



bestemmingsplan
grote boslocatie

toelichting en
voorschriften

status:
vastgesteld door de Raad
d.d. 13 december 2007

Bakel,
13 december 2007

Inhoudsopgave

Een nieuw bestemmingsplan

Bosbouw en landbouw op elkaar afgestemd	1
Realisering Grote Boslocatie	2
Het plangebied	3
De geldende bestemmingsplannen	4

De Grote Boslocatie

Betekenis van de Grote Boslocatie	
binnen Parkstad Limburg	5
Betekenis van de Grote Boslocatie	
voor Landgraaf	5
Motivatie aanleg Grote Boslocatie	6
Locatiekeuze en ruimtebeslag	7
Vormgeving Grote Boslocatie	8
Differentiatie in bossamenstelling	9

Bedrijfsperspectief voor de landbouw

Duurzaam eindbeeld	11
Huidig agrarisch gebruik	11
Grondverwerving voor bosaanleg	12
Agrarische bedrijfsvestigingen afbouwend	12
Duurzaam perspectief voor agrarisch gebruik	13
Continuering door grondruil	13
Agrarische bedrijven handhaven	14
Bouwkavel op Maat Plus (BOM+)	
nader toegelicht	14

Onderste laag: aanwezige waarden

Geomorfologie en bodem	16
Waterhuishouding	17
Natuur/ecologie	17
Archeologie, cultuurhistorie en landschap	21

Infrastructuur: aanwezige netwerken

Ontsluitingsstructuur	25
Buitenring Parkstad Limburg	26
Bebouwingsgrens verkeersdoeleinden	26
Primaire wateren	27
Overige infrastructuur	28

Overige gebruiksvormen: verspreid over gebied

Recreatieve voorziening manege de Hoven	29
Recreatieve voorziening paardenmennerij	30
Recreatief medegebruik	31
Overige bedrijven	32
Detailhandel, horeca en dienstverlening	35
Wonen	36
Religieuze uitingen	37

Plaats voor water

Watertoets	38
Veiligheid en wateroverlast	38
Riolering	39
Adequate watervoorziening	39
Natuurlijke watersystemen	40
Waterkwaliteit	40
Waterbeleving	40
Grondwater	41
Erosie	41
Overleg waterbeheerder	42

Milieutoets

Agrarische bedrijfsactiviteiten	43
Overige bedrijfsactiviteiten	43
Bodemkwaliteit	43
Geluid	44
Luchtkwaliteit	44
Externe veiligheid	45
Geur- en ammoniakemissie	45

Realiseringswijze

Realisering na verwerving	47
Zelfrealisatie	48
Stand van zaken verwerving	48
Consequenties voor de inrichting	48
Overdracht bos	49

Planvorming

Afwegingen	50
Rechtstreekse bestemming versus bestemmingswijziging	50
Toelichting op de voorschriften	52

Haalbaarheid

Economische haalbaarheid	54
Maatschappelijke haalbaarheid	55

Procedure

De te volgen procedure	56
Het vooroverleg (artikel 10 Bro 1985	57
Uitskomsten vooroverleg	57
Inspraak	57

Bijlage

Verantwoording (losse bijlage)	
--------------------------------	--

Een nieuw bestemmingsplan



Bosbouw en landbouw op elkaar afgestemd.

Een groot deel van het gebied ten zuiden van Ubach over Worms is aangeduid als Grote Boslocatie, zijnde een gebied van ca. 190 ha, waarbinnen de aanleg van ca. 100 ha aan nieuw bos wordt nagestreefd.

Het gebied is thans nog grotendeels agrarisch in gebruik. Met name aan de zuidwestkant van het gebied kiest de gemeente voor grotere boscomplexen, waardoor hier het perspectief voor de landbouw wordt verminderd. Daar staat tegenover dat de gemeente in de overige delen van het buitengebied rond de kern Ubach over Worms de landbouw verder wil versterken.

- 1 overzicht plangebied
- 2 idem
- 3 idem
- 4 ontwerp boslocatie



1



Realisering Grote Boslocatie.

Door Rijk en provincie Limburg is in de afgelopen decennia gezocht naar locaties om nieuwe, multifunctionele bossen te kunnen realiseren. Eén van de locaties die daarbij in beeld is gekomen betreft de locatie op de grens van de gemeenten Landgraaf en Kerkrade, tussen de kernen Ubach over Worms en Eygelshoven. In gewestelijk verband (Oostelijk Zuid-Limburg, Parkstad Limburg) is de ontwikkeling van deze Grote Boslocatie Landgraaf-Kerkrade (in het vervolg te noemen de Grote Boslocatie) ter hand genomen en voorbereid. Vanaf 1999 trekt de gemeente Landgraaf in samenwerking met de gemeente Kerkrade het project Grote Boslocatie.

Inmiddels is reeds ruim 30 ha bos aangelegd. Deze ontwikkeling maakt het opstellen van een nieuw bestemmingsplan des te noodzakelijker. Bovendien is bij de gevoerde vrijstellingsprocedures voor het al aangelegde bos (binnen de gemeente Landgraaf) reeds aangegeven, dat voor het gebied het bestemmingsplan geactualiseerd zou worden (voorbereidingsbesluit).





Het plangebied.

Het plangebied betreft in grote lijnen het binnen de gemeentegrens van de gemeente Landgraaf gelegen deel van de Grote Boslocatie, alsmede het aansluitende landbouwgebied rond Groenstergracht en Haanweg.

Op het grondgebied van de gemeente Landgraaf wordt de fysieke begrenzing van het plangebied min of meer gevormd door de kernen Nieuwenhagen (westzijde), Ubach over Worms (noordzijde) en Rimburch (oostzijde). Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door het tot de gemeente Kerkrade behorende buitengebied rond de kern Eygelshoven, dat eveneens behoort tot de Grote Boslocatie, en het bedrijventerrein ter plaatse van de voormalige mijn Julia.

Concreet wordt het plangebied begrensd door:

- aan de oostzijde: de Rimburcherweg;
- aan de zuidzijde: de gemeentegrens tussen Landgraaf en Kerkrade;
- aan de westzijde: de N299;
- aan de noordzijde: de Groenstraat/Rimburcherweg.

1 ligging plangebied



De geldende bestemmingsplannen.

Binnen het plangebied zijn 8 bestemmingsplannen van kracht, van wisselende ouderdom en herkomst (voormalige gemeente Ubach over Worms, gemeente Landgraaf en gemeente Kerkrade). Een overzicht van de geldende bestemmingsplannen is in het deel 'verantwoording' bijgevoegd.

Op grond van deze bestemmingsplannen valt het grootste deel van het plangebied onder de bestemmingen "agrarisch gebied van enige landschappelijke waarde", dan wel "agrarisch gebied van hoge landschappelijke waarde". Daarnaast is een aantal detailbestemmingen van toepassing op de desbetreffende functies aan de wegen rond het plangebied en de dwars door het gebied lopende Europaweg-Zuid.

De zuidelijke bebouwingsrand van de Groenstraat kent overwegend een woonbestemming, afgewisseld met enkele op aanwezige, afwijkende functies toegesneden bestemmingen. Dit geldt evenzo voor het woongebied tussen Eygelshovenerweg en Europaweg-Zuid.



De Grote Boslocatie

Betekenis van de Grote Boslocatie binnen Parkstad Limburg.

Het idee van de Grote Boslocatie kent een lange aanlooptijd en is in diverse beleidskader dan ook reeds opgenomen (zie deel 'verantwoording'). Resumerend vormt de Grote Boslocatie een belangrijke schakel binnen de groene hoofdstructuur van Parkstad Limburg. Door de aanleg van de Grote Boslocatie kunnen het complex van de Brunsummer- en Teverenerheide, het groengebied Gravenrode en het Wormdal met elkaar verbonden worden.

Daarnaast vormt de Grote Boslocatie een belangrijke toevoeging aan de recreatieve uitlopmogelijkheden, waaraan binnen Parkstad Limburg een tekort bestaat. Door het multifunctionele karakter van het bos af te stemmen op de specifieke situatie van het landschap ter plaatse, kan het bos een waardevolle recreatieve aanvulling zijn, met een herkenbare, eigen identiteit.

De ontwikkeling van de Grote Boslocatie draagt daarmee bij aan verbetering van de ruimtelijke structuur van Parkstad Limburg. De ontwikkeling draagt bij aan de karakteristieke parkstad-structuur.

Betekenis van de Grote Boslocatie voor Landgraaf.

Ook binnen de gemeente Landgraaf is de Grote Boslocatie reeds in diverse beleidskaders opgenomen (zie deel 'verantwoording'). Op het niveau van de gemeente Landgraaf wordt de betekenis van de Grote Boslocatie in hoofdzaak bepaald door het versterken van de ecologische structuur en het vergroten van de recreatieve uitlopmogelijkheden.

Door de landschappelijke inpassing, waarbij ook open landbouwgebieden en verrassende door-/uitzichten intact worden gelaten, ontstaat een afwisselend wandel-, fiets- en ruitergebied. Door accentverschillen in bossamenstelling ontstaan extra afwisseling en ecologische variatie.



1



2



3

- 1 overzicht plangebied
- 2 idem
- 3 idem





Daarnaast geeft invulling van de Grote Boslocatie de garantie dat de 'groene mal' om het stedelijk gebied van Landgraaf ter plaatse intact blijft. Het parkstad-karakter rond Landgraaf blijft duurzaam gewaarborgd.

Motivatie aanleg Grote Boslocatie.

De motivatie, die aan het project van de Grote Boslocatie, ten grondslag ligt, samengevat heeft betrekking op:

- het tegengaan van het tekort aan recreatieve uitloopmogelijkheden in Parkstad Limburg, waardoor tevens het onder druk staande bos- en natuurgebied Brunssummerheide ontlast wordt;
- het leveren van een substantiële bijdrage aan de versterking van het groen in de dichtbevolkte regio Parkstad Limburg;
- het versterken van de groene “contramal” draagt ook bij aan een verbetering van de ecologische structuur (nieuw kerngebied binnen de Ecologische Hoofdstructuur) en het leefklimaat van de regio.



Locatiekeuze en ruimtebeslag.

Door de keuze voor de ligging van de Grote Boslocatie in het gebied tussen de kernen Ubach over Worms en Eijgelshoven gaat de boslocatie zowel in ecologisch als recreatief opzicht fungeren als “spin in het web”. Er worden via het “kerngebied” van de Grote Boslocatie recreatieve en ecologische verbindingen mogelijk tussen het Wormdal, Park Gravenrode en de Brunssummerheide.

Doordat de Gemeente Landgraaf ook actief betrokken is bij de verdere vervolmaking van Park Gravenrode en de opwaardering van het Wormdal, is hier sprake van een bijzondere synergie die leidt tot een geheel van een groene structuur aan de oostflank van de Parkstad Limburg.

Daarnaast zal met de aanleg van de buitenring (tracé N299) een begin gemaakt worden de groene voeg langs die weg tussen Ubach over Worms en Nieuwenhagen ecologisch in te richten met het oog op de ecologische- en recreatieve verbinding van de Boslocatie naar de Brunssummerheide.

De nieuwe groenstructuur van Parkstad-Oost met Park Gravenrode, de Grote Boslocatie en het Wormdal, zal de door Rijk en Provincie voorgestane (internationale) “robuuste verbinding Mook-Schinveld” gaan aanvullen tot een “robuuste verbinding Mook – Ardennen/Eifel”.

Het gebied is tot slot omsloten door woongebieden en dus voor veel mensen direct bereikbaar. Ook is het gebied goed ontsloten en bereikbaar voor mensen die van verder komen.

1 overzicht plangebied



1



Vormgeving Grote Boslocatie

Het eerste bosplan voor de Grote Boslocatie dateert uit 1999 (Bureau Groenplanning). In 2004 is dit plan aangepast. De aanpassingen zijn vooral vanuit landschappelijke overwegingen ingegeven. In het bijgestelde plan blijven de mooiste en belangrijkste door- en uitzichten behouden en blijft er aanmerkelijk meer plaats behouden voor (extensieve) landbouw.

Dit geldt vooral het oostelijke en meest reliëfrijke deel van het plangebied, waar het bos voornamelijk beperkt is tot de hellingen. Dit sluit ook goed aan op het Zuid-Limburgse cultuurlandschap, waar de hellingen bebost zijn en de plateaus agrarisch in gebruik.

Aan de zuidkant en de westkant van het gebied is meer plaats voor grotere aaneengesloten boscomplexen, waarbinnen de recreant een echte bos sfeer kan beleven. Maar ook daar is rekening gehouden met het voorkomen van droogdalen, graften en waardevolle doorzichten.

In het plan is een centrale verbindende as opgenomen, lopende van de parkeervoorzieningen aan de provinciale weg N299 naar de Rimbürgerweg, ter hoogte van de Hovelderweg. De as moet door een extra brede dimensionering een markant, herkenbaar element worden, dat de gehele boslocatie tot een eenheid maakt. Door de breedte kan de as meerdere routes (fietspad, wandelpad, ruitpad) in zich opnemen. De breedte biedt ook de mogelijkheid om vanaf de hogere punten ver het omringende landschap in te kijken. De as is niet bedoeld voor snelverkeer.

1 overzicht plangebied





1

Differentiatie in bossamenstelling.

De Grote Boslocatie wordt onderverdeeld in 3 deelcomplexen: het Jufferbos, Kolverbos en Haanbos. Elk bos krijgt door een wisselende bossamenstelling een eigen identiteit.

1 overzicht plangebied

Het Jufferbos betreft de kleinere boscomplexen bij Achter de Put en de Jufferweg en op de hellingen evenwijdig aan de Rimbürgerweg. De bossen zijn minder donker door de afwezigheid van beuk en haagbeuk (zware schaduwwerking). Door het 'lichte' karakter zal er relatief veel ondergroei mogelijk zijn.

Het Kolverbos ligt grotendeels op grondgebied van de gemeente Kerkrade. Hier ligt het accent op natuurlijke hellingbossen en een afwisseling van de hoeveelheid licht in de bossen. Ter plaatse van de aangetroffen



archeologische vondsten vindt geen bosaanplant plaats, maar wordt een ligweide ingericht. Het bos sluit aan de zuidzijde aan op de af te werken Hermangroeve.

In het Haanbos, dat grotendeels op een zwak hellend plateau ligt, vormen de bossen met minder licht op de bodem de hoofdmoot. Hier domineren beuk en haagbeuk als bosbomen. In de struikzone worden meer dan bij de andere boscomplexen groenblijvende inheemse soorten toegepast. Mogelijk worden hier ook enkele boshorsten met zwarte den midden in het bos aangelegd. Deze geven in de winter afwisseling en vormen een goede dekplaats voor roofvogels.



Bedrijfsperspectief voor de landbouw

Duurzaam eindbeeld.

De ontwikkeling van de Grote Boslocatie leidt tot een vermindering van het areaal landbouwgrond. Echter de agrarische functie zal niet verdwijnen. Het plangebied binnen de gemeente Landgraaf beslaat 164 ha. Daarvan wil de gemeente 52 ha omzetten in bos (waarvan nu reeds 14 ha is gerealiseerd). Globaal wordt derhalve op termijn ongeveer 1/3 deel van het plangebied omgezet in bos. Voor de resterende bedrijven moet een duurzaam ontwikkelingsperspectief geschetst worden. Het laten voortbestaan van een aandeel agrarisch gebruik draagt bij aan de diversiteit van het landschap en de gebruiksvormen daarvan.

Huidig agrarisch gebruik.

Het plangebied is thans nog grotendeels agrarisch in gebruik. De onbebouwde gronden kennen vrijwel geheel een agrarisch gebruik als voornamelijk bouwland (granen, bieten, maïs), maar ook weiland. Daarnaast zijn nog enkele agrarische bedrijven in het gebied gevestigd. Het betreft een:

- gemengd bedrijf, met boerderijwinkel, Haanweg 15;
- melkveehouderij, met boerderijwinkel, boerderijcamping en terras, Groenstergracht 10;
- melkveehouderij met boerderijwinkel, Groenstraat 126
- gemengd bedrijf, Rimbürgerweg 128;
- gemengd bedrijf, Rimbürgerweg 162.

In hoeverre de vermindering van het agrarisch gebruik zal leiden tot functieverlies van de agrarische bebouwing is moeilijk in te schatten. In het gebied tussen Ubach over Worms en Eygelshoven ligt de meeste bebouwing in het Landgraafse deel, het noordelijke deel dus, terwijl het zwaartepunt van de Grote Boslocatie aan de zuidkant ligt.



1



2

3

- 1 geitenhouderij Haanweg
- 2 agrarisch gebruik buitengebied
- 3 idem



Getracht zal worden voor de vitale landbouwers in het gebied een integrale kavelruil op te zetten, waardoor zij gronden kunnen verwerven in het landbouwgebied ten oosten en ten noorden van Ubach over Worms, het gebied dat de gemeente als perspectiefvol voor de landbouw heeft aangemerkt.

Grondverwerving voor bosaanleg.

De realisering van de boslocatie geschiedt op vrijwillige basis. Alleen gronden, die van de desbetreffende agrariërs verworven kunnen worden, dan wel geruild kunnen worden met gronden elders, komen voor bebossing in aanmerking. Mogelijkerwijs kan vanuit de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing de bedrijfsvoering voortgezet worden in combinatie met gronden elders. Ook het bebossen van gronden door de agrariërs zelf, als verbreding van hun bedrijfsactiviteiten (neventak natuur- en landschapsbeheer) is mogelijk. Tot nog toe is de animo hiervoor vrij gering geweest.

Agrarische bedrijfsvestigingen afbouwend.

In het kader van de realisering van de Grote Boslocatie zijn de agrariërs benaderd, teneinde de verwerfbaarheid van de gronden in beeld te brengen. Daarbij is ook inzicht in de aard en omvang van de desbetreffende bedrijven en eventuele toekomstplannen verkregen. Hieruit blijkt, dat de omvang van de bedrijven veelal beperkt is, de bedrijfsopvolging onzeker is en dat het merendeel van de bedrijven als nevenbedrijf of zelfs feitelijk al als hobbymatig wordt uitgeoefend.

Concrete plannen voor uitbreiding van de agrarische activiteiten of verbreding van de activiteiten zijn niet aanwezig. In het plan kan volstaan worden met beperkte of zelfs geen uitbreidingsmogelijkheden. Aansluitend bij het BOM-beleid wordt dan ook de bestaande bebouwingssituatie als uitgangspunt voor de regeling van de agrarische bouwkavels genomen. Uitbreidingen, zo die in de toekomst nog aan de orde zijn, kunnen alleen via de BOM-regeling gerealiseerd worden. Een aantal agrarische bedrijven (circa 8) is in





1

het recente verleden al beëindigd. De aanwezige gebouwen hebben hier thans een woonfunctie.

Duurzaam perspectief voor agrarisch gebruik.

Met de ontwikkeling van de Grote Boslocatie wordt tevens gestreefd naar een duurzaam perspectief voor extensief agrarisch gebruik. Enerzijds om de natuurlijke en landschappelijke waarden van het landschap te doen toenemen (minder intensieve teelten en weiland, met ruimte voor kleine landschapselementen), anderzijds om de milieubelasting op de te realiseren bossen natuurpercelen zo gering mogelijk te doen zijn. Maar ook om bijvoorbeeld te voorzien in de behoefte aan streekproducten.

1 agrarisch gebruik
buitengebied

Continuering door grondruil.

Een beperkt aantal agrarische bedrijven kan ter plaatse haar activiteiten voortzetten, al dan in combinatie met door grondruil verkregen gronden elders (landbouwgebied Europaweg-noord, overzijde Rimbürgerweg). De planvoornemens voor bosontwikkeling voorzien in ruimte voor landbouw. Extensief agrarisch grondgebruik draagt mede bij aan het realiseren van uitloopmogelijkheden in een afwisselend landschap.



1



Agrarische bedrijven handhaven.

Ten behoeve van de realisering van de Grote Boslocatie zullen geen agrarische bedrijven tot beëindiging gedwongen worden. Handhaving van de bestaande agrarische bedrijven is uitgangspunt.

Indien er zich bedrijfsbeëindigingen voordoen - deze blijken zich overal in de sector voor te doen - dienen nieuwe passende functies voor de vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk gemaakt te worden.

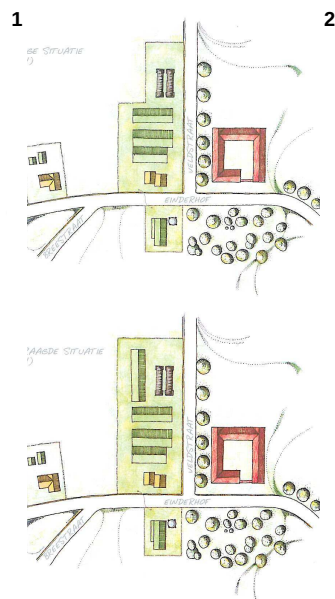
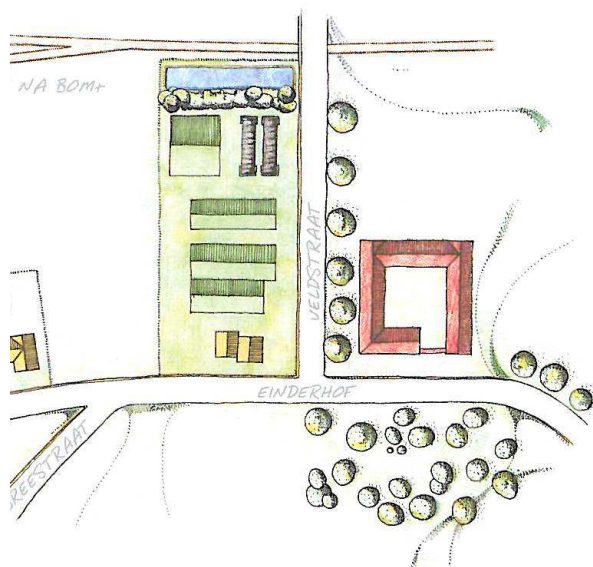
1 agrarisch bedrijf
buitengebied

Bouwkavel op Maat Plus (BOM+) nader toegelicht.

Ten behoeve van het duurzaam agrarisch grondgebruik is het beleid gericht op een duurzame en flexibele agrarische structuur. Bedrijfsontwikkelingen worden toegestaan door maatwerk te leveren ten aanzien van de invulling van het bouwblok en deze gepaard te laten gaan met een verbetering van de gebiedskwaliteit.

Het beleid dien aangaande is vastgelegd in de "POL-uitwerking BOM+". Invulling van bedoeld beleid vindt plaats op basis van het verplichte basispakket en de tegenprestatie (sloop en waterhuishouding).





Concretisering van het beleid geschiedt in het kader van bouw aanvragen. Uitgangspunt daarbij vormt het verplicht basispakket: een nulniveau waaraan iedere aanvraag dient te voldoen.

Dit basispakket maakt onderdeel uit van de normale vereisten waaraan een bedrijf zich moet houden. Daarnaast zijn tegenprestaties verplicht bij uitbreidingen van de bebouwing of verharding en bij het aantasten van bijzondere omgevingskwaliteiten. De tegenprestaties dienen in redelijke verhouding te staan tot de aard en de omvang van de ingreep en gericht te zijn op verbetering van de omgevingskwaliteit. In een daartoe strekkend plan dient een en ander vast te zijn gelegd.

- 1 situatie na BOM+
- 2 huidige en gevraagde situatie





- 1 reliëf plangebied
- 2 openheid plangebied
- 3 landschapselementen

Geomorfologie en bodem.

Geomorfologie.

Het plangebied bestaat uit een plateauterras, dat via afbraakwanden/lösswanden overgaat in droogdalen. De ondergrond van het plateauterras betreft rivierafzettingen van de Maas, die door het steeds verder insnijden van de rivier en het omhoog komen van het land, relatief hoog zijn gelegen. Door de wind is het plateauterras overdekt met een laag löss.

Bij de aangrenzende wanden gaat het om korte, flauwe (lösswanden) dan wel steile (afbraakwanden) hellingen. De wanden vormen de overgangen naar de door sneeuwmeltwater in het plateauterras uitgesleten droogdalen.

De droogdalen in het plangebied komen uit in de beekdalen van de Worm en de Strijthagerbeek. Het hoogteverschil binnen het plangebied is met 50 m aanzienlijk. Nabij het Wormdal bedraagt de hoogte 95 m boven NAP, langs de N299 loopt de hoogte op tot 144 m boven NAP.

In het planvoornemen is de geomorfologische situatie uitgangspunt. Het onderscheid in plateauterras – wanden – droogdalen komt in de Grote Boslocatie terug in het onderscheid tussen multifunctioneel bos en extensief landbouwgebied – hellingbos – open ruimte.

Bodem.

De samenstelling van de bodem in het plangebied hangt nauw samen met de geomorfologie. Op de vlakkere delen is sprake van leembrikgronden (radebrik ter plaatse van het plateauterras, bergbrik ter plaatse van de wanden).

In de droogdalen is sprake van ooivaaggronden met veel siltige leem, colluviaal (van de hogere gronden afgespoeld) in het dal.



Conform het onderscheid in geomorfologie, komt het onderscheid in bodemtypen binnen de Grote Boslocatie ook in het onderscheid in beplantingswijzen binnen het planvoornemen tot uitdrukking.

Waterhuishouding.

Het plangebied valt grotendeels aan te merken als infiltratiegebied, alleen de meest oostelijke punt, bij de aansluiting van het droogdal langs de Rimburgerweg op het Wormbeekdal, valt hierbuiten. Onder het plangebied is sprake van meerdere watervoerende pakketten. Het grondwater van het eerste watervoerende pakket ligt 20 tot 60 m beneden het maaiveld. De grondwaterstroming in dit eerste watervoerende pakket is overwegend gericht op de Maas, doch in mindere mate ook op de Worm.

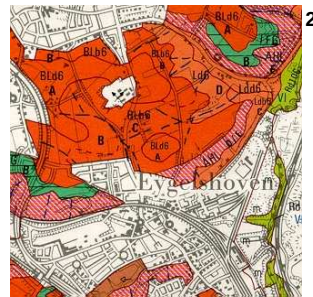
Het oppervlakkig afstromend hemelwater wordt via de droogdalen en gegraven sloten afgevoerd naar het Wormdal. Westelijk van de Europaweg-zuid is een aantal regenwaterbuffers aangelegd om pieken in de hemelwaterafvoer op te kunnen vangen. Daar wordt tevens een bergingsbassin aangelegd.

De aanleg van bos heeft een positieve invloed op de waterhuishouding. Het hemelwater wordt langer in het gebied vastgehouden en stroomt derhalve minder snel af. Daar staat tegenover dat de wateropname en verdamping door beplanting zal toenemen. Desondanks nemen de mogelijkheden voor infiltratie toe.

Natuur/ecologie.

Natuurwaarden.

De natuurwaarden binnen het plangebied beperken zich tot het bosgebiedje gelegen op de grens met de gemeente Kerkrade, een enkele holle weg, enkele begroeide graften, taludbeplantingen, randbeplantingen rond bedrijfsterreinen en de aanwezige groeve en laanbeplantingen langs wegen. Daarnaast zijn enkele hoogstamboomgaarden aanwezig, voornamelijk gelegen aan de randen van het plangebied (oorspronkelijk overgang naar bebouwing).



1 geomorfologie

2 bodem



Voorafgaand aan de recente aanleg van bospercelen is onderzoek naar de aanwezige natuurwaarden verricht. Bij dit onderzoek zijn geen natuurwaarden aan het licht gekomen, die realisering van de bebossing in de weg staan.

Noch het onderzoek, dat ten grondslag lag aan de vrijstelling voor bosaanleg op Landgraafs grondgebied, noch het Verkennend natuurwaardenonderzoek Grote Boslocatie (Van Heukelom – Verbeek landschapsarchitecten b.v., 2005) ten behoeve van de bestemmingsplanherziening op Kerkraads grondgebied, geven dergelijke natuurwaarden te zien.

De verwachting is gerechtvaardigd dat dit ook voor de nog te bebossen percelen op Landgraafs grondgebied het geval zal zijn. Om deze verwachting te toetsen zullen, op het moment dat een perceel beschikbaar komt voor bebossing, de ter plaatse aanwezige natuurwaarden alsnog in detail onderzocht worden. In het geval beschermde soorten krachtens de Flora- en Faunawet worden aangetroffen, zal overeenkomstig de bepalingen van deze wet gehandeld worden.

Verkennen natuurwaardenonderzoek

Grote Boslocatie.

De conclusie van het verkennend natuurwaardenonderzoek geeft aan dat er 3 krachtens de Flora- en Faunawet beschermde plantensoorten zijn aangetroffen. Het rapunzelklokje is daarvan de enige, waarvoor, voor zover aanwezig op te bebossen percelen, ontheffing moet worden aangevraagd.

De aanwezigheid van steenmarter, das, gewone en ruige dwergvleermuis maken, afhankelijk van de exacte locatie van de bosaanleg, mogelijk de aanvraag van ontheffing noodzakelijk. Ontwikkeling van de boslocatie heeft waarschijnlijk een positief effect op de steenmarter en de das, aangezien bos een onderdeel van het habitat van deze dieren is. De leefgebieden voor de gewone en ruige dwergvleermuis worden ook positief beïnvloed: het foerageergebied (half open half gesloten) wordt uitgebreid.





De aanwezigheid van diverse beschermde broedvogelsoorten houdt in dat de bosbouwkundige werkzaamheden buiten het broedseizoen dienen plaats te vinden. Van de mogelijk aanwezige broedvogelsoorten gaat het in 4 gevallen (veldleeuwerik, graspieper, gele kwikstaart en patrijs) om vogels die de voorkeur geven aan weides en akkerland.

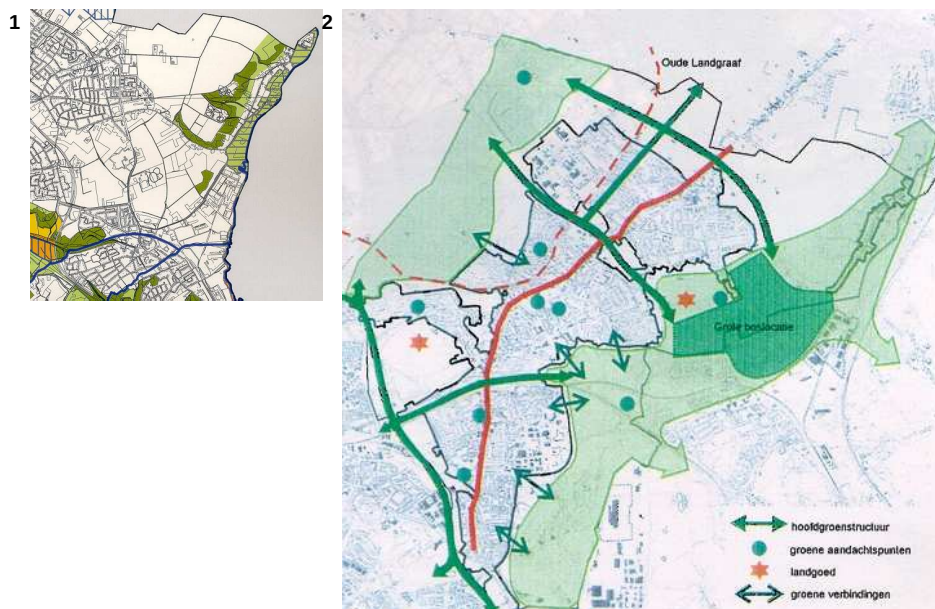
De vooralsnog beperkte bebossing heeft nauwelijks effect op de broedvogelstand van akker- en weidevogels. Bij verdere bebossing zal moeten worden gezien in hoeverre wel sprake is van significante effecten. Voor de overige mogelijk aanwezige broedvogelsoorten heeft de bosaanleg een positief effect op de aanwezigheid van deze soorten.

Het plangebied is mogelijk een geschikt leefgebied (beschaduwde plaatsen als bossen, bosjes en bermen) voor de hazelworm. Bosaanleg zal dan ook geen negatieve uitwerking op de aanwezigheid van deze reptiel hebben. Het plangebied is geen duurzaam leefgebied voor amfibieën, deze zijn dan ook slechts incidenteel te verwachten.

De mogelijk aanwezige dagvlinders genieten geen wettelijke bescherming. Het plangebied vormt geen leefgebied voor wettelijk beschermde vissen, nachtvlinders, libellen en overige ongewervelden.

1 open gebied met
verspreide natuurlijke
en landschappelijke
elementen





Ecologische hoofdstructuur.

De ontwikkeling van de Grote Boslocatie zal een flinke toename aan natuurwaarden in het gebied te zien geven. Naast de aanleg van hellingbossen en bossen op het plateauterras, is ook voorzien in de aanleg van laanbeplantingen langs wegen, hoogstamboomgaarden, extensief begraasde graslanden en poelen. Voor de populatie veldleeuwerik is van belang, dat niet het gehele gebied bebost zal worden. De resterende gronden zullen een extensiever agrarisch gebruik kennen en naar verwachting daardoor kruidenrijker worden. Het behoud van een aandeel extensieve landbouw is voor de veldleeuwerik en andere aan open velden gebonden soorten juist gunstig.

De realisering van de Grote Boslocatie betekent ook een versterking van de ecologische structuur binnen de gemeente Landgraaf en Parkstad Limburg. De Grote Boslocatie verbindt het Rimburcherbos en Wormdal enerzijds met de natuurwaarden in het Strijthager- en Anselerbeekdal anderzijds, met name het gebied Gravenrode, alsmede Schouffertsbos, Hulsbos en Eikenbos.

- 1 ecologische hoofdstructuur uit POL-herziening op onderdelen EHS
- 2 ligging grote boslocatie in ecologische structuur conform visie gemeente



In de nabije toekomst komt daar de verbinding met de Brunssummerheide bij, als de ecologische verbindingzone langs de N299, in samenhang met de functie als buitenring binnen Parkstad Limburg, vorm krijgt. De Grote Boslocatie wordt daarmee een belangrijk knooppunt in de ecologische structuur van dit deel van Parkstad Limburg.

Bovendien zal in de toekomst de Grote Boslocatie een deel van de recreatieve druk op de Brunssummerheide wegnemen, die te hoog is en een verstorend effect heeft.

Verder betekent de bebossing van de Grote Boslocatie een versterking van de groene mal ter plaatse. De contouren van de groene mal krijgen fysiek duidelijker gestalte. Het potentieel stedelijk gebied wordt tegelijkertijd in omvang afgebakend.

Archeologie, cultuurhistorie en landschap.

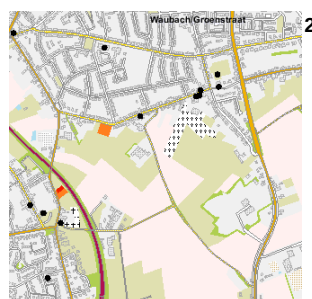
Archeologie.

Het plangebied heeft grotendeels een midden tot hoge verwachtingswaarde. De Aanvullende Archeologisch Inventarisatie in het plangebied 'Grote Boslocatie' te Landgraaf/Kerkrade (ARC, 2003) in het kader van de reeds gerealiseerde bospercelen heeft uitge-
wezen dat:

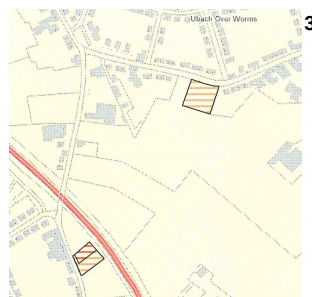
- zich in de onderzochte delen op het grondgebied van de gemeente Landgraaf, noch in de bodem (boringen) noch aan het oppervlak belangwekkend archeologisch materiaal bevindt;
- er geen sporen van de Via Belgica zijn aangetroffen. Via Belgica is de nieuwe naam van een 400 kilometer lange Romeinse heerbaan, die liep van Keulen naar Boulogne-sur-Mer aan de Noord-Franse kust. Gelet op de vondsten uit de Romeinse tijd ten zuidwesten van de locatie wordt rekening gehouden met het mogelijk aanwezig zijn van de Via Belgica. Resteert, onder meer, de mogelijkheid dat deze weg zich onder de huidige wegen bevindt. Het tracé 'Achter de Put' is dan de meest voor de hand liggende.



1



2



3

- 1 archeologische
verwachtingswaarde
met suggestie Via Belgica
(uitsnede
Cultuurhistorische
Waardenkaart)
- 2 terrein van zeer hoge
archeologische waarde
(oranje)
(info KiCH)
- 3 terrein met zeer hoge
archeologische waarde
Groenstraat

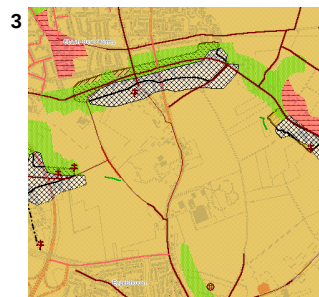




Op basis van dit onderzoek wordt aangenomen, dat ook bij verdere bosaanleg geen archeologische waarden in het geding zullen zijn. Om deze aanname te toetsen zullen voor verder te bebossen percelen eveneens aanvullende archeologische inventarisaties uitgevoerd worden.



Aan de Groenstraat West is een terrein van zeer hoge archeologische waarde gelegen. Het betreft een terrein met resten van pottenbakkersovens (Brunsum/Schinveld aardewerk) uit de late middeleeuwen (12^e eeuw). Enkele ovens zijn opgegraven, er zouden nog minstens drie ovens aanwezig moeten zijn. Verwacht wordt dat er ook nog veel aardewerk (misbak-sels) aanwezig moet zijn.



Extra aandachtspunt in deze is het goedkeuren van de wijzigingen van diverse wetten ingevolge het verdrag van Malta. Naar verwachting zal de wetgeving gewijzigd zijn voordat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld. Dit betekent dat het bestemmingsplan 'archeologie-proof' moet zijn. Het aanwezige bodemarchief (monumenten) en het te verwachten bodemarchief dient te worden beschermd tegen verstoring.

Cultuurhistorie.

De omgeving van het plangebied kende reeds in de middeleeuwen een agrarisch gebruik: toen reeds was sprake van bouwland.

Het bouwland werd ontsloten door de eveneens uit de middeleeuwen stammende Rimburcherweg, Haanweg en Achter den Put. Later werden hier aan toegevoegd de Groenstergracht en Europaweg-Eygelshovernerweg.

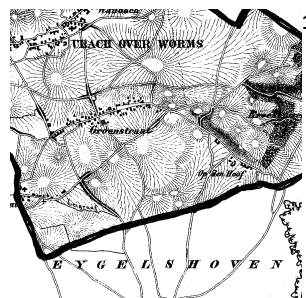
De aan de Rimburcherweg gelegen agrarische lintbebouwing Op de Hoven dateert al van voor 1800. Direct om het plangebied liggen diverse andere, toen ook reeds bestaande bebouwingslinten, zoals Nieuwenhagen, Groenstraat, 'Rimbourg' en Eijgelshoven.

- 1 Grote Historische Atlas
- 2 Grote Historische Atlas
- 3 historische geografie



Bij de aanleg van de bossen zijn nauwelijks cultuur-historische waarden in het geding. De agrarische lint-bebouwing blijft behouden en wordt door het toevoegen van hoogstamboomgaarden zo mogelijk nog versterkt.

Het huidige, deels historische straten- en veldwegenpatroon is in het ontwerp voor de Grote Boslocatie opgenomen. Hetzelfde geldt voor de aanwezige percelering. De begrenzingsen van de bospercelen volgen vrijwel steeds de kadastrale perceelsgrenzen.



Binnen het plangebied bevinden zich 5 als Rijksmonument aangewezen panden/complexen, te weten:

- Groenstraat 70, hoeve;
- Groenstraat 126, hoeve;
- Groenstraat 128, hoeve met vakwerkschuur;
- Rimbürgerweg 160/Hoverveldweg 3 en 5, hoeve;
- Rimbürgerweg 162, hoeve.

Op deze panden zijn de bepalingen uit de Monumentenwet van toepassing.

Landschap.

Het landschap van het plangebied wordt getypeerd door een grote mate van openheid. Vanaf het plateauterras/de rand van Ubach over Worms zijn diverse vergezichten mogelijk in met name zuidelijke/zuidoostelijke richting. De openheid wordt aan de oostzijde ingekaderd door de groene rand langs de Rimbürgerweg. Daarnaast zijn op enkele plekken kleinschalige landschapselementen aanwezig.

Dit betreft enerzijds van oudsher aanwezige elementen als de holle weg Groenstergracht en enkele grafen, anderzijds is dit de groene inpassing van bebouwing/erven aan Europaweg Zuid en Rimbürgerweg.



1



Door de aanleg van bos zal de openheid afnemen. Doordat echter het accent ligt op de aanleg van hellingbossen op de naar de droogdalen en het Wormdal aflopende hellingen en op het plateauterras een deels ook open invulling wordt nagestreefd, kunnen de vergezichten grotendeels intact blijven. Door de situering van de bospercelen en de aard van de bebossing (deels laagblijvende beplanting) blijven de belangrijkste zichtlijnen op de omgeving behouden.

Het in het ontwerp voor de Grote Boslocatie gemaakte onderscheid in beplanting sluit aan op het oorspronkelijke landschapstype in Zuid-Limburg van beek- en droogdalen met diverse kleinschalige landschapselementen, bossen op de hellingen en meer open ontginningen op de plateauterrassen.

Het gebied rondom Rimburch is aangewezen als stiltegebied. De begrenzing van het stiltegebied wordt gevormd door de Rimburcherweg, het plangebied valt derhalve buiten het stiltegebied.

De ontwikkeling van de Grote Boslocatie zal geen negatieve invloed op het stiltegebied hebben. Er worden geen nieuwe geluid producerende functies geïntroduceerd. De doelstelling van de Grote Boslocatie is juist de opvang van de recreatieve druk, opdat verstoring van kwetsbaarder gebieden wordt voorkomen.

1 overzicht plangebied



Infrastructuur: aanwezige netwerken

Ontsluitingsstructuur.

Centraal binnen het plangebied ligt thans de Europaweg-zuid (doorgaand verkeersroute). Tezamen met de aan de randen gelegen Groenstraat (Oost en West), Rimbürgerweg en Röttscherweg vormt deze weg de voornaamste ontsluiting van de binnen het plangebied aanwezige functies.

Daarnaast wordt het plangebied nog doorsneden door een aantal wegen en paden ter ontsluiting van de in agrarisch gebruik zijnde gronden. Deze wegen en paden zijn in de huidige situatie slechts toegankelijk voor bestemmingsverkeer.

Het bestaande wegen- en padenpatroon wordt bij de aanleg van het bos gerespecteerd. Daaraan toegevoegd worden diverse paden (voetgangers, ruiters, bosbeheer) en mogelijk op termijn een parkeerplaats nabij de afrit van de N299.

De opzet van het ontwerp voor het bos is zodanig, dat langs het merendeel van de doorgaande wegen grenzend aan de Grote Boslocatie (Rimbürgerweg, Waubacherweg (Kerkrade), Gravenweg (idem)) open ruimte is gesitueerd. Het bos reikt langs deze wegen nergens tot aan de eigenlijke weg. Van sociaal onveilige situaties is geen sprake.

Langs de Europaweg-zuid is sprake van een zodanige dichtheid aan woon- en bedrijfsfuncties, dat van een afdoende sociale controle sprake is, zodat ook hier geen sociaal onveilige situatie zal ontstaan.

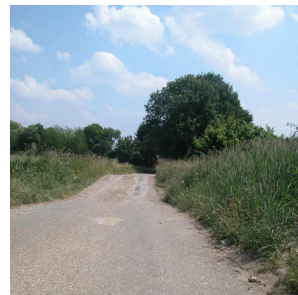
Los van de Grote Boslocatie loopt een onderzoek naar het fysieke en akoestische ruimtebeslag van een mogelijke verbreding van de N299 naar 2 x 2 rijstroken. Een reservering van het eventueel noodzakelijke ruimtebeslag is wenselijk.



1



2



3

- 1 Europaweg-zuid
- 2 regenwaterbuffer
- 3 wegwaterlossing



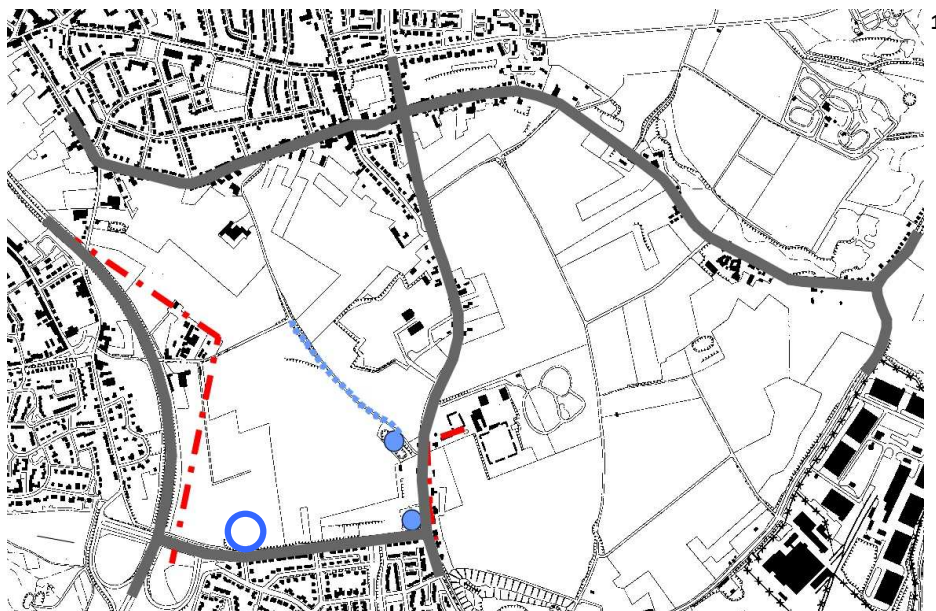
Buitenring Parkstad Limburg.

Uit de startnotitie Buiten Buitenring Parkstad van de provincie Limburg blijkt dat de corridor van de buitenring in de nabijheid van het plangebied gelegen is. De provincie heeft Parkstad Limburg per brief verzocht om aan te geven of er bestuurlijk draagvlak is voor het verplicht stellen van de aanvraag van de verklaring van geen bezwaar binnen de corridor en binnen een afstand van 100 meter aan weerszijden van deze corridor, die met toepassing van artikel 19, lid 2 WRO-procedure gerealiseerd zouden kunnen worden. Het onderhavige plangebied ligt voor een beperkt deel binnen de 100 meter zone. Om de mogelijke toekomstige consequenties (het verkrijgen van een verklaring van geen bezwaar) in beeld te brengen is de 100 meter grens op de plankaart ingetekend.

Bebouwingsgrens verkeersdoeleinden.

Voor de provinciale wegen geldt het zogenaamde "rooilijnenbeleid" zoals vervat in de Wegenverordening Provincie Limburg. De N299, die aan de westzijde van het plangebied loopt, behoort tot de wegen waarop dit beleid van toepassing is. Op basis van de Wegenverordening Provincie Limburg mag binnen een afstand van 25,00 meter uit de as van de weg niet gebouwd worden. Deze 25,00 m-zone is noodzakelijk om ruimte te bieden aan eventueel toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot de weg. Voorts is bepaald dat binnen een zone van 25,00 tot 50,00 meter uit de weg van de as zonder toestemming van de wegbeheerder eveneens niet mag worden gebouwd om dezelfde redenen.





Primaire wateren.

De primaire, bij het waterschap in beheer zijnde wateren beperken zich binnen het plangebied tot twee wegwaterlossingen en twee regenwaterbuffers. De wegwaterlossingen betreffen de Groenstergracht en de Rimbürgerweg. De regenwaterbuffers zijn gelegen aan de Groenstergracht (als beëindiging van de gelijknamige wegwaterlossing) en aan de Gravenweg (vanuit deze buffer loopt buiten het plangebied de Gravenweglossing, die uitmondt in de groeve Eygels-hoven).

Door het Waterschap Roer en Overmaas zijn rond genoemde oppervlaktewateren beschermingszones met een breedte van 5 m aangewezen.

Naast voornoemde voorzieningen bestaat het voor-nemen aan de Gravenweg nog een bergingsbassin te realiseren. De planvorming hiervoor is dermate con-creet, dat deze nu reeds in het plan kan worden vast-gelegd.

- 1 infrastructuur:
 hoofdwegen: grijs
 watergangen/regen-
 waterbuffers: blauw
 leidingen: rood



Overige infrastructuur.

Binnen het plangebied zijn ook enkele hoofdtransportleidingen gelegen. Dit betreft:

- diverse hogedruk gastransportleidingen (parallel aan de N299 aan de westzijde van het plangebied) met een direct ruimtebeslag van 4 m ter weerszijden en een toetsingsafstand van 35 m ter weerszijden;
- een hogedruk gasvoedingsleiding (vanaf de Europaweg-Zuid naar het Licomterrein) met een direct ruimtebeslag van 4 m ter weerszijden.

Binnen het direct ruimtebeslag mag niet worden gebouwd. Bebouwing binnen de toetsingsafstand is slechts toegestaan onder voorwaarden en in overleg met de leidingbeheerder.

Een vergelijkbare beperking geldt voor het bebossen van gronden, voor zover dit betreft het aanbrengen van diep wortelende beplanting.



**Overige gebruiksvormen:
verspreid over gebied**



Recreatieve voorziening manege De Hoven.

Voor manege De Hoven is in 2002 een vrijstellingsprocedure conform artikel 19. lid 1 WRO doorlopen, teneinde bij de manege voor gehandicapten logiesverblijf te kunnen realiseren, alsmede in het verleden in afwijking van de verleende vergunning gerealiseerde bebouwing te legaliseren.

Het manegebedrijf richt zich met name tot de doelgroepen gehandicapten, autistische kinderen en mensen met een emotionele achterstand. Er is sprake van een uniek concept in de regio dat onderscheidend is in de markt. Vanuit markttechnisch oogpunt was de realisering ter plaatse van kleinschalige verblijfsaccommodatie ten behoeve van de doelgroep een haalbare en voor de hand liggende keuze.

De realisering van het project werd verantwoord geacht, gelet op:

- de ligging op de grens van de kern Rimburch en het buitengebied, dat in de nabije toekomst zal worden ingericht als bos met een belangrijke functie op het gebied van recreatief medegebruik;
- het huidige gebruik als manege voor doelgroepen;
- het feit dat het een cultuurhistorisch waardevol gebouw betreft (monument);
- het gegeven dat deze ontwikkeling tevens als bijkomend effect een impuls geeft aan het behoud en de versterking van de leefbaarheid van het platteland.

- 1 manege De Hoven
- 2 idem
- 3 idem

Conform de vrijstelling voorziet het plan dan ook in de mogelijkheden tot het realiseren van vakantieappartementen binnen de bestaande bebouwing.



1



2



Recreatieve voorziening paardenmennerij.

Het agrarisch bedrijf aan de Rimburgerweg 176 is in het verleden omgezet in een paardenmennerij. Daarbij zijn diverse nieuwe bijgebouwen (paardenstallen) opgericht, die vragen om een adequate juridische regeling.

Behalve over paardenstallen, beschikt het bedrijf thans over gebouwen voor de stalling van rijtuigen, de opslag van hooi en stro, de opslag van mest, de stalling van tractoren en machines en voor kantoor en vergaderruimte. Bij het bedrijf is sprake van één bedrijfswoning. Het bedrijf beschikt verder over een buitenbak en een parkeerplaats voor de stalling van ca. 25 auto's.

De gemeente Landgraaf wil de paardenmennerij en de daarbij behorende bebouwing legaliseren. De paardenmennerij betreft een vorm van paardenhouderij, die primair is aangewezen op het buitengebied. De betekenis van de paardenhouderij voor het buitengebied is de laatste jaren sterk toegenomen, als gevolg van het verdwijnen van steeds meer traditionele agrarische bedrijven.

Daarnaast heeft de paardenmennerij ook een recreatieve functie, die past in het nagestreefde recreatieve medegebruik van de Grote Boslocatie. Verder is ook deze paardenhouderij gelegen op de grens van de kern Rimborg en het buitengebied, betreft het deels karakteristieke bebouwing en is sprake van een impuls voor het behoud en de versterking van de leefbaarheid van het platteland.

Gelet op het specifieke karakter van de paardenmennerij, als ook manege De Hoven, worden deze onder een specifieke bestemming "paardenhouderij" gebracht. Binnen deze bestemming krijgen zowel de agrarische als recreatieve aspecten van de paardenhouderijen een plek.

- 1 paardenmennerij
Rimburgerweg
- 2 idem





1



2

Recent hebben twee (agrarische) bedrijven aan de Haanweg (12 en 13) hun (agrarische) activiteiten omgezet naar het fokken en africhten van paarden. Vanwege het specifieke karakter worden deze bedrijven eveneens onder de bestemming "paardenhouderij" gebracht.

Recreatief medegebruik.

Het huidige recreatieve gebruik is beperkt tot de uitloopmogelijkheden die het huidige wegen- en padenpatroon biedt, alsmede de mogelijkheden die de maneges aan de Rimbürgerweg bieden. De recreatieve winkelmogelijkheden bij het complex van het tuincentrum zijn komen te vervallen als gevolg van het beëindigen van deze functie.

In de toekomst blijven de huidige recreatieve mogelijkheden intact. Daarnaast zal door de ontwikkeling van de Grote Boslocatie de toeristisch-recreatieve waarde aanzienlijk toenemen. De diversiteit van het gebied neemt sterk toe, alsmede de wandel,- fiets- en ruitermogelijkheden. Tot nog toe waren de mogelijkheden daartoe beperkt. Het gebied heeft daarmee niet alleen meer een functie voor de direct aanwonenden, maar zal voor de inwoners van een groter gebied in de recreatieve behoefte kunnen voorzien.

- 1 overzicht plangebied
- 2 idem





Overige bedrijven.

Overzicht.

Behalve agrarische of agrarisch getinte bedrijven, maken ook enkele andersoortige bedrijven deel uit van het plangebied. Het betreft een:

- aannemersbedrijf, Groenstraat 14;
- productiebedrijf van kunststof ramen, Groenstraat 116;
- garagebedrijf met spuiterij, Groenstraat 198;
- productiebedrijf van bovenkleding, Röttscherweg 52;
- leegstaand bedrijfspand, Röttscherweg 54;
- automobielbedrijf, Röttscherweg 60;
- grondverzetbedrijf, Haanweg 17;
- bouwbedrijf, Haanweg 19a;
- automobielbedrijf, Europaweg-zuid 304;
- transportbedrijf voor grondverzet, Europaweg-zuid 312;
- autorijschool, Europaweg-zuid 340;
- groothandel in hout en plaatmateriaal, Eijgelshovenerweg 60;

1 functies plangebied:

wonen: geel

voorzieningen: rose

bedrijven: paars

agr. bedr.: bruin

manege: groen

Licom: rood



Daarnaast is sprake van een aantal aan huis gebonden bedrijven en beroepen.

Genoemde bedrijven kunnen ook na de realisering van het bos in hun huidige omvang blijven functioneren. De gronden waarop de bedrijven zijn gevestigd, maken geen deel uit van de eigenlijke boslocatie.

Regeling.

De bedrijven binnen het plangebied worden over het algemeen thans niet als storend ervaren, hoewel in een enkel geval verbetering van de landschappelijke inpassing wenselijk is. Deze bedrijven behoeven een specifieke planologische regeling, waarbij aangegeven wordt welke categorieën van bedrijven (conform de lijst van bedrijfstypen in de VNG-publicatie: Bedrijven en Milieuzonering) aanvaardbaar worden geacht in verband met de afstemming, qua milieubelasting op de in veel gevallen naast gelegen woningen.

Om te voorkomen dat de bedrijven zich wel als milieuhinderlijke bedrijven voor de omliggende woningen gaan ontwikkelen, wordt de hoogst toelaatbare milieucategorie in geval van wijziging van de bedrijfsvoering, bepaald op 2, conform de lijst van bedrijfstypen in de VNG-publicatie: Bedrijven en Milieuzonering.

Ten aanzien van de bedrijven is de verwachting dat gedurende de planperiode geen grote veranderingen zullen optreden. Ze zijn derhalve positief bestemd door middel van de bestemming "bedrijfsdoeleinden". In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van woondoeleinden mocht zich toch de situatie voordoen van functiebeëindiging.

Aan de bedrijven wordt in principe, voor zover fysiek en milieutechnisch mogelijk, een beperkte uitbreidingsruimte geboden. Daarmee wordt beoogd een gezonde bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken, conform de tijdens de planvoorbereiding geuite wensen. Extra fysieke ruimte om vanuit milieuoogpunt "schooner" te kunnen werken is daarbij bezien.



1



2

- 1 garagebedrijf
Europaweg-zuid
- 2 garagebedrijf
Rötscherweg



1



Regeling transportbedrijf voor grondverzet.

Ten aanzien van het transportbedrijf voor grondverzet kan opgemerkt worden, dat deze van een dergelijke grootschalige omvang is dat deze niet wenselijk is in het buitengebied. Verplaatsing naar een bedrijventerein is gewenst. Aangezien de middelen hiertoe thans ontbreken wordt het bedrijf gehandhaafd, maar wordt gestreefd naar afbouw op termijn.

Op dit moment is niet duidelijk wat er op termijn met dit terrein gaat gebeuren. Gezien de vele onduidelijk-c.q. onzekerheden is besloten om het terrein buiten het plangebied te houden. Te zijner tijd als er meer duidelijkheid is omtrent nieuwe ontwikkelingen zal dit in een afzonderlijke bestemmingsplan geregeld worden met de daartoe geëigende planologische procedure. Dan bestaat er tevens de mogelijkheid om te reageren.

Voor als nog blijft het vigerende bestemmingsplan van kracht.

Aan huis gebonden bedrijven en beroepen.

Voor de aan huis gebonden bedrijven en beroepen is een specifieke planologische regeling niet noodzakelijk. Het aan huis gebonden aspect is inherent aan de woonfunctie en wordt geregeld binnen de bestemming "woondoeleinden". De voorwaarde is dat het wonen ter plaatse in overwegende mate gehandhaafd blijft

1 zand- en grindhandel

Nieuwe werkvormen.

Daar waar informatica en telecommunicatie het mogelijk maken meer aan huis gebonden werkplekken te realiseren, wordt dit door het gemeentebestuur als een tijdeigen onomkeerbare ontwikkeling gezien. In de bestemmingsplanregeling met betrekking tot de bestemming "woondoeleinden" wordt deze nieuwe ontwikkeling gezien als een zaak inherent aan het hedendaagse wonen.



Om het ondergeschikte karakter te bewaken en het karakter van de woonbuurt niet aan te tasten is bepaald dat de woonfunctie van het betreffende pand de toonaangevende functie dient te zijn en te blijven.

Detailhandel, horeca en dienstverlening.

Overzicht.

Binnen het plangebied zijn de volgende vormen van detailhandel, horeca en dienstverlening aanwezig:

- friture, Groenstraat 134;
- detailhandel in fietsen, Groenstraat 136;
- detailhandel in huishoudelijke artikelen, Groenstraat 164;
- detailhandel leegstaand, Groenstraat 202;
- detailhandel leegstaand, Groenstraat 210;

- advocatenkantoor, Eygelshovenerweg 2;
- café, Eygelshovenerweg 4;

- Licombedrijf, Europaweg-zuid 401.

Regeling.

De gemeente streeft in haar beleid ten aanzien van de winkelstructuur naar een concentratie in winkelcentra. Hierbij wordt voor de gehele gemeente uitgegaan van één hoofdwinkelcentrum en twee wijkwinkelcentra. De bewoners van de Groenstraat zijn op het winkelcentrum Op de Kamp en in de meeste gevallen op het wijkwinkelcentrum van Waubach georiënteerd. Het ontwikkelen van een volwaardig buurtwinkelcentrum nabij de Groenstraat is niet realistisch. Ook niet met medeneming van de voorzieningen aan de Kerkstraat, direct ten noorden van het plangebied.

De aanwezige vormen van detailhandel, horeca en dienstverlening zijn door middel van een nadere aanduiding dan ook geregeld binnen de bestemming “woondoeleinden”. Detailhandel, horeca en dienstverlening zijn daarbij alleen toegestaan op de begane grond.



1



2

- 1 friture Groenstraat
- 2 detailhandel huish. art.
Groenstraat



1



Specifieke regeling Licombedrijf.

Het terrein van het Licombedrijf wordt op termijn onderdeel van de grote boslocatie, gelegen aan de monumentale as, waarbij in combinatie met de huidige activiteiten conform het planvoornemen een geleidelijke omvorming tot recreatieve ontspanning wordt nastreefd.

De regeling voor de sociale werkplaats, groenbedrijf (groenonderhoud, kwekerij) en de buitendienst gemeente Landgraaf binnen de bestemming "maatschappelijk" maakt de thans uitgeoefende functies, met daaraan ondergeschikt de kantoorfunctie, mogelijk. De detailhandelsfunctie van het voormalige tuincentrum komt hiermee te vervallen.

Wonen.

Bestaande woningen en woningbouwmogelijkheden.

Binnen het plangebied is met name aan de noordrand (Groenstraat en omgeving) sprake van een woonfunctie. Daarnaast zijn ook verspreid over het plangebied, langs Europaweg-zuid en Rimbürgerweg diverse burgerwoningen gelegen.

Locaties voor aanvullende woningbouw zijn binnen het bestaande woongebied niet meer aanwezig. De uit het verleden nog resterende inbreidingslocaties zijn inmiddels allen ingevuld.

1 sociale werkplaats/-
tuincentrum
Europaweg-zuid



Regeling.

De bestaande burgerwoningen blijven allen gehandhaafd. Het planvoornemen voorziet niet in de realisering van bos ter plaatse van de woonpercelen.

De bestaande woningvoorraad speelt, naast de bouw van nieuwe woningen, een steeds grotere rol om in de vraag naar passende huisvesting te kunnen voorzien. Met name voor de huisvesting van het groter wordende aandeel ouderen en de kleinere gezinnen is dit steeds meer aan de orde.

De gemeente wil met dit bestemmingsplan inspelen op de gesignaleerde nieuwe huisvestingsbehoefte in de samenleving en de daarmee gepaard gaande wijzigingen in het gebruik van bestaande woningen. In het bestemmingsplan wordt daartoe een aantal regelingen opgenomen. Bij aanbouw of verbouw is vergroting van het bebouwbaar oppervlak mogelijk. Daarnaast wil de gemeente duurzaam en energiebewust bouwen bevorderen.

Religieuze uitingen.

Op enkele plaatsen binnen het plangebied is sprake van religieuze uitingen, in de vorm van (weg)kapellen en (weg)kruizen. Deze zijn steeds beperkt van omvang en gelegen in openbaar gebied, in de berm langs de aanwezige wegen.

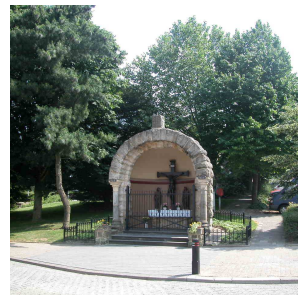
Gelet op de beperkte omvang en ligging in bermen, zijn de religieuze uitingen niet afzonderlijk bestemd, maar opgenomen binnen de bestemming “verkeer”.



1



2



3

- 1 woningen Rimbürgerweg
- 2 woningen Groenstraat
- 3 kapel Groenstraat





- 1 regenwaterbuffer
- 2 wegwaterlossing
- 3 bebossen hellingen

Watertoets.

Het doel van de watertoets is om het aspect water beter en explicieter mee te nemen bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen daarop hebben, maar ook om een vroegtijdig overleg met de waterbeheerders.

De watertoets heeft niet alleen betrekking op het plangebied sec, maar tevens op het afstroomgebied waarbinnen het plangebied is gelegen.

De waterhuishoudkundige consequenties van de ruimtelijke ontwikkeling zullen derhalve voor zowel het plangebied als het afstroomgebied inzichtelijk gemaakt worden. De hierna beschreven thema's en doelstellingen zijn verder relevant voor de watertoets bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het plan voor de Grote Boslocatie.

Veiligheid en wateroverlast.

De doelstelling, die binnen dit thema centraal staat, is het voorkomen van problemen met veiligheid, het voorkomen van (hoog)wateroverlast en het realiseren van veerkrachtige watersystemen. Hoogwateroverlast is niet aan de orde gezien de afstand tot het beekstelsel van de Worm en de hoogteligging van het plangebied ten opzichte van dit beekstelsel (gemiddeld 40 à 50 m hoger).

In het plangebied zijn wel enkele droogdalen aanwezig. Ter plaatse van deze droogdalen is geen bosontwikkeling voorzien, de droogdalen zijn in hun huidige verschijningsvorm binnen de plannen opgenomen. In het verleden is met name in het droogdal, waarin de Groenstergracht en de Waubacherweg zijn gelegen, sprake geweest van wateroverlast. Om deze tegen te gaan zijn enkele buffers aangelegd.



Mocht in de nabije toekomst de aanleg van meer buffers noodzakelijk blijken, bijvoorbeeld de concretisering van de plannen voor een bergingsbassin aan de Gravenweg, dan biedt het plan daartoe de mogelijkheid via een wijziging van de onderliggende agrarische of bosbestemming.

Riolering.

Het beperken van de vuiluitworp bij overstorten uit het rioolstelsel is de belangrijkste doelstelling. De bebouwing binnen het plangebied is aangesloten op het rioolstelsel zoals dat ter plaatse aanwezig is. Het in het plangebied aanwezige rioolstelsel dient te voldoen aan de basisinspanning, die hiervoor is vastgelegd. Ongezuiverde lozingen dienen opgeheven te zijn.

Het ontvangend rioolstelsel zal getoetst worden op capaciteit om het ontvangend "droog weer afvoer water" (DWA) te kunnen verwerken. Er zal straks van een aan alle eisen van de tijd beantwoordend systeem sprake zijn. Hierbij zal het systeem met al zijn voorzieningen gerealiseerd worden conform de voorgeschreven normen en richtlijnen van de meest recente uitgave van de Leidraad Riolering van de stichting Rioned.

Adequate watervoorziening.

Er dient gezorgd te worden voor voldoende evenwicht tussen waterkwantiteit en kwaliteit met het neerslagpatroon en het gebruik van water voor in het gebied voorkomende functies. De watervoorziening dient zoveel mogelijk te zijn afgestemd op de waterbehoefte naar kwantiteit en kwaliteit, ook bij steeds grilliger wordende neerslagpatronen. Het hemelwater zal zoveel mogelijk worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Bij de afkoppeling van het hemelwater van het riool wordt de volgende voorkeursvolgorde gebruikt: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlakte water, lozing op riolering.

Belangrijke voorwaarde hierbij is dat het hemelwater van voldoende kwaliteit dient te zijn. Er is geen reden te veronderstellen dat dit niet zo is.



De voornaamste ontwikkeling binnen het plangebied betreft de aanleg van de Grote Boslocatie. De invloed hiervan op de watervoorziening zal gering zijn. De hoeveelheid hemelwater, die in de bodem kan infiltreren zal gelijk blijven, mogelijk is wel sprake van een iets grotere verdamping door de vervanging van bouw- en weiland door bebossing.

Natuurlijke watersystemen.

Natuurlijke watersystemen zijn in het plangebied niet aanwezig. Er is slechts sprake van een tweetal wegwaterlossingen en regenwaterbuffers. Rond deze voorzieningen dient wel een bebouwingsvrije beschermingszone in acht te worden genomen. Inrichtings- of meanderzones zijn echter niet aan de orde.

Waterkwaliteit.

Het thema waterkwaliteit heeft betrekking op de verbetering van de kwaliteit van oppervlaktewater en sediment. Voor zover deze kwaliteit in het geding is tengevolge van bouwactiviteiten, worden door de gemeente Landgraaf de principes van duurzaam bouwen onderschreven. Het toepassen van het pakket duurzaam bouwen zal dan ook met betrekking tot dit aspect worden toegepast dan wel worden gestimuleerd.

Hemelwater dient verantwoord afgekoppeld te worden van het riool, conform de voorkeursvolgorde hergebruik, infiltratie, lozing op oppervlaktewater, lozen op riolering. Voorkomen dient te worden dat het afgekoppelde water een diffuse bron van verontreiniging wordt.

Waterbeleving.

Water draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Water vervult daarnaast ook vaak belangrijke ecologische functies, met name bij het realiseren van ecologische verbindingen.

Gezien de relatief hoge ligging van het plangebied, op korte afstand van natuurlijke watersystemen is het geen logische keuze om nieuwe planelementen, zoals



poelen, in het gebied op te nemen. Van oudsher is het overtollige water via de droogdalen uit het plangebied gestroomd naar de omliggende watersystemen.

Aan de andere kant kunnen poelen ook als waterbuffers fungeren. In bos- en natuurgebied met kleinschalig reliëf zijn poelen dan ook denkbaar.

Grondwater.

Er is in het plangebied geen sprake van activiteiten, die een bijzonder belastende werking hebben op de kwaliteit van het grondwater. De voorgenomen bossingen zullen een gunstige invloed hebben op de grondwaterkwaliteit. Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied, noch van een grondwaterbeschermingsgebied.

Erosie.

De doelstelling aangaande erosie is het terugdringen van bodemerosie en wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Als toetsingscriterium geldt dan ook vermindering van de bodemerosie en de daarmee gepaard gaande wateroverlast.

De agrarische activiteiten binnen het plangebied brengen met name op de hellende gedeelten erosie en wateroverlast met zich mee. Als gevolg hiervan maakt het gebied deel uit van de twintig provinciale knelpuntgebieden in deze.

Met name het zuidwestelijk deel van het plangebied, grenzend aan de Gravenweg is zeer gevoelig voor erosie. Maatregelen ter vermindering van wateroverlast en bodemerosie zijn noodzakelijk.

De aantasting van graften en holle wegen door welke grondwerkzaamheden dan ook, moet worden vermeden, alsmede ontwateringswerkzaamheden in de droogdalen. Daarnaast moet een erosiebevorderende functie(invulling) op met name steile hellingen voorkomen worden.



De in het kader van de Grote Boslocatie voorziene bebossing van de plateauranden draagt bij aan de bestrijding van de erosieproblematiek. Het watervasthoudend vermogen van de hellingen wordt daarmee vergroot.

Aanwezige graften en holle wegen blijven onaange- tast en zijn in het ontwerp voor de Grote Boslocatie ingepast.

Het in het plan op te nemen differentiatievlak erosie bevat maatregelen om bodemerosie tegen te gaan.

Daarnaast zijn in de afzonderlijke bestemmingen ook bepalingen opgenomen om erosie tegen te gaan, een en ander conform de daarover gemaakte afspraken tussen provincie en de landbouwsector, zoals vastgelegd in het convenant “versterking aanpak bodemerosie en wateroverlast 2000” en de “verordening HPA (Hoofdproductschap voor de akkerbouw) erosiebestrijding landbouwgrond”.

Overleg waterbeheerder.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Grote Boslocatie heeft ook overleg plaats gevonden met de diverse waterbeheerders. De resultaten en afspraken van dit overleg zijn verwoord in het daarbij geformuleerde wateradvies (pagina 61/62). In het eindverslag inspraak is hierop een gemeentelijke reactie geformuleerd (pagina 65)



Milieutoets

Agrarische bedrijfsactiviteiten.

De bedrijfsactiviteiten op de binnen het plangebied aanwezige agrarische bedrijven brengen een milieubelasting met zich mee, die een beperking kan vormen voor de in de directe omgeving toelaatbare functies. Ten aanzien van de thans aanwezige functies is de milieubelasting die de agrarische bedrijven te weeg mogen brengen vastgelegd in milieuvergunningen dan wel in de van toepassing zijnde amvb's.

Voor de realisering van bos vormt de aanwezigheid van agrarische bedrijfsactiviteiten geen noemenswaardige belemmering. De situatie ten opzichte van de overige functies wordt niet gewijzigd, derhalve brengen de agrarische bedrijfsactiviteiten geen milieuhygiënische consequenties voor het plan met zich mee.

Overige bedrijfsactiviteiten.

De overige bedrijfsactiviteiten brengen eveneens een milieubelasting met zich mee. Ook deze is door middel van milieuvergunningen en amvb's afgestemd op de aanwezige overige functies.

Ook de overige bedrijfsactiviteiten vormen voor de aanleg van bos geen belemmering. De situatie ten opzichte van de overige functies wordt evenmin gewijzigd, derhalve brengen ook deze bedrijfsactiviteiten geen milieuhygiënische consequenties voor het plan met zich mee.

Bodemkwaliteit.

De realisering van bos maakt een bestemmingswijziging van de desbetreffende gronden noodzakelijk. Wijziging van de bestemming is echter alleen mogelijk als duidelijk is dat geen bodemverontreinigingen aanwezig zijn, die verwezenlijking van de voorgestane bestemming in de weg staan.



1



2



3

- 1 manège Rimbürgerweg
- 2 autorijdschool
Europaweg-zuid
- 3 agrarisch bedrijf



Uit het verrichtte historisch bodemonderzoek voor de reeds beboste percelen is gebleken dat grotendeels sprake is van grootschalig onverdacht terrein. Concre- te aanwijzingen van verdachte activiteiten, die tot verontreiniging hadden kunnen leiden ontbreken. Er was geen sprake van belemmeringen voor de geplan- de bosbestemmingen.

Voor de nog te bebossen gronden zal tenminste een historisch bodemonderzoek moeten worden uitge- voerd teneinde aan te tonen dat ook voor de percelen in kwestie sprake is van onverdachte terreinen.

In dat kader is door het team milieu van de gemeente Landgraaf ter onderbouwing van de bodemaspecten van dit bestemmingsplan voor het hele plangebied een historisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is speci- fiek ingezoomd op de tot bos her te bestemmen agra- rische percelen. Hierbij zijn geen aspecten aangetrof- fen die het predikaat “verdacht” rechtvaardigen. Der- halve geldt voor de betreffende percelen gelegen in dit plangebied de hypothese “onverdacht”. Volgens de provinciale richtlijnen is de uitvoering van een bodem- onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Geluid.

Het plan strekt niet tot het realiseren of wijzigen van geluidbronnen, noch in het realiseren van potentieel geluidgevoelige objecten of gebieden. In het plan is alleen de mogelijkheid opgenomen tot de aanleg van (delen van) de Grote Boslocatie. Voor het overige is sprake van het van een actuele beheersregeling voor- zien van de bestaande situatie. Akoestisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

Luchtkwaliteit.

Het plan regelt in hoofdzaak de totstandkoming van de Grote Boslocatie in het zuidoostelijk buitengebied van de kern Ubach over Worms. Langs de grenzen van het plangebied is (op beperkte schaal) woonbe- bouwing en incidenteel bedrijfsbebouwing aanwezig. Binnen het plangebied zijn geen concrete nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, die relevant kun-



nen zijn ten aanzien van de huidige en toekomstige luchtkwaliteit ter plaatse.

Externe veiligheid.

Binnen het plangebied bevinden zich geen inrichtingen, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Dit impliceert dat er binnen het plangebied geen inrichtingen zijn, waarbij een PR- of GR-contour van toepassing is. Ook buiten het plangebied bevinden zich geen inrichtingen, waarvan een eventuele PR- of GR-contour over het plangebied zou vallen.

Geur- en ammoniakemissie.

Binnen het plangebied liggen enkele vergunningsplichtige veehouderijen (Haanweg, Rimbürgerweg, Groenstraat en Groenstergracht). Op deze veehouderijen is de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) van toepassing. Binnen de Wav wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare gebieden (verzuring gevoelig en gelegen binnen EHS) en niet kwetsbare gebieden.

Binnen een kwetsbaar gebied en de zone van 250 m daaromheen is oprichting van nieuwe veehouderijen niet toegestaan en is uitbreiding alleen onder voorwaarden mogelijk (o.a. biologisch gehouden dieren, dieren ten behoeve van natuurbeheer). Buiten de zone kan oprichting en uitbreiding van een veehouderij niet worden geweigerd om redenen van ammoniakemissie uit de dierenverblijven.

Indien de boslocatie(s) (in de toekomst) worden aangemerkt als kwetsbaar gebied, kan dit een reeds gevestigde veehouderij, welke dan is gelegen in een (nieuw) kwetsbaar gebied of in een zone van 250 m daaromheen, beperken in de uitbreidingsmogelijkheden. De veehouderijen aan de Rimbürgerweg zijn reeds beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden door het kwetsbaar gebied aan de overkant van de weg.



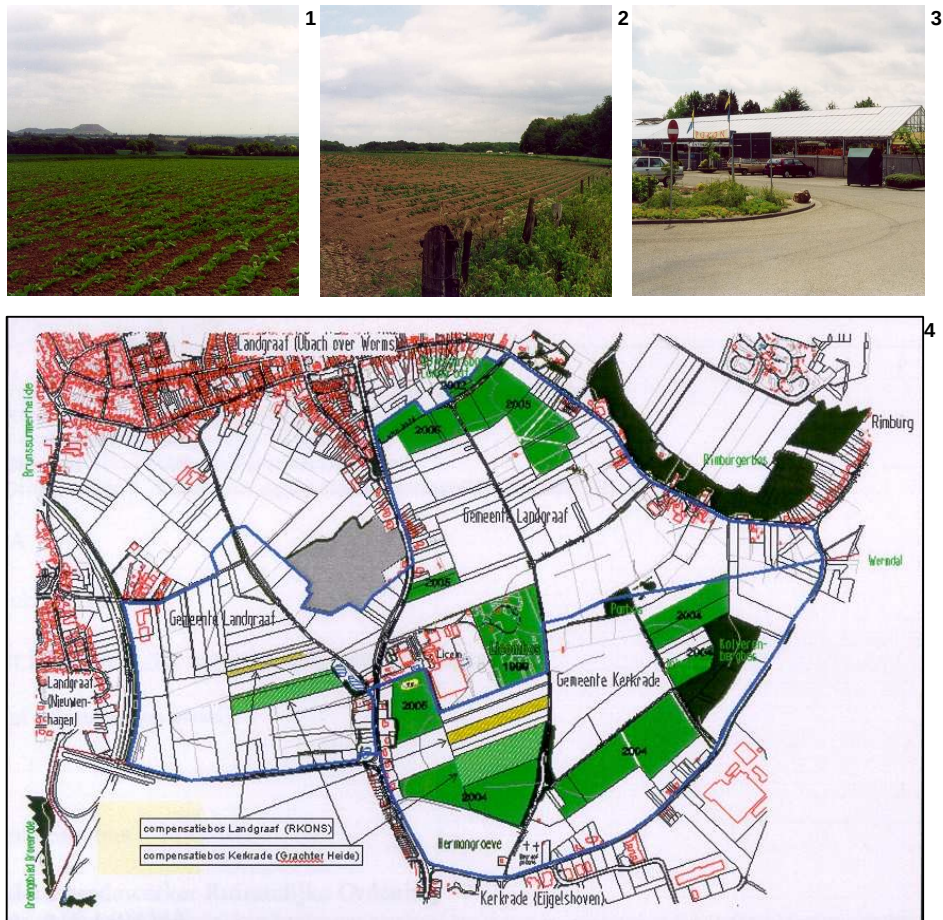
Voor de overige veehouderijen (Haanweg, Groenstraat en Groenstergracht) is het wenselijk om een zone van 250 m rondom niet te voorzien van bos, dat kan worden aangemerkt als kwetsbaar gebied.

De locaties Groenstraat en Groenstergracht zijn gelegen op 250 m of meer van de voorziene bosontwikkeling, de locatie Haanweg is hierbinnen gelegen. Teneinde de bestaande veehouderij niet te beperken in de uitbreidingsmogelijkheden, zal in dit deel van de Grote Boslocatie geen voor ammoniakemissie gevoelig bos worden aangelegd.

Hierbij kan worden opgemerkt, dat het bos op weinig verzuringsgevoelige lössgrond wordt aangelegd, waardoor dit probleem hier sowieso minder speelt dan op de zandgronden van Midden- en Noord-Limburg.



Realiseringswijze



Realisering na verwerving.

De daadwerkelijke aanleg van bos zal veelal eerst plaatsvinden nadat tot verwerving op vrijwillige basis van de benodigde gronden is overgegaan. De benodigde gronden kunnen verworven worden doordat de desbetreffende grondeigenaar zijn grond verkoopt, bijvoorbeeld bij bedrijfsbeëindiging, dan wel ruilt tegen reeds verworven gronden elders. Door ruil kunnen gronden verworven worden zonder dat eerst de beëindiging van de agrarische activiteiten daarop moet worden afgewacht.

- 1 overzicht plangebied
- 2 idem
- 3 idem
- 4 stand van zaken realisering februari 2006



Zelfrealisatie.

Naast realisering na verwerving werd ingezet op realisatie van bos door grondeigenaren/agrariërs zelf. Met Programma Beheer, dat onder andere de waardedaling van de grond bij de functieverandering naar bos goeddeels vergoedde, was dit een aantrekkelijke optie voor particulieren.

Nu echter de rijkssubsidie “functieverandering” vanuit Programma Beheer is weggefallen, waardoor de waardedaling van de grond door de verandering van agrarische naar bos-/natuurfunctie niet meer vergoed wordt, moet worden ingezet op andere financieringsbronnen voor de grondverwerving. Daarbij wordt met name gedacht aan de aanleg van bos als compensatie voor groen dat tengevolge van andere ontwikkelingen verdwijnt.

Stand van zaken verwerving.

Tot op heden zijn met name gronden verworven, waarop de aanleg van hellingbos is voorzien. Bij het ten uitvoer brengen van de Grote Boslocatie ligt hierop de nadruk. Het overzichtskaartje toont het reeds gerealiseerde bos en het in 2006/2007 nog te realiseren bos. Dit betreft de aanleg van 6,3 ha bos, als compensatie voor groen dat verdwijnt met de ontwikkeling “Grachterheide” in Kerkrade.

Het totaal aan bos zal dan ruim 42 ha bedragen (inclusief bestaand bos, inclusief bos op gedeelte gemeente Kerkrade).

Consequenties voor de inrichting.

De afhankelijkheid van de beschikbare gronden en de gefaseerde verwerving van de gronden hebben als consequentie, dat in enkele gevallen de begrenzing van het aan te leggen bosgedeelte aangepast is aan de begrenzing van de verworven gronden. Het gaat daarbij echter om detail-aanpassingen, die het ontwerp, zoals beschreven, geen geweld aan doen.



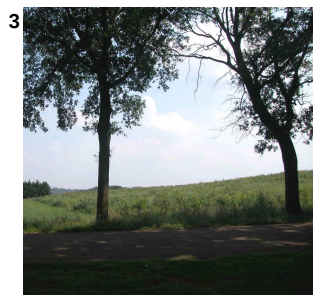


Overdracht bos.

De door de gemeente verworven gronden worden in principe in eigendom overgedragen aan de Vereniging Natuurmonumenten. Deze zal het beheer van de boslocatie door de Bosgroep Zuid-Nederland laten uitvoeren.

1 nieuwe bosaanleg





- 1 agrarisch gebied/bos
- 2 idem
- 3 nieuwe bosaanleg

Afwegingen.

Zoals uit voorgaande analyse moge blijken, beperken de te maken afwegingen in het kader van dit bestemmingsplan zich tot de afweging tussen de thans aanwezige agrarische belangen en de voor de nabije toekomst voorziene bosinrichting met natuurlijke-/landschappelijke en toeristische/recreatieve belangen. Deze belangen hoeven niet altijd haaks op elkaar te staan. Zo is de bosaanleg gunstig voor de aanwezige boerderijcamping aan de Groenstergracht en zal de bosaanleg ook betekenis hebben voor de paardenhouders in het gebied.

De voor de Grote Boslocatie noodzakelijke gronden zijn nu nog agrarisch in gebruik. Het betreft echter een geïsoleerd gelegen, want door bebouwing ingesloten deel van het buitengebied, dat optimaal is gelegen om voor een deel van de Parkstad Limburg in de behoefte aan uitlopmogelijkheden en dagrecreatieve voorzieningen te voorzien.

Ook gelet op de realiseringwijze, waarbij wordt ingezet op grondverwerving op vrijwillige basis, al dan niet met grondruil, dan wel op zelfrealisatie door de grondeigenaar/agrariër, betekent de ontwikkeling van de Grote Boslocatie geen onaanvaardbare aantasting van de agrarische belangen in het gebied en is het planvoornemen om deze reden derhalve aanvaardbaar.

Rechtstreekse bestemming versus bestemmingswijziging.

Het plan voorziet in de gefaseerde aanleg van bos in het kader van de ontwikkeling van de Grote Boslocatie. De fasering is daarbij sterk afhankelijk van het moment, waarop de benodigde gronden kunnen worden verworven. Aan de reeds verworven gronden, waarvan vaststaat dat hierop bos aangelegd gaat worden, kan thans direct een natuurbestemming gekoppeld worden.





Om het huidige, agrarische gebruik van de nog niet verworven gronden in de nabije toekomst niet te frustreren, behouden deze gronden hun agrarische bestemming. Aan deze bestemming wordt echter een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld, die het mogelijk maakt de gronden na verwerving alsnog van een natuurbestemming te voorzien.

Voorwaarden, die aan deze wijzigingsbevoegdheid moeten worden gekoppeld, betreffen in ieder geval het voorafgaand aan een eventuele wijziging uitvoeren van de benodigde onderzoeken, teneinde de toelaatbaarheid van de bestemmingswijziging te kunnen beoordelen.

De overige te handhaven functies binnen het plangebied behouden de bestemming, zoals die is vastgelegd in de geldende bestemmingsplannen, met de daarin opgenomen op de ligging in het buitengebied afgestemde uitbreidingsmogelijkheden.

1 nieuwe bosaanleg



Toelichting op de voorschriften.

De voorschriften in dit plan luiden zoveel mogelijk overeenkomstig de voorschriften uit recent door de gemeente Landgraaf vastgestelde bestemmingsplannen. Aldus zijn binnen de gemeente Landgraaf zoveel mogelijk actuele en uniforme regelingen van kracht.

- **Bestemming bos:**

Binnen deze bestemmingen wordt het realiseren van nieuwe natuur in de vorm van bos mogelijk gemaakt.

In de bestemming wordt ook het multifunctionele karakter van het nieuwe bos met ten minste een functie voor de extensieve dagrecreatie tot uitdrukking gebracht.

- **Bestemming natuur:**

Binnen deze bestemming worden de reeds aanwezige natuurwaarden, buiten de nieuw aangelegde/aan te leggen bossen beschermd.

- **Bestemming agrarisch landschappelijke en natuurlijke waarden (A-LN):**

De bestemming A-LN garandeert een ongewijzigd agrarisch gebruik van de thans reeds als zodanig in gebruik zijnde gronden. Daarnaast beschermt de bestemming de thans reeds aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden, veelal in de vorm van kleinschalige landschapselementen. Binnen de bestemming A-LN is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van de gronden na vererving door de gemeente te kunnen wijzigen in de bestemming bos.

Om de voorziene bosontwikkeling niet te frustreren, laat de bestemming A-LN het oprichten van bebouwing niet toe, ook niet door middel van wijzigingsbevoegdheden.



- Bestemming wonen:

De aanwezige bestaande burgerwoningen langs met name Groenstraat, Eygelshovenerweg en Europaweg-zuid, worden onder de bestemming wonen gebracht. Daarbij wordt de voorgevelrooilijn, het type woning (grondgebonden, vrijstaand/aaneen/-aaneengesloten) en het maximaal aantal bouwlagen vastgelegd. De aanwezige voorzieningen vallen eveneens binnen de bestemming wonen, door middel van een aanduiding wordt ter plaatse de aanwezigheid van de desbetreffende voorziening toegestaan.

- Overige detailbestemmingen:

De overige detailbestemmingen kennen een gedetailleerde regeling, in die zin dat per bestemmingsvlak steeds de bouwmogelijkheden door een bouwvlak zijn weergegeven. Op deze wijze kunnen de nog resterende bouwmogelijkheden binnen deze bestemmingen zo concreet mogelijk worden weergegeven.





- 1 overzicht plangebied
- 2 idem
- 3 Licom/tuincentrum
Europaweg-zuid

Economische haalbaarheid.

De kosten voor de ontwikkeling van de Grote Boslocatie, bestaande uit de kosten voor verwerving en inrichting alsmede de planontwikkelingskosten e.d., werden tot voor kort gedekt door bijdragen van diverse partijen, die daartoe in 1999 een convenant getekend hadden. Toen is ook het "Licombos" (ca. 5 ha) opgeleverd. Tevens is toen door LNV een startkapitaal van fl 750.000,-- beschikbaar gesteld, onder de voorwaarde dat de boslocatie ook daadwerkelijk gerealiseerd zou worden. Een deel hiervan wordt specifiek voor recreatieve inrichting ingezet.

Met deze en andere bijdragen van provincie Limburg, Parkstad Limburg, gemeenten Landgraaf en Kerkrade, Vereniging Natuurmonumenten, CO₂ Groenfonds, LNV, (subsidieregeling Programma Beheer) is nu circa 31,6 ha aan bos aangelegd. Zoals vermeld is thans de subsidieregeling Programma Beheer geheel weggevallen.

Voor realisatie vanaf nu wordt ingezet op compensatie voor ontwikkelingen elders (RKONS, Grachterheide en mogelijk de Buitenring en eventueel andere ontwikkelingen). Voor de ontwikkeling RKONS is het plan tot compensatie het meest concreet, zo mogelijk zal in 2008/2009 gecompenseerd gaan worden. Getracht wordt dit voor Grachterheide ook voor een deel voor elkaar te krijgen. Voor de gemeente Landgraaf c.q. het project "grote boslocatie" zijn hier geen kosten aan verbonden. De ontwikkelaar betaalt de waardedaling van de grond en levert de grond bebost door aan de Vereniging Natuurmonumenten, die daarvoor in principe de waarde van bos en bosgrond betaald.

Naast compensatie zal ook worden ingezet op realisatie met diverse subsidies (m.n. provinciale subsidie en CO₂-certificaten) en partnerbijdragen. Door de combinatie van deze realiseringwijze en realisering via compensatie blijkt de realisatie van de grote boslocatie financieel haalbaar.



Maatschappelijke haalbaarheid.

De Grote Boslocatie is het resultaat van internationaal, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, gericht op versterking van natuur, ecologische structuren en het opheffen van het grote tekort aan recreatieplaatsen binnen Parkstad Limburg. Hoewel in het landelijk en provinciaal beleid bosaanleg nu minder expliciet op de agenda staat, wordt met name op Parkstad- en gemeentelijk niveau (Landgraaf en Kerkrade) de vervolmaking van de Grote Boslocatie krachtig gedragen. Bovendien betreft het geen bosaanleg sec, maar een plan dat bos, natuur en landbouw op elkaar afstemt en onderling inpast.

Ook is er draagvlak onder de bevolking, alleen al getuige het intensieve gebruik van de paden in het nieuw aangelegde bos. Daarnaast staat ook de Limburgse land- en tuinbouwbond (LLTB) positief tegenover dit plan.

Daarenboven wordt er door de gemeente Landgraaf inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan worden in het plan verwerkt.





De te volgen procedure.

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en goedgekeurd plan, de in Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht omschreven procedure, te weten:

- wettelijk vooroverleg;
- inspraak;
- 1^e ter inzage legging (ontwerp);
- vaststelling door de raad;
- 2^e ter inzage legging (vastgesteld plan);
- goedkeuring door GS;
- 3^e ter inzage legging (goedgekeurd plan);

In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) dan wel bedenkingen (bij GS) omtrent het bestemmingsplan kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt.

Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.



Het vooroverleg (artikel 10 Bro 1985).

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de WRO hebben zijn, conform de provinciale organisatie, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het regulier provinciaal overleg.

Uitkomsten vooroverleg.

Het bestemmingsplan grote boslocatie van de gemeente Landgraaf is in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro voor advies toegezonden aan de Provincie Limburg. Het plan is in de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen (PCGP) behandeld. Het daarbij verstrekte advies d.d. 22 februari 2007 is hierna integraal weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien in het eindverslag inspraak (pagina 65).

In het kader van het vooroverleg is ook een reactie ontvangen van:

- Waterleiding Maatschappij Limburg;
- Waterschap Roer en Overmaas;
- Rijkswaterstaat;
- Waterschapsbedrijf Limburg.

Deze reacties zijn eveneens hierna integraal weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien in het eindverslag inspraak (pagina 65).

Inspraak.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft als voorontwerp bestemmingsplan van 4 april tot en met 15 mei 2007 ter inzage gelegen in de gemeentewinkel, balie grondgebied van de gemeente Landgraaf. Gedurende deze inspraakperiode zijn 2 inspraakreacties ontvangen. Deze reacties zijn in het eindverslag inspraak samengevat en voorzien van een gemeentelijke reacties (pagina 65).



RS
(Kopie Fg) provincie limburg

Provinciale Commissie
Gemeentelijke Plannen

Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Landgraaf
Postbus 31000
6370 AA LANDGRAAF

GEMEENTE LANDGRAAF	
Ontv.	26 FEB. 2007
Volgtr.	1586107
Afdeling	53
Kopie voor	B&W
Beh. medew.	
Gezien Sect.	Gezien Burg.

Afdeling RO
Ons kenmerk 2007/8085
Faxnummer (043) 389 79 77
Bijlage(n)

Behandeld L. Tijssen
Uw kenmerk
Doorkiesnummer (043) 389 74 28
Maastricht 22 februari 2007
VERZONDEN 22 FEB. 2007

Onderwerp
Advies over het ontwerpbestemmingsplan Grote Boslocatie.

Het bovenvermelde bestemmingsplan is behandeld middels een schriftelijke vergadering in februari (vergadering 2007/02).

Als resultaat van de behandeling delen wij u het volgende mede.

1. Algemene beleidsaspecten
Het plan is bedoeld om de bestemmingsregeling van de aanwezige functies te actualiseren en om ruimte te geven aan de ontwikkeling van multifunctioneel bos. Het laatste gebeurt op percelen die nu nog een agrarische functie hebben en wel op vrijwillige basis. Dit betekent dat zowel voorzetting van het agrarisch gebruik mogelijk is als ook de gedeeltelijke en geleidelijke omvorming van het gebied tot bosgebied, al naar gelang de ontwikkelingsmogelijkheden en potenties van (delen van) het gebied.
Met deze ontwikkeling als zodanig kan worden ingestemd. Wel dient goede nota te worden genomen van de in het vervolg van dit advies opgenomen opmerkingen.

2. Volkshuisvesting
In de toelichting wordt op blz. 12 gesproken van een reservering voor 200 à 250 woningen op de locatie Groenstergracht. In de voorschriften is in artikel 17 lid E een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningen op deze locatie na beëindiging van het daar gevestigde bedrijf. Hoewel uit blz. 76 blijkt dat het slechts gaat om 5 woningen, wekt de formulering van lid E toch de indruk dat het gaat om een groter bouwplan. Gezien de beperkte woningbouwtaakstelling voor Landgraaf voor de komende jaren achten wij het niet gewenst om via een wijzigingsbevoegdheid een bouwplan mogelijk te maken dat substantieel groter is dan de omvang van de bestaande bebouwing. Om mogelijke verwarring te voorkomen, wordt u verzocht de tekst van de toelichting en van genoemd voorschrift op dit punt aan te passen.

070117-0178

Bezoekadres: Limburglaan 10 NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700 NL-6202 MA Maastricht postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening ING 67.94.11.372 Postbank nr. 1060741



3. Natuur en landschap

- ** In de toelichting wordt aangegeven dat bosontwikkeling vooral wordt voorzien op de hellende delen van het gebied. Op basis van de voorschriften is echter ook bosontwikkeling mogelijk op het plateau. Vanuit landschappelijk oogpunt is dit niet gewenst. Wij verzoeken u het ontwerp van de boslocatie zoals weergegeven op blz. 1 van de toelichting nadrukkelijker in de voorschriften te verankeren als ontwikkelings- en toetsingskader.

4. Agrarische aspecten

- ** Het bestemmingsvlak van het agrarisch bedrijf aan de Groenstergracht is groter dan gewenst. De bestemming laat gebruiksmogelijkheden toe, zoals opslag, die een negatieve uitstraling op het landschap kan hebben. Geadviseerd wordt de bestemming te beperken tot het agrarisch bouwblok en het onbebouwde gebied om te zetten in de bestemming A-LN. De toelating van de boerderijcamping (tot 30 kampeerplaatsen) kan ook goed in een dergelijke bestemming worden verankerd en biedt dan bovendien de mogelijkheid van een BOM+-achtige benadering.

5. Bodemkwaliteit

- ** Op pagina 43 en 45 van de toelichting van het plan wordt ingegaan op het aspect bodem. Voor de reeds beboste delen is een historisch onderzoek uitgevoerd. Ter verificatie van de resultaten dient dit onderzoek te worden toegevoegd aan het vastgestelde bestemmingsplan.
- Voor de nog te verwerven gronden wordt aangegeven dat bodemonderzoek wordt uitgesteld tot het moment van daadwerkelijke verwerving. Echter vóór vaststelling van het bestemmingsplan dient voor de gronden die met dit plan de bestemming Bosgebied krijgen tenminste historisch bodemonderzoek te zijn uitgevoerd. Indien hieruit blijkt dat de bodem onverdacht is, kan hiermee worden volstaan. Indien (delen van) de bodem verdacht zijn voor het voorkomen van verontreiniging, dient het historisch bodemonderzoek te worden aangevuld met verkennend onderzoek.
- Verder dient voor de overige gronden die met dit plan een gewijzigde bestemming krijgen en voor die gronden waarvan de bestemming niet wijzigt, maar waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt, middels bodemonderzoek te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

6. Water

- ** In het plangebied bevinden zich twee primaire (weg)watergangen (te weten: Groenstergracht en Rimburchweg) en twee regenwaterbuffers (Groenstergracht en Gravenweg) van het waterschap. In de toelichting van het plan staan deze primaire wateren vermeld. Op de plankaart staan echter alleen de regenwaterbuffers (met beschermingszones) en de beschermingszones van de (weg)watergangen weergegeven. Wij vragen u alsnog om de (weg)watergang Groenstergracht op te nemen op de plankaart. Op de plankaart als in de voorschriften zijn de beschermingszones als aanduiding opgenomen. U dient de beschermingszones echter als differentiatieveld op te nemen.
- Dat geldt ook voor het opnemen van de door het waterschap voorgestelde beschrijving van de bestemming primair water.





7. Overige aspecten

Wij verzoeken u om te bezien of het vastgestelde plan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm bij de Provincie Limburg kan worden aangeleverd, conform de afspraken die zijn vastgelegd in de technische paragraaf van het 'Convenant digitalisering en standaardisatie bestemmingsplannen Limburg'.

8. Voorschriften

Zoals reeds in de brief d.d. 14 juni 2005 inzake de Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening aan u is medegedeeld worden de bestemmingsplanvoorschriften slechts marginaal getoetst. Een en ander houdt in dat uw gemeente zelf verantwoordelijk is voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.

9. Toepassing artikel 19, lid 2 WRO

Gezien de zwaarte van bovenstaande opmerkingen zijn wij van mening dat dit advies voldoende grondslag biedt voor de toepassing van artikel 19, lid 2 WRO, zoals bedoeld in de "lijst van gevallen ex artikel 19, lid 2" van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg. Wel verzoeken wij u bij toepassing van art. 19.2 af te checken of het betreffende project niet strijdig is met de inhoud van dit advies.

Namens de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen,

voorzitter, b/a.

secretaris

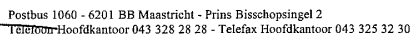


Voor de betekenis van de opmerkingen en van de asterisk (*) die bij de opmerkingen zijn geplaatst wordt verwezen naar de onderstaande verklaring:

- Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen overwegende bezwaren bestaan. Zulks betekent dat, betrof dit een vastgesteld bestemmingsplan, geadviseerd zou worden tot onthouding van goedkeuring:
- ** Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen bedenkingen bestaan, maar waarover een definitief oordeel wordt voorbehouden of slechts een voorlopig standpunt kan worden ingenomen in verband met het ontbreken van voldoende onderbouwing van het gemeentelijk beleidsvoornemen. Deze bedenkingen kunnen worden weggenomen door bij de aanbieding ter goedkeuring van het plan aanvullende informatie te leveren, al dan niet na gevoerd nader overleg.
Bedenkingen die niet zijn weggenomen, terwijl deze redelijkerwijs wel hadden kunnen worden weggenomen, leiden tot een advies tot het onthouden van goedkeuring. Ten aanzien van de bedenkingen, die redelijkerwijs niet konden worden weggenomen, zal worden geadviseerd deze bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan weg te nemen:

Overige opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerp-plan die uitsluitend van informatieve betekenis zijn.





Uw kenmerk
10824/06
Contactpersoon
C. Toussaint
Telefoonnummer
043 8808737

Boekingsnummer
.
Bijlagen
Betreft
Voorontwerp bp "Grote Boslocatie"

Blad
1 van 1

Ons kenmerk
6213 PADCT.

Datum
13-12-2006

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan Grote Boslocatie. In het bijzonder zijn wij verheugd over de watertoets. Omdat het plan onze belangen in drinkwaterwinning niet raakt, hebben wij verder geen opmerkingen.

Met vriendelijke groet,
NV Waterleiding Maatschappij Limburg

C. Toussaint
Adviseur Zekerstelling grondstof en winning

NV Waterleiding Maatschappij Limburg
ING-Bank Maastricht nr 67.94.11.704 - Postbank nr 1049319
Handelsregister Maastricht doss.nr 14602038 - BTW NL003045250B01



Aan het College van burgemeester en
wethouders van de gemeente Landgraaf
Postbus 31000
6370 AA LANDGRAAF



Sittard, 21 december 2006

uw kenmerk : -
uw brief van : -
ons kenmerk : 7881/BJa

behandeld door : B. Jantowski
doorkiesnummer : 046-4205847
e-mail : b.jantowski@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
advies watertoets

onderwerp:
Wateradvies bestemmingsplan Grote Boslocatie te Landgraaf

Op 11 december 2006 ontvingen wij van uw gemeente bij het *watertoetsloket Roer en Overmaas** het voorontwerp bestemmingsplan Grote Boslocatie met het verzoek hiervoor een wateradvies te geven. Het plan omvat een gebied van 190 hectare (hoofdzakelijk agrarisch gebied), waarin de aanleg van circa 100 hectare bos wordt nagestreefd. Er vindt geen vergroting van het verhard oppervlak plaats. Onze opmerkingen in dit wateradvies hebben dan ook alleen betrekking op de toelichting, voorschriften en plankaart.

- In het plangebied bevinden zich twee primaire (weg)watergangen (te weten: Groenstergracht en Rimbürgerweg) en twee regenwaterbuffers (Groenstergracht en Gravenweg) van het waterschap. In de toelichting van het plan staan deze primaire wateren vermeld. Op de plankaart staan echter alleen de regenwaterbuffers (met beschermingszones) en de beschermingszones van de (weg)watergangen weergegeven. Wij vragen u alsnog om de (weg)watergang Groenstergracht op te nemen op de plankaart. Indien u wilt beschikken over de digitale data, kunt u contact opnemen met de heer H. Pergens van de afdeling GIV (Geografische Informatie Voorziening).
- Op de plankaart als in de voorschriften zijn de beschermingszones als aanduiding opgenomen. U dient de beschermingszones echter als differentiatievak op te nemen. Wij verzoeken u dit alsnog te doen. Wij hebben als bijlage de beschrijving van het differentiatievak beschermingszone uit de notitie voorbeeldvoorschriften opgenomen. Daarnaast hebben wij ook de beschrijving van de bestemming primair water in de bijlage toegevoegd. Wij vragen u deze ook over te nemen. U kunt deze notitie downloaden via www.overmaas.nl > E-loket > Watertoetsloket.

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658
btw-nummer NL 8123.61.155.B01

BR067881BJA.DOC



Met waardering constateren wij dat aan vrijwel het gehele plangebied het differentiatievlak Erosie is toegekend en dat binnen dit gebied bepaalde restricties gelden ten aanzien van het grondgebruik, waarbij het verminderen en voorkomen van wateroverlast en bodemerrosie vooropstaat.

Wij verzoeken u bovenstaande opmerkingen te verwerken in het bestemmingsplan. Ten aanzien van het huidige plan geven wij daarom een negatief wateradvies. Indien de opmerkingen zijn verwerkt, kunt u dit advies als een positief wateradvies beschouwen.

✓ Het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,
de secretaris/directeur,



drs. F.M.C.M. Wesdijk

* Het watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.

BR06781BJA.DOC



RN/RS

mf

het College van Burgemeester en Wethouders van
de gemeente Landgraaf
Postbus 31000
6370 AA LANDGRAAF

GEMEENTE LANDGRAAF	
Ontv.	24 JAN. 2007
Volg.	706/07
Afdeling	53
Kopie voor	
Beh. medew.	
Gezien Secr.	Gezien Burg.

Contactpersoon
Jo Heidendal
Datum
19 januari 2007
Ons kenmerk
DLB 2007/804
Onderwerp
voorstel bestemmingsplan "Grote Boslocatie"

Doorkiesnummer
043-3294509
Bijlage(n)
1
Uw kenmerk
-

Geacht College,

Naar aanleiding van het van u ontvangen voorontwerp bestemmingsplan "Grote Boslocatie", deel ik u mede dat dit plan mij geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Omdat dit plan tevens niet gelegen is in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Dienst Limburg, stuur ik u hierbij de planstukken retour.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze
Het hoofd van de afdeling Planvorming & Advies, wegen en verkeer,

H.A.A. H. Winten

Rijkswaterstaat
Limburg
Postadres Postbus 25, 6200 MA Maastricht
Bezoekadres Avenue Céramique 125, Maastricht

Telefoon (043) 329 44 44
Fax (043) 325 51 36

Vanaf Centraal Station stadsbuslijnen 1 en 11



**WATERSCHAPSBEDRIJF
L I M B U R G**

UNIT ZUIVERINGSBEDRIJF

RS
Kopie RN

UNIT ZUIVERINGSBEDRIJF
Maria Theresialaan 99
Postbus 1315
6040 KH Roermond

Tel: 0475-394321
Fax: 0475-311605

www.wbl.nl
zuiveringsbedrijf@wbl.nl

College van Burgemeester & Wethouders van de
gemeente Landgraaf
t.a.v. t.a.v. Mr. F.J.C. Geurts
Wvd. hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikke-
ling
Postbus 31000
6370 AA LANDGRAAF

UW KENMERK : 10823/06
UW BRIEF VAN : 07-12-2006
ONS KENMERK : zvb/br-2006.32740
BIJLAGE(N) :

BEHANDELD DOOR : J. Bakker
DOORKIESNUMMER : 0475-394327
E-MAIL : J.T.G.Bakker@wbl.nl
DATUM : 27-12-2006

ONDERWERP : Voorontwerp bestemmingsplan "Grote Boslocatie"

Geachte College,

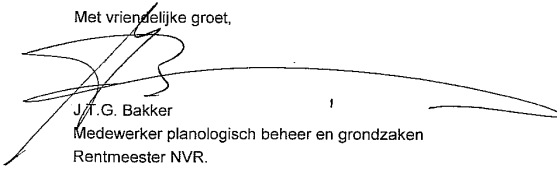
In het kader van het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening hebt u mij het voorontwerp bestemmingsplan "Grote Boslocatie" van uw gemeente laten toekomen.

Hierbij deel ik u mede dat in het betreffende bestemmingsplan geen zuiveringstechnische werken van het Waterschapsbedrijf Limburg zijn gelegen.

Een kopie van dit schrijven heb ik verzonden aan het Watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas te Sittard.

Ik hoop u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,


J.T.G. Bakker
Medewerker planologisch beheer en grondzaken
Rentmeester NVR.

GEMEENTE LANDGRAAF	
Ontv.	- 2 JAN. 2007
Volg.	66/07
Afdel.	53
Kopie zook	
Beh. medew.	
Gezien Secr.	Gezien Burg.

Bank: 63 67 60 464

Waterschapsbedrijf Limburg is een samenwerkingsverband van Waterschap Peel en Maasvallei en Waterschap Roer en Overmaas





EINDVERSLAG INSPRAAK

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN:

GROTE BOSLOCATIE

Sector Grondgebied

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Juni 2007



De reden van dit nieuwe voorontwerp bestemmingsplan:

Door Rijk en Provincie Limburg is in de afgelopen decennia gezocht naar locaties waar nieuwe multifunctionele bossen gerealiseerd kunnen worden. Eén van de locaties die in beeld zijn gekomen betreft de locatie op de grens van de gemeenten Landgraaf en Kerkrade, tussen de kernen Ubach over Worms en Eygelshoven.

Op 30 november 2006 is het onderhavige plan bij de provincie aangeboden ter advisering door de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen. Bij brief van 22 februari 2007 heeft de Commissie ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. De opmerkingen worden in dit verslag verder beargumenteerd.

Het plangebied betreft in grote lijnen het binnen de gemeentegrens van de gemeente Landgraaf gelegen deel van de Grote Boslocatie, evenals het aansluitende landbouwgebied rond de Groenstergracht en Haanweg.

Op het grondgebied van de gemeente Landgraaf wordt de fysieke begrenzing van het plangebied min of meer gevormd door de kernen Nieuwenhagen (westzijde), Ubach over Worms (noordzijde) en Rimburch (oostzijde). Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door het tot de gemeente Kerkrade behorende buitengebied rond de kern Eygelshoven, dat eveneens behoort tot de Grote Boslocatie, en het bedrijventerrein ter plaatse van de voormalige mijn Julia.

Het onderhavige plangebied voor bos- en natuurontwikkeling vormt een belangrijke schakel binnen de groene hoofdstructuur van Parkstad Limburg. Door aanleg van de Grote Boslocatie kunnen het complex van de Brunssummerheide en de Tevenheide, het groengebied Gravenrode en Wormdal met elkaar verbonden worden.

Daarnaast vormt de Grote Boslocatie een belangrijke toevoeging aan de recreatieve uitlopmogelijkheden waaraan binnen Parkstad Limburg een tekort bestaat. Door het multifunctionele karakter van het bos af te stemmen op de specifieke situatie van het landschap ter plaatse, kan het bos een waardevolle recreatieve aanvulling zijn, met een eigen herkenbare identiteit.

Ter visie legging:

Ter voldoening aan het daaromtrent bepaalde in de Algemene Inspraakverordening Landgraaf 1994 juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is inspraak mogelijk gemaakt op de beleidsvoornemens welke zijn neergelegd in het voorontwerp van het onderhavige bestemmingsplan "Grote Boslocatie".

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 4 april tot en met 15 mei 2007 ter inzage gelegen in de Gemeentewinkel, balie Grondgebied, Raadhuisplein 1 alhier.

Inspraakreacties:

Gemeentelijke reactie op het advies van de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen advies d.d. 22 februari 2007:

Ad 1. Algemene beleidsaspecten.

Het gemeentebestuur vindt het prettig om te vernemen dat met het bestemmingsplan met de daarin opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden tot bos- en natuurgebied als zodanig kan worden ingestemd. Voor de opmerkingen wordt het volgende standpunt ingenomen:

Ad 2. Volkshuisvesting.

Van de op bladzijde 12 gesproken reservering voor 200 a 250 woningen op de locatie Groenstergracht is geen sprake meer. De paragraaf woningbouwlocatie Groenstergracht komt hiermee te vervallen. Ook de verwijzing op bladzijde 37, dat de mogelijke ontwikkeling van woningbouw op de locatie Groenstergracht is behandeld in een afzonderlijk hoofdstuk komt hiermee te vervallen.

Het betreffende gebied wordt in de toekomst mogelijk ontwikkeld tot een zogenaamd "groen bedrijventerrein", waar ruimte zal worden geboden aan bedrijven met een lage milieubelasting in een groene setting. Het concept voor dit bedrijventerrein is nog in ontwikkeling. In verband hiermee heeft de gemeenteraad de "Wet voorkeursrecht gemeenten" van toepassing verklaard op dit terrein. Mede om die reden is de begrenzing van het bestemmingsplan gewijzigd, in die zin, dat het terrein thans buiten het bestemmingsplan wordt gelaten. Te zijner tijd zal voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Om die reden is de in artikel 17 lid E opgenomen wijzigingsbevoegdheid eveneens vervallen.

Ad 3. Natuur en Landschap.

Het ontwerp van de boslocatie, zoals weergegeven op bladzijde 1 van de toelichting, zal door middel van een aanduiding "wijzigingsbevoegdheid bos" nader op de plankaart worden aangeduid. Artikel 9. lid G, sub a zal gekoppeld worden aan deze aanduiding.

Ad 4. Agrarische aspecten.

Het agrarisch bouwblok aan de Groenstergracht zal verkleind worden tot het vigerende bouwblok. De onbebouwde gronden zullen omgezet worden naar de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden (A-LN)". De aanduiding "30 kampeerplaatsen toegestaan" blijft hier gehandhaafd. In de voorschriften zal hieraan de eis gekoppeld worden dat voldaan dient te worden aan



de regelgeving omtrent BOM+.

Ad 5. Bodemkwaliteit.

De noodzakelijke bodemonderzoeken (historisch, verkennend) zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan beschikbaar zijn.

De resultaten en conclusies van deze onderzoeken zullen in de toelichting samengevat worden.

Ad 6. Water.

De (weg)watergang Groenstergracht zal op de plankaart opgenomen worden.

De beschermingszone watergang zal als een differentiatievlak met bijbehorend artikel opgenomen worden.

Het artikel "water" zal aangepast worden overeenkomstig het voorbeeld van het waterschap. De naam van de bestemming blijft water, in het kader van IMRO2006-codering en de thans te hanteren vergelijkbare standaardbenamingen in bestemmingsplannen.

Ad 7. Overige aspecten.

Het bestemmingsplan zal digitaal als IMRO2006 aangeleverd worden.

Ad 8. Voorschriften.

De opmerking dat de gemeente zelf verantwoordelijk is voor de juridische kwaliteit van de voorschriften wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 9. Toepassing artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gemeentelijk standpunt vooroverlegreacties:

Vooroverlegreactie Waterleiding Maatschappij Limburg.

Het gemeentebestuur vindt het prettig om te vernemen dat de Waterleiding Maatschappij Limburg verheugd is over de watertoets. Verder heeft de Waterleiding Maatschappij Limburg geen opmerkingen.

Vooroverleg wateradvies Waterschap Roer en Overmaas.

Als reactie op de opmerkingen van het Waterschap wordt het volgende gesteld:

- de (weg)watergang Groenstergracht zal op de plankaart worden opgenomen;
- de beschermingszone watergang zal als een differentiatievlak in de voorschriften en op de plankaart geregeld worden overeenkomstig de notitie



voorbeeldvoorschriften van het Waterschap;

- De bestemming "water" zal aangepast worden overeenkomst de beschrijving van de bestemming primair water, zoals opgenomen in de notitie voorbeeldvoorschriften van het Waterschap. De naam van de bestemming blijft water in het kader van IMRO2006 en standaard voorschriften in vergelijkbare bestemmingsplannen.

Verder vindt het gemeentebestuur het prettig om te vernemen dat het Waterschap haar waardering uitspreekt over het gegeven dat vrijwel aan het gehele plangebied het differentiatievak "erosie" is toegekend en dat binnen dit gebied bepaalde restricties gelden ten aanzien van het grondgebruik. Het voorkomen van wateroverlast en bodemerosie staat hierbij voorop.

Vooroverlegreactie Rijkswaterstaat.

De opmerking dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen wordt voor kennisgeving aangenomen.

Vooroverlegreactie Waterschapsbedrijf Limburg.

De mededeling dat binnen het bestemmingsplan geen zuiveringstechnische werken van het Waterschapsbedrijf zijn gelegen wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inspraak.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 4 april tot en met 15 mei 2007 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de inspraakperiode zijn 2 inspraakreacties ontvangen. Deze reacties zijn hierna samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

Inspraakreactie IVN – Ubach over Worms:

IVN

p/a Op 't Bergske 3
6373 XD Landgraaf

De inspraakreactie van het IVN Ubach over Worms is als volgt samen te vatten:

- wat zijn de consequenties van de reservering van de woningbouw locatie Groenstergracht oost. Wordt deze locatie in een afzonderlijk plan geregeld. Gebruik van het gebied van het transportbedrijf voor woningbouw;
- wordt er in het bestemmingsplan rekening gehouden met mogelijke ecologische verbindingen voor zoogdieren en andere diersoorten;
- Wat zijn de mogelijkheden voor het realiseren van recreatie mogelijkheden.



Gemeentelijk standpunt.

Het gemeentelijk standpunt ten aanzien van bovenstaande punten is als volgt:

Van de op bladzijde 12 gesproken reservering voor 200 a 250 woningen op de locatie Groenstergracht is geen sprake meer. De paragraaf woningbouwlocatie Groenstergracht komt hiermee te vervallen. Ook de verwijzing op bladzijde 37, dat de mogelijke ontwikkeling van woningbouw op de locatie Groenstergracht is behandeld in een afzonderlijk hoofdstuk komt hiermee te vervallen.

Het betreffende gebied wordt in de toekomst mogelijk ontwikkeld tot een zogenaamd "groen bedrijventerrein", waar ruimte zal worden geboden aan bedrijvigheid met een lage milieubelasting in een groene setting. Het concept voor dit bedrijventerrein is nog in ontwikkeling. In verband hiermee heeft de gemeenteraad de "Wet voorkeursrecht gemeenten" van toepassing verklaard op dit terrein. Mede om die reden is de begrenzing van het bestemmingsplan gewijzigd, in die zin, dat het terrein thans buiten het bestemmingsplan wordt gelaten. Te zijner tijd zal voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Om die reden is de in artikel 17 lid E opgenomen wijzigingsbevoegdheid eveneens vervallen.

Vooroverlegreactie van Goorts en Coppens Advocaten namens hun cliënt de heer L.H.M.P. Pennartz, Haanweg 15 te 6374 XX Landgraaf:

De inspraakreactie kan als volgt samengevat worden:

- het bedrijf van de heer Pennartz krijgt in het voorontwerp bestemmingsplan een zeer beperkte agrarische bouwkaavel toegekend, welke geen enkele uitbreidingsmogelijkheid biedt. Bij de toekenning van de bouwkaavel dient rekening gehouden te worden met concrete bouwplannen van de heer Pennartz, waaronder een nieuwe scharrelkippenstal waarvoor reeds een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer is verleend;
- voorkomen dient te worden dat de bedrijfsontwikkeling wordt belemmerd door kwetsbare en gevoelige functies in de nabijheid van het bedrijf te brengen. In het plan dient veilig gesteld te worden dat de inbreng van nieuwe functies niet tot gevolg heeft dat de bedrijfsvoering wordt beperkt of ontwikkelingsmogelijkheden in de knel komen;
- Een deel van de gronden van de heer Pennartz is aangeduid met het differentiatievak "ecologische structuur". De regeling van dit differentiatievak is primaire van toepassing. Op basis hiervan is een reëel agrarisch gebruik in feite niet meer mogelijk.



Gemeentelijk standpunt.

Het gemeentelijk standpunt ten aanzien van bovenstaande punten is als volgt:

- Het vigerende agrarische bouwblok zal worden gerespecteerd. Daarin zal de nieuwe stal voor scharrelkippen meegenomen worden. Wel zal het BOM+ beleid van de provincie Limburg van toepassing zijn voor die delen die nog onbebouwd zijn. Dit houdt in dat als men deze wil bebouwen compenserende maatregelen gesteld zullen worden.
- de mogelijkheid tot wijziging van de bestemming A-LN naar de bestemming BO is op de plankaart nader aangeduid. Deze wijzigingsbevoegdheid ligt nog maar voor een zeer beperkt deel over de agrarische gronden van de heer Pennartz. Het wijzigen naar bos is verder gebaseerd op vrijwilligheid en dient als compensatie van bos wat elders verloren is gegaan. De gewijzigde agrarische gronden worden elders gecompenseerd.
- Het betreft hier een ecologische verbinding tussen de Brunsummerheide en het Wormdal. Deze maakt deel uit van het groenstructuurplan en is als zodanig opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Landgraaf.

Het invullen van deze ecologische verbinding is gericht op de aanplant van kleinschalige natuurgebieden dan wel kleinschalige landschapselementen. Het is niet de bedoeling dat het gehele gebied als natuur ingericht wordt. Het agrarische gebruik blijft dan ook voor het merendeel gehandhaafd en vormt dan ook geen beperking voor de agrarische bedrijfsvoering.

Dit Eindverslag van de Inspraak ten behoeve van het voorontwerp bestemmingsplan "Grote boslocatie" is op 4 september 2007 in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf

de secretaris,

de burgemeester,

drs. J.M.L.R. Schutgens

mr. L.H.F.M. Janssen



