bestemmingsplan ‘De Bousberg 2018’. Met bovenstaande wijzigingen worden de regels van de betreffende bestemmingen niet gewijzigd.

Wel wordt ter voorkoming van de aantasting van de stedenbouwkundige structuur een definitie toegevoegd betreffende ‘het aangrenzende maaiveld’ en wordt tevens ondergronds bouwen toegestaan.

Ad b en c)

Ten opzichte van de geldende planologie wijzigt de stedenbouwkundige invulling van fase 3 en 4 slechts ondergeschikt (zie hierboven). Het aantal woningen blijft binnen het toegestane maximum, de planlocatie van de woningen wijzigt –afgezien van de locatie van enkele gevellijnen– niet, de verkeerssituatie verslechtert niet en de Eikenlaan blijft de enige ontsluitingsweg. Met deze stedenbouwkundige invulling worden de belangen van derden – dat zijn vooral de bewoners van woonbuurt ‘De Kakert’– dan ook niet onevenredig geschaad. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van het geldende bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' hebben bewoners van 'De Kakert' vooral geageerd tegen de beslissing om de Parklaan aan te wijzen als enige ontsluitingsweg voor 'Villapark De Bousberg'. Dit vonden zij een aantasting van hun woon- en leefklimaat.

De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) heeft in verschillende uitspraken echter geoordeeld dat er geen noodzaak is voor een tweede ontsluiting.

Ad e)

In totaal worden 66 woningen in het gehele plangebied gerealiseerd. Dit is minder dan de 69 woningen die planologisch zijn toegestaan.

Ad f)

Om te borgen dat sprake is van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld zijn een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Ad g)

De woongebied fase 1 en 2 alsmede fase 3 en 4 worden ontsloten via dezelfde toegangsweg – de Eikenlaan.

Ad h)

Met het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het landschapsplan worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteiten van fase 3 en 4 maximaal geborgd.

Bovenstaande toont aan dat voldaan wordt aan de voorwaarden a t/m c en e t/m h. In het volgende hoofdstuk wordt gemotiveerd dat ook wordt voldaan aan de voorwaarde d (geen milieuhygiënische belemmering ten gevolge van de structuurwijziging) en er evenmin belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde situatie, ook niet gelet op de voorwaarden b (geen onevenredige aantasting belangen van derden) en c (goed woon- en leefklimaat).

4.2 Ruimtelijke omgevingsaspecten

Hieronder komen de aspecten aan de orde die in het kader van een goede ruimtelijke ordening in principe onderzocht moeten worden. Achtereenvolgens gaat het om de aspecten archeologie, kabels en leidingen, milieu, natuur, water en verkeer.

4.2.1 Archeologie

In het geldende bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Naar aanleiding van verschillende archeologische onderzoeken is vastgesteld dat in het plangebied geen archeologische (potentiele) waarden

aanwezig zijn. Archeologie is geen belemmering voor de woningbouwplannen binnen het plangebied.

4.2.2 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig. Ten behoeve van de woonfunctie worden kabels en leidingen gelegd. Voor zover planologisch relevant –de waterleiding van Waterleiding Maatschappij Limburg NV (WML)– is dit toegestaan ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Leiding – Water’. Binnen deze strook worden ook de planologisch niet relevante kabels en leidingen geplaatst.

4.2.3 Milieu

Bodem

In de toelichting (paragraaf 4.1.1) op het geldende bestemmingsplan ‘De Bousberg 2018’ is vastgesteld dat het aspect bodem geen belemmering vormt of beperkingen oplevert voor het toekomstige gebruik (woningbouw) van het gebied van fase 3 en 4. Aan deze conclusie hebben diverse bodemonderzoeken ten grondslag gelegen. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheden wijzigt de plannen voor woningbouw in het plangebied niet. Het aspect bodem staat de realisering van de woningbouwplannen voor het gebied van fase 3 en 4 niet in de weg.

Geluid

In de toelichting (paragraaf 4.1.2) op het geldende bestemmingsplan ‘De Bousberg 2018’ is vastgesteld dat wegverkeerslawaaï en overige geluidbronnen geen belemmering of beperking vormen voor realisatie van de woningbouwplannen. Die conclusies blijven in stand. Dat wil zeggen dat de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Tevens geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen de invloedssfeer van een gezonde industrieterrein.

Geur

In de toelichting (paragraaf 4.1.5) op het geldende bestemmingsplan ‘De Bousberg 2018’ is vastgesteld dat geur geen belemmering oplevert voor de woningbouwplannen. Dit is onderzocht en in het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de invloed van de manege. De wijzigingen van dit plan veranderen niet het stedenbouwkundig plan voor fase 1 en 2 ter hoogte van de manege, dat ten grondslag lag aan het geldende bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit

In de toelichting (paragraaf 4.1.3) op het geldende bestemmingsplan ‘De Bousberg 2018’ is vastgesteld dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is bevestigd door uitgevoerd onderzoek. De wijzigingen in het voorliggende wijzigingsplan veranderen de woningbouwplannen waarvan de invloed op de luchtkwaliteit al is getoetst niet. De wijzigingen bieden dan ook geen nieuwe mogelijkheden die van negatieve invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

In de toelichting (paragraaf 4.1.4) op het geldende bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' is vastgesteld dat externe veiligheid geen beperkingen oplevert voor het plangebied.

De wijzigingen veranderen de in het moederplan toegestane plannen voor woningbouw niet. Dit wijzigingsplan biedt dus geen nieuwe mogelijkheden die van negatieve invloed zijn op het aspect externe veiligheid.

4.2.4 Natuur

De wijzigingen moeten voldoen aan de bepalingen van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). Daarin zijn normen opgenomen voor soorten- en gebiedsbescherming.

Flora en fauna

In de toelichting (paragraaf 4.1.6) op het geldende bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' is flora en fauna uitgebreid besproken. Voor het plangebied is in 2016 een actualisering uitgevoerd van eerdere ecologische onderzoeken. Er treden mogelijke conflicten op met diverse algemeen voorkomende soorten/soortgroepen. Met het treffen van mitigerende maatregelen of het hanteren van een aangepaste werkmethode/periode kunnen overtredingen van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming in zijn geheel voorkomen worden.

In 2017 is een second opinion uitgevoerd door bureau Verbeek. De conclusies ten aanzien van de (mogelijk) aanwezige soorten en reptielen werden hierin bevestigd. Nader onderzoek naar Levendbarende hagedis en Hazelworm heeft ook in 2017 plaatsgevonden:

- Zowel Hazelworm als Levendbarende hagedis zijn binnen het gehele plangebied vastgesteld. Vrijwel het gehele gebied vormt geschikt leefgebied voor deze beschermde soorten;
- De totale populatie Hazelwormen wordt op minimaal tientallen exemplaren geschat; Deze populatie maakt deel uit van een grotere metapopulatie met de Brunsummerheide als zwaartepunt;
- De totale populatie Levendbarende hagedissen bedraagt maximaal enkele tientallen exemplaren. Deze populatie neemt een marginale positie in ten opzichte van het voor deze soort belangrijke kerngebied Brunsummerheide.

Indien rekening wordt gehouden met de vrijstellingsperiode en gewerkt wordt op basis van een actueel ecologisch werkprotocol is er geen sprake van overtreding van artikel 3.10 van de Wnb en wordt voldaan aan de zorgplicht volgens uit artikel 11 van deze wet.

Werkprotocol/Ecologisch werkplan

Ten behoeve van de woningbouwplannen is door bureau Verbeek een ecologisch werkplan opgesteld voor de woningbouwplannen fase 1 t/m 4. Dit werkplan geeft aan hoe bij de verschillende fasen in het bouwproces wordt omgegaan met de floristische en faunistische waarden in het gebied. Als een van de uitvloeisels van dit werkplan zijn reptielenschermen geplaatst waarmee de Hazelworm en de Levendbarende hagedis worden opgevangen en

verplaatst, waardoor deze soorten op termijn niet meer in het te bebouwen gebied aanwezig zijn.

Ecologische schouw

In verband met het voornemen tot het starten van planfase 3 en 4 is eind 2020 een ecologische schouw uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden in dit gebied. In verband met opschoonwerkzaamheden van het gebied is het nodig te weten of aanvullend nog rekening gehouden moet worden met andere beschermde natuurwaarden.

In bijgevoegd verslag van de ecologische schouw fase 3 en 4 de Bousberg is als volgt geconcludeerd:

- Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen bewoonde vogelnesten, jaarrond beschermde vogelnesten of holen/nesten van andere wettelijk beschermde diersoorten aangetroffen;
- Het plangebied vormt een broedgebied voor meerdere vogelsoorten;
- Het is aannemelijk dat Hazelworm en Levendbarende hagedis nog steeds voorkomen in het plangebied. Waarnemingen zijn niet gedaan, omdat beide soorten al in winterrust zijn.
- In het plangebied kan worden gerekend met een functionaliteit als foerageergebied voor meerdere in de omgeving huizende wettelijk beschermde diersoorten;
- Wettelijk beschermde plantensoorten komen in het plangebied niet voor.

In relatie tot de Wet natuurbescherming geldt daarom het volgende voor fase 3 en 4:

- Houd rekening met het broedseizoen. Kapwerkzaamheden (niet rooien i.v.m. winterrust reptielen) bij voorkeur uitvoeren in de winter, maar in ieder geval buiten de periode 15 maart tot en met 15 juli;
- Benut de provinciale vrijstellingsperiode (15 augustus t/m 30 september) om Hazelwormen en Levendbarende hagedissen weg te vangen uit het gebied. Daarbij is het wenselijk om gebruik te maken van reptielenschermen. Het wegvangen gebeurt onder ecologische begeleiding. Het ecologisch werkplan uit 2017 kan daarbij als uitgangspunt worden gehanteerd.

Ontheffing soorten Wet natuurbescherming

Door de initiatiefnemer is – mede gelet op het feit dat binnen het plangebied tevens de Rugstreeppad en een vluchtpijp van de Das zijn aangetroffen – een ontheffing soorten Wet natuurbescherming aangevraagd bij gedeputeerde staten van de provincie Limburg. Op 21 juli 2022 heeft laatstgenoemd bestuursorgaan t/m 31 december 2025 ontheffing (bijlage 3) verleend voor het opzettelijk vangen en onder zich hebben dan wel vervoeren van de Rugstreeppad alsmede het opzettelijk vangen van de Hazelworm en Levendbarende hagedis én het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantings- of rustplaatsen van de hierboven genoemde soorten, inclusief de Das.

Conclusie

Indien rekening wordt gehouden met het bovenstaande en de werkzaamheden worden uitgevoerd conform de voorwaarden volgend uit de Wnb-ontheffing soorten ('realiseren bouwplan villapark De Bousberg fase 3 en 4, zaaknummer 2021-027585') vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de onderhavige woningbouwplannen.

Natura 2000

Het plangebied ligt nabij Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie die het wijzigingsplan veroorzaakt op Natura 2000-gebieden moet beoordeeld worden. De norm is immers dat een bestemmings- c.q. wijzigingsplan met mogelijk significant negatieve gevolgen passend moet worden beoordeeld (artikelen 2.7 lid 1 en 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming) en niet mag worden vastgesteld als dit bestemmings- c.q. wijzigingsplan mogelijk leidt tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken van een Natura 2000-gebied (artikel 2.8 lid 3 Wet natuurbescherming).

De wijzigingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken zijn omschreven in paragraaf 4.1 van deze toelichting. Deze wijzigingen hebben ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan De Bousberg 2018 geen (significant negatieve) gevolgen op dan wel voor het nabij gelegen Natura 2000-gebied De Brunssummerheide. Er is daarom geen aanleiding om het onderdeel Natuur (opnieuw) te toetsen.

4.2.5 Water

In de toelichting (paragraaf 4.2) op het geldende bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' is ingegaan op het aspect water. In 2010 is een uitvoerige waterparagraaf opgesteld voor het gehele plangebied en is een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Op basis daarvan is ervoor gekozen een systeem met waterbuffers aan te leggen om water van daken en verhardingen op te vangen, te bufferen en vertraagd te infiltreren. Voor de ontwikkeling van de fasen 3 en 4 is dit systeem nader uitgewerkt in bijgevoegd afwaterings- en infiltratieplan ([bijlage 4](#)).

Het hemelwater dient vastgehouden te worden en in de ondergrond te worden geïnfiltreerd. Om te onderzoeken of het ontworpen systeem voldoet aan de in de watertoets vastgelegde bergingsnorm is het afwateringssysteem gemodelleerd met behulp van Infoworks ICM. Bij deze modellering is gebruik gemaakt van de volgende uitgangspunten:

- Het hemelwater wordt opgevangen in oppervlakkige waterbergingen;
- De woonpercelen verwerken 31 mm van het op eigen terrein gevallen hemelwater;
- Alleen het openbaar verhard oppervlak is aangesloten op de oppervlakkige waterbergingen;
- De oppervlakkige waterbergingen moeten voldoen aan de in de watertoets vastgestelde norm. Dit is een T=25 gebeurtenis van 31 mm in 45 minuten. Tegenwoordig heeft het waterschap een aangescherpte eis van 80 mm in 2 uur (T=100). Daarom is gekozen om met deze bui een stresstest uit te voeren, zodat een klimaatbestendig afwateringssysteem wordt aangelegd;

- De aanpassingen aan het landschap mogen geen extra wateroverlast veroorzaken in de omgeving.

Het hemelwater wordt oppervlakkig geborgen door middel van verlagingen van het maaiveld aan de binnenkant van de Iepenlaan en de Vliersingel, waardoor sloten en waterbergingen ontstaan. Aan de buitenkant van laatstgenoemde wegen wordt een verstevigde waterberging aangelegd die enkel dienstdoet als de eerstgenoemde voorzieningen het hemelwater niet meer kunnen bergen. De waterbergingen aan de binnenkant van de Iepenlaan en de Vliersingel staan bovendien in verbinding met de waterberging met een duiker met een diameter van 300mm. Omdat de waterbergingen aan de binnenkant van de Iepenlaan en de Vliersingel worden onderbroken door opritten, worden duikers onder deze opritten aangelegd om overlast te voorkomen.

Het opgevangen hemelwater infiltreert vervolgens in de bodem, waarvan de doorlatendheid middels nader onderzoek is vastgesteld. De waterdoorlatendheid is goed. Daar waar eventueel gestuit wordt op een leemlaag kan voor een alternatief worden gekozen (grindkolom), waardoor het water in de onderliggende zandlaag kan infiltreren.

In het kader van onder meer de infiltratie is tevens acht geslagen op de mogelijke na ijlende effecten van de kolenwinning. Het risico op differentiële bodembewegingen is laag. Desalniettemin zal bij het ontwerp c.q. de constructie van de woningen rekening moeten worden gehouden met de mogelijke lokale aanwezigheid van zogenaamde 'drempels', welke geringe bodembewegingen tot gevolg kunnen hebben. Met deze drempelvorming dient eveneens rekening te worden gehouden bij boringen ten behoeve van de infiltratie.

De in het verleden aangelegde calamiteit overstortleiding zal niet worden benut, nu voor het volledige plangebied 80mm neerslag kan worden geborgd. Wanneer er meer dan 80mm neerslag valt, zal het water oppervlakkig vanuit de buffer worden overgestort om vervolgens in zuidwestelijke richting naar de openbare weg te stromen. Om het systeem optimaal te laten werken zal het maaiveld op een drietal locaties worden verhoogd.

Op particulier terrein zal 31mm waterberging aangelegd dienen te worden voor het verhard oppervlak. Hiervoor wordt in de berekeningen uitgegaan van een lavakoffer met een dikte van 0,35 meter.

Conclusie

Uit de memo blijkt dat het afwaterings- en infiltratiesysteem voldoet aan de normen van de gemeente Landgraaf en het Waterschap Limburg. Het afwaterings- en infiltratieplan is ook voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

5. Juridisch plan

In het voorgaande hoofdstuk is geconstateerd dat voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze de bestemming wordt vastgelegd en hoe daarbij de relatie met de regels uit het vigerende plan wordt gelegd.

5.1 Verbeelding

In dit wijzigingsplan is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'De Bousberg 2018'. Daarnaast voldoen de planregels en de verbeelding aan SVBP2012, de geldende wettelijke standaard.

Gebruik

Conform de wijzigingsbevoegdheden wordt het wijzigingsgebied bestemd als 'Wonen', 'Groen', en 'Verkeer'. Binnen de bestemming Wonen mogen 34 vrijstaande woningen gebouwd worden. Op enkele gronden met de bestemming 'Groen' is de functieaanduiding 'tuin' opgenomen, ter aanduiding van particuliere tuinen en hagen behorende bij enkele woningen. Ter plaatse van de calamiteitenweg is een functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – calamiteitenweg' opgenomen. De wegen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer'. Op gronden met de verkeersbestemming mogen openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het plan zijn tien openbare parkeerplaatsen voorzien.

Tevens is de dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen voor de beoogde planologisch relevante waterleiding van Waterleiding Maatschappij Limburg NV (WML). Ter plaatse kunnen ook de niet planologisch relevante (nuts)voorzieningen worden aangelegd.

Bouwen

Binnen de bestemming 'Wonen' mag worden gebouwd. Voor alle woningen is de figuur 'geveelijn' opgenomen. Daarnaast is de bouwaanduidingen 'vrijstaand' opgenomen. De vrije kavels hebben de bouwaanduiding 'specifiek bouwaanduiding – vrije kavels'. De overige kavels zijn projectwoningen. Voor alle (typen) woningen geldt de bouwaanduiding 'maximumaantal bouwlagen: 2'

De verbeelding is als bijlage opgenomen.

5.2 Planregels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Fase 3 en 4 De Bousberg'. Ten behoeve van de juridische regeling is een verwijzing naar het vigerende bestemmingsplan opgenomen. In de artikelen van dit wijzigingsplan wordt het bepaalde in het bestemmingsplan 'De Bousberg 2018'

onverkort van toepassing verklaard. Aanvullend zijn artikelen toegevoegd waarin afwijkingen van het bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' zijn opgenomen.

Afwijkingen ten opzichte van bestemmingsplan 'De Bousberg 2018'

Allereerst wordt, ter verduidelijking van de bepaling van het peil alsmede ter voorkoming van aantasting van de stedenbouwkundige structuur en daarmee de waarborging van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld dat aansluit op fase 1 en 2 van 'Villapark De Bousberg', in aanvulling op het bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' een definitie toegevoegd aan het wijzigingsplan betreffende het 'aangrenzend maaiveld':

Artikel 1.1.3 Aangrenzend maaiveld

Hoogst gelegen bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, onder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, ter plaatse van de gevellijn

Daarnaast is conform paragraaf 3.3 van beeldkwaliteitsplan 'Villapark De Bousberg Fase 3 en 4' een 'extra verdieping' middels een kelder/souterrain toegestaan. Voor ondergronds bouwen geldt evenwel in bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' op grond van artikel 7.1, aanhef en onder c, afgezien van de uitzonderingen, een bouwverbod. Ten behoeve van deze wijziging in de stedenbouwkundige structuur vormt artikel 2.1.1 van het wijzigingsplan een aanvulling op artikel 5.2.2 van bestemmingsplan 'De Bousberg 2018':

Artikel 2.1.1

In afwijking van artikel 1.99 en artikel 7.1, aanhef en onder c van het bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' is ondergronds bouwen toegestaan, met dien verstande dat:

- a) de bovenkant van de onderbouw in overwegende mate minder dan 1,20 meter boven het aangrenzende maaiveld is gelegen;
- b) er slechts één onderbouw zichtbaar is gezien vanuit de aangrenzende verkeersbestemming;
- c) de (deels) zichtbare onderbouw niet enkel dient als stallinggelegenheid voor (motor)voertuigen;
- d) de (deels) zichtbare onderbouw, indien deze gedeeltelijk dient als stallinggelegenheid voor (motor)voertuigen, op minimaal 5 meter van de aangrenzende verkeersbestemming is gelegen.

Bovendien is gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Leiding – Water' (artikel 2.1.2) opgenomen ter plaatse van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. Middels deze dubbelbestemming worden enerzijds de belangen van de planologisch relevante (water)leiding geborgd. Anderzijds worden bouwwerken, anders dan ten behoeve van de waterleiding, in beginsel verboden waardoor een ongewenste aantasting van de stedenbouwkundige structuur achterwege blijft.

Aan de bestemming Groen wordt toegevoegd dat inritten zijn toegestaan. Ten aanzien van de kavels 9a, 10a, 11a staan de inritten nog niet vast. Door in artikel 2.1.3 van het wijzigingsplan inritten aan artikel 3.1 toe te voegen als toegestaan gebruik wordt flexibiliteit geboden ten aanzien van de locatie van de inritten.

Ook worden het beeldkwaliteitsplan en het landschapsplan voor fase 3 en 4 publiekrechtelijk geborgd door ze deel te laten uitmaken van de planregels en als bijlagen toe te voegen middels dit wijzigingsplan.

Tot slot worden in artikel 2.2 van het wijzigingsplan de artikelen benoemd waar enkel sprake is van het vervangen van terminologie, nu aldaar verwezen wordt naar bij het wijzigingsplan behorende stukken die betrekking hebben op fase 3 en 4 van de onderhavige gebiedsontwikkeling.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Het wijzigingsplan voorziet in de realisering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een exploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Omdat het kostenverhaal daarom anderszins is verzekerd kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Informatiebijeenkomsten

Op 22 september 2021 en op 8 november 2022 heeft de initiatiefnemer informatiebijeenkomsten georganiseerd met presentaties van de plannen over het ‘Villapark De Bousberg’ planfasen 3 en 4 voor de bewoners van ‘Villapark De Bousberg’ planfasen 1 en 2 en voor overige omwonenden. Gedurende beide bijeenkomsten zijn vragen gesteld die in bijgevoegd document “Reacties vragen informatieavond 22-09-2021/08-11-2022 De Bousberg fase 3-4” zijn beantwoord ([bijlage 5](#)).

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomsten zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemer om de overlast voor omwonenden zo veel als redelijkerwijs mogelijk te beperken. De maatregelen zien op de realisatie van de planfasen 3 en 4 in een gestage bouwstroom (bouwrijp, bouwen, woonrijp) en het begeleiden van het bouw- en vrachtverkeer met verkeersborden en -maatregelen.

6.2.2 Wettelijk vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt de vooroverlegverplichting ook voor wijzigingsplannen. Vooroverleg heeft plaatsgevonden met het waterschap Limburg en de provincie Limburg. Belangen van andere overheden en instanties zijn niet in het geding. In de Nota vooroverleg is verslag gemaakt van dit vooroverleg ([bijlage 6](#)).

6.2.3 Openbare voorbereidingsprocedure

Voor dit wijzigingsplan is de procedure doorlopen conform artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

A. Ter inzagelegging ontwerpwijzigingsplan

Op 13 december 2023 is kennis gegeven van het ontwerpbestemmingsplan middels bekendmaking in het Gemeenteblad. Het ontwerpwijzigingsplan wordt digitaal via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke viewer (www.landgraaf.nl/ruimtelijke-plannen) ter beschikking gesteld. Daarnaast zal een analoge, papieren versie van het plan op het gemeentehuis ter inzage worden gelegd.

Vanaf 14 december 2023 ligt het ontwerpplan gedurende zes weken ter inzage. Gedurende die termijn kan eenieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar maken.

B. Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan. Wel zal het bevoegd gezag de verzoeker tot zandwinning nabij het plangebied verwittigen dat in dialoog wordt gegaan met de stichting (i.o.) bewonersbelangen Kakert-Bousberg. De nota zienswijzen en de ingediende zienswijzen zijn als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

C. Vaststelling wijzigingsplan

Het wijzigingsplan fase 3 en 4 Bousberg met identificatienummer NL.IMRO.0882.WPBOUSBERGF34-VG01 is op 20 februari 2024 door het college ongewijzigd vastgesteld.