



**bestemmingsplan
Parkheide/
Waubach Noord**

**toelichting en
voorschriften**

status:
**vastgesteld
door de Raad**

Bakel,
14 december 2006

Inhoud

Samenvatting	1
Een nieuw bestemmingsplan	
Waarom een nieuw bestemmingsplan?	3
De geldenden bestemmingsplannen	4
Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen	4
De plangrens	4
Beleidskaders	
Nota ruimte, ruimte voor ontwikkeling	5
Structuurschema Groene Ruimte 2 (2002)	5
Nationaal Milieubeleidsplan 3 (1998)	6
Vierde nota Waterhuishouding (1998)	6
Belvedere (1999)	6
Nota Wonen: wonen, mensen, wensen (2000)	7
Provinciaal Omgevingsplan Limburg “Liefde voor Limburg”	7
Regionaal volkshuisvestingsplan	9
Structuurvisie Landgraaf	10
Ruimtelijke Economische Structuur	10
Gemeentelijk volkshuisvestingsplan	10
De structuur van Parkheide/Waubach Noord	
De historie van Parkheide/Waubach Noord	11
Ruimtelijke opbouw plangebied	12
Functionele opbouw plangebied	14
Wonen	
Het groter belang van de bestaande woningvoorraad	15
Nieuwbouwmogelijkheden tussen de bestaande bebouwing	16
Nieuwbouwmogelijkheden ten zuiden van de Vogelzankweg	18
De nieuwbouwmogelijkheden in relatie tot het regionaal volkshuisvestingsplan	19
De leefbaarheid binnen de woongebieden	20
Doelmatige regels in het bestemmingsplan	21



Voorzieningen

Detailhandel	22
Horeca en dienstverlening	23
Maatschappelijke voorzieningen	23

Bedrijven

Bestaande bedrijven	25
Nieuwe werkvormen dienen zich aan	26

Verkeer en infrastructuur

De verkeersstructuur	27
Bereikbaarheids- en mobiliteitsprofiel	28
Een duurzame en veilige verkeersstructuur	29
Verbreding en volledige aansluiting N299	30
Nieuwe Rotondes	30
Ruimte voor langzaam verkeer en openbaar	
Vervoer	30
Nutsvoorzieningen en leidingen	31
Waterplan	31
Watertoets	32

Groen

De groenstructuur	35
Integraal toegankelijke omgeving	36
Het gevoel van sociale veiligheid vergroten	36
Het gebied ten zuiden van de Vogelzankweg	37

Milieu

Wet geluidhinder	39
Bodemonderzoek	41
Hinder als gevolg van bedrijvigheid	42
Externe veiligheid	43
Luchtkwaliteit	44
Overige zones	45
Archeologische waarden	46

Planvorming

De planopzet in hoofdlijnen	47
De planopzet in onderdelen	47
De juridische regeling	51
Beeldkwaliteit	52



Haalbaarheid

De financiële haalbaarheid	53
Maatschappelijke haalbaarheid	53

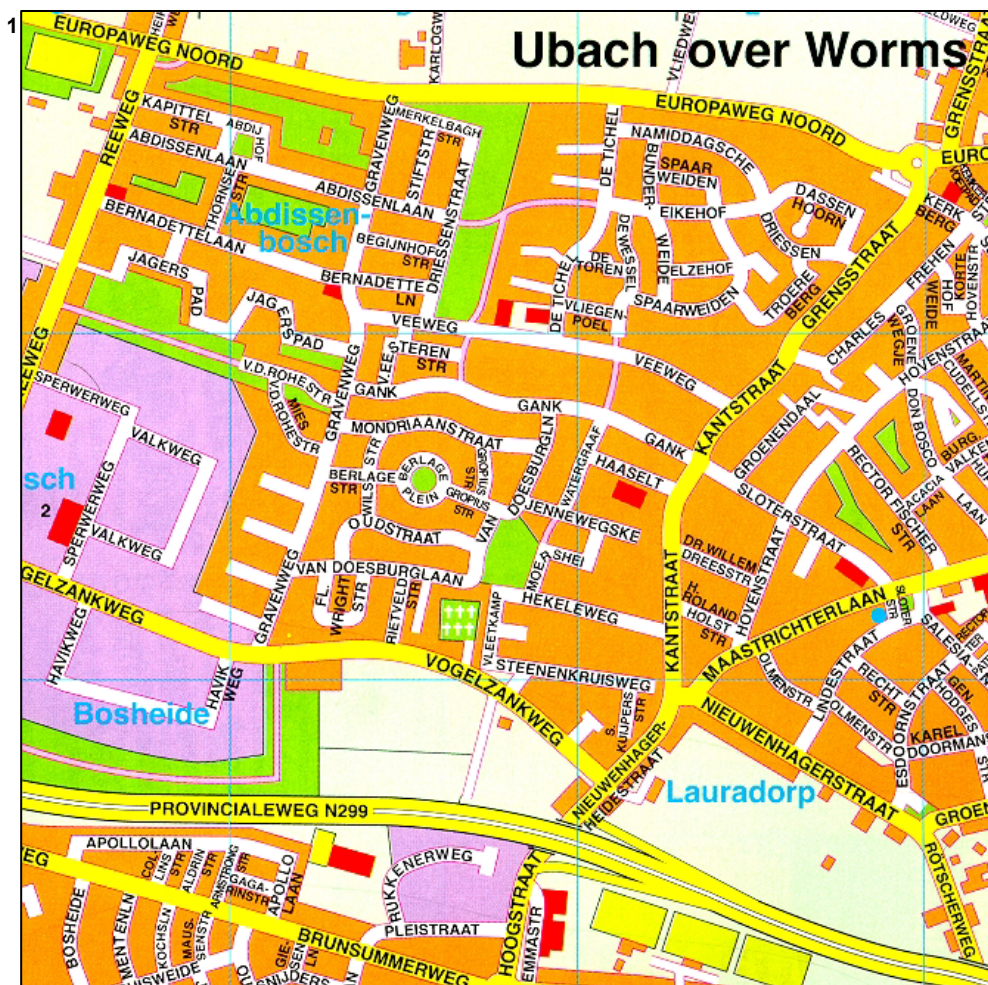
Procedure

De te volgen procedure	54
Het vooroverleg (artikel 10 Bro 1985)	55
Uitskomsten vooroverleg	55
Gemeentelijke reactie op het PCGP advies	71
Gemeentelijk standpunt vooroverlegreacties	74
Inspraak	75

Bijlage 1 bij de toelichting

brieven Waterschap Roer en Overmaas en Waterschapsbedrijf Limburg	77
--	----





Ligging “Parkheide/Waubach Noord” binnen Landgraaf.

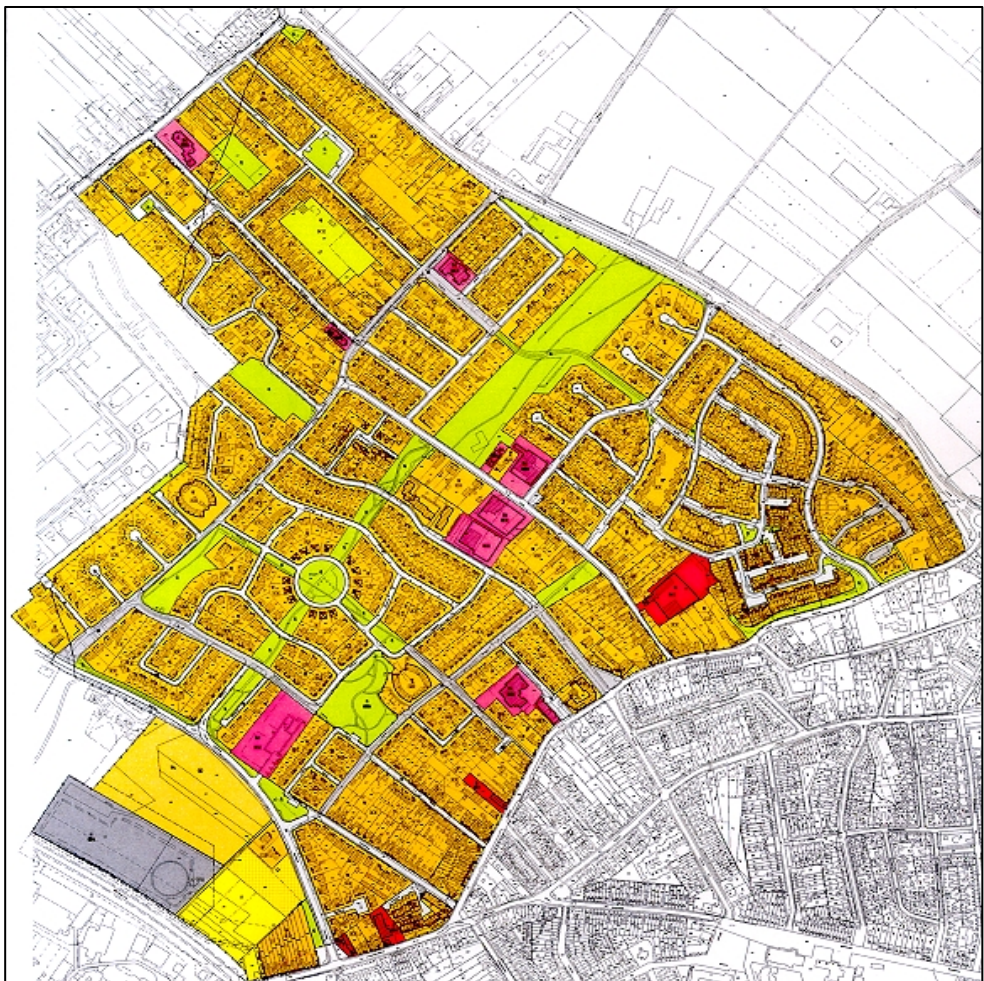
1 straatnamen

Met deze straatnamenkaart wordt praktisch ingezoomd op het plangebied. Over de ligging van het plangebied binnen de gemeente en Parkstad Limburg het volgende:

De gemeente Landgraaf is gelegen in het Oostelijke Mijng gebied, thans beter bekend als Parkstad Limburg. Landgraaf bestaat uit de voormalige gemeenten Ubach over Worms, Nieuwenhagen en Schaesberg. Ubach over Worms is gelegen in het meest noordelijk deel van de gemeente Landgraaf. De woongebieden Abdissenbosch, Namiddagsche Driessen en Parkheide vormen het meest noordelijk deel van deze kern.



Samenvatting



Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de woongebieden Abdissenbosch, Namiddagsche Driessen en Parkheide. In deze gebieden staat de woonfunctie centraal. Het beleid is hier met name gericht op het behoud en zo mogelijk versterking van de bestaande kwaliteiten. Een en ander wordt bereikt door het vergroten van de verkeersleefbaarheid, het handhaven en versterken van de groenstructuur, het inrichten van een integraal toegankelijke en sociaal veilige openbare ruimte. Voor de woningen zelf is de mogelijkheid geboden om de woningen uit te breiden, te vernieuwen of te herbouwen om zodoende het wooncomfort c.q. woonklimaat aan de eisen van de tijd (levensloop bestendig) aan te passen.

De bestaande detailhandel-, horeca- en praktijkvestigingen zijn binnen de woongebieden toegestaan.

1 plankaart



Zo zijn ze positief bestemd, door middel van een aanduiding binnen de bestemming “woondoeleinden”. Uitwisseling blijft mogelijk en de winkels worden voorzien van een praktische uitbreidingsmogelijkheid (15%) De overig binnen het plangebied voorkomende voorzieningen, zoals maatschappelijke voorzieningen of bedrijven, worden eveneens gehandhaafd en voorzien van een uitbreidingsmogelijkheid van 15%. Bij beëindiging van deze functies (maatschappelijke voorzieningen, bedrijven) bestaat de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen in woondoeleinden.

Tussen de bestaande bebouwing zijn nog een aantal open plekken aanwezig die voor woningbouw in aanmerking komen. Deze nieuwbouwmogelijkheden zijn, evenals de bestaande woningen, geregeld binnen de bestemming “woondoeleinden”. In deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden op uniforme wijze vastgelegd, rekeninghoudend met de bestaande situatie.

In de structuurvisie Landgraaf van de gemeente Landgraaf is het gebied ten zuiden van de Vogelzankweg aangeduid als een potentiële woningbouwlocatie. Deze woningbouwlocatie is door middel van een uitwerkingsverplichting geregeld. Bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met:

- het behoud/versterking van de aanwezige ecologische verbinding parallel aan de N299;
- de eventuele verbreding van de N299 (middels herziening);
- een volledige aansluiting op de N299;
- de reeds aanwezige bebouwings- en groenstructuur van Parkheide.

Op het gebied van de milieuregelgeving en normering kent het plan geen ingrepen die veel consequenties hebben. Voor de woningbouwmogelijkheden zijn de benodigde hogere grenswaarden verkregen. Ook zijn de noodzakelijke bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze hebben op een aantal plaatsen geleidt tot het nemen van maatregelen. Hiermee wordt voldaan aan de milieuwetgeving.



Een nieuw bestemmingsplan



Waarom een nieuw bestemmingsplan?

Voor de woongebieden Abdissenbosch, Namiddagse Driessen en Parkheide gelden verouderde bestemmingsplannen. Voor het woongebied Parkheide is in het begin van de jaren negentig een ontwikkelingsvisie opgesteld, welke is vertaald in een ontwikkelingsgericht ontwerp bestemmingsplan. Dit ontwerp bestemmingsplan had als doel om woningbouw mogelijk te maken. De woningen zijn echter alleen op basis van artikel 19 procedures gerealiseerd aangezien het betreffende bestemmingsplan nooit is vastgesteld en goedgekeurd.

Om adequaat te kunnen toetsen wat er gebouwd en verbouwd mag worden en wat er op de onbebouwde gronden is toegestaan moet de gemeente kunnen beschikken over een actueel bestemmingsplan. De ge-

- 1 reeweg
- 2 europaweg noord
- 3 kantstraat
- 4 plangrens met vigerende bp's



meente Landgraaf streeft hierbij naar een voor alle gebieden uniforme opzet van haar bestemmingsplannen. Daarom is er voor gekozen, om de drie woongebieden Abdissenbosch, Namiddagsche Driessen en Parkheide binnen één bestemmingsplan te regelen omdat deze gebieden als een grote ruimtelijk eenheid herkenbaar zijn en het hoofdzakelijk de regeling (beheer) van bestaande woningbouw betreft.

De geldende bestemmingsplannen.

Voor het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van deze planherziening, de volgende bestemmingsplannen van de gemeente Landgraaf geheel of gedeeltelijk van kracht:

1. Abdissenbosch 1975
2. Namiddagsche Driessen 3^e wijziging
3. Namiddagsche Driessen
4. Namiddagsche Driessen 1^e en 2^e wijziging;
5. Waubach Noord.
6. industrieterrein Abdissenbosch

Op het hiervoor weergegeven kaartje is de ligging van de diverse bestemmingsplannen weergegeven.

Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen.

Het toenemend belang van de bestaande woningvoorraad voor de huisvesting, het behoud van de leefbaarheid en de afstemming op milieuwetgeving zijn voorbeelden van zaken die zich nu aandienen en waarmee in oude plannen onvoldoende rekening werd gehouden. Het bestemmingsplan wordt daarom zodanig juridisch en planologisch ingericht, dat op die vraagstukken en de daaruit voortvloeiende veranderingen in vraag en aanbod, ingespeeld kan worden.

De plangrens.

Het plangebied betreft in hoofdzaken de afbakening van de woonwijken Abdissenbosch, Namiddagsche Driessen en Parkheide. Om een logische begrenzing van het plangebied te krijgen, wordt aangesloten op de bestaande plangrens die merendeels het stratenpatroon volgen.



Beleidskaders

Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling.

In de Nota Ruimte wordt als uitgangspunt voor ontwikkeling centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.



1

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van dorpen, steden, waartoe Landgraaf behoort, en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteiten en externe veiligheid.

Van de vier genoemde pijlers is specifiek vooral de eerst van belang voor Landgraaf.

Bij de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en dient er aan de gemeente ruimte te worden geboden voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid. De gemeente Landgraaf zet hierop vanaf het begin in, immers het onderscheiden van verschillende plangebieden met hun eigen bestemmingsplan is onderkenning van de eigen identiteit en de behoefte aan een daarop toegesneden beleid. In het kort komt het erop neer gewaardeerde woonmilieus te beschermen (respectievelijk te ontwikkelen bij nieuwbouw). Daarbij spreekt vooral waardering voor groen en menging van wonen en werken. In Parkheide/Waubach Noord is reden genoeg om daarop in te zoomen bij de planvorming

1 Nota Ruimte

Structuurschema Groene Ruimte 2 (2002)

Uitgangspunt van het Structuurschema Groene Ruimte 2 is om in de nabije toekomst te kunnen beschikken



1



over een kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied, rekening houdende met de:

- de toenemende vraag naar groene belevingsmogelijkheden in natuurgebieden en cultuurlandschappen;
- de grote veranderingen in de landbouw tengevolge van de ruimtedruk, Europees landbouwbeleid, milieubeleid, en aandacht voor dierenwelzijn en diergezondheid.

2



Nationaal Milieubeleidsplan 3 (1998).

Wonen, werken, mobiliteit en recreatie leiden tot veel bouwactiviteiten en hebben daardoor milieubelasting tot gevolg. De milieukwaliteit van de omgeving vormt een belangrijke randvoorwaarde voor met name het wonen in stedelijk gebied of nabij grote verkeersstromen. Duurzaam bouwen is op dit gebied een belangrijk item. Aan de orde zijn het toepassen van compactere of lichtere vormen van bebouwing, het integraal opnemen van water, afval en vervoer in ruimtelijke oplossingen, het realiseren van duurzaam ruimtegebruik en het toepassen van duurzame materialen.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

Een belangrijke doelstelling is het herstellen van de veerkracht van watersystemen. Dit betekent onder meer dat gebieden meer zelfvoorzienend moeten worden door waterconservering te stimuleren en waterbuffering te bevorderen. Oplossingen worden binnen het stroomgebied zelf gezocht en problemen met betrekking tot verdroging en gebiedsvreemd water worden beperkt. Ook hier is duurzaamheid van groot belang. Het thema water in de stad gaat in op duurzaam stedelijk waterbeheer door bijvoorbeeld water besparende maatregelen in de woning, het afkoppelen van verhard oppervlak of het vasthouden dan wel infiltreren van regenwater in vijvers en in de bodem.

Belvedere (1999).

De beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting: Belvedere, beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Cultuurhistorie

- 1 **structuurschema Groene Ruimte**
- 2 **belvedere**



moet een inspiratiebron zijn en een kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland. In dit nieuwe bestemmingsplan zijn deze items verwerkt.

Nota Wonen: mensen, wensen, wonen (2000).

In deze nota wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. De burger wordt centraal gesteld. Een van de kernthema's is "kiezen voor stedelijke woonkwaliteit". De stad moet weer aantrekkelijk worden om in te wonen. Mensen moeten uit eigen wil voor de stad kiezen. Dit is des te belangrijker omdat de noodzaak om in de stad te wonen in de toekomst zal afnemen. Met de steeds betere en snellere communicatiemogelijkheden worden de fysieke nabijheid van winkels, voorzieningen, werken en opleidingsmogelijkheden minder belangrijk. Bij het verhogen van de stedelijke woonkwaliteit is een combinatie nodig van een aanpak van onderaf en van bovenaf. De aanpak van wijken dient daarbij gebaseerd te worden op de belangen van de zittende bewoners. Zij dienen centraal te staan. Deze wijkgerichte aanpak moet passen binnen een visie op het wonen op de hogere schaalniveaus van de stad en de regio. Belangrijk hierbij zijn maatregelen op sociaal en economisch gebied. Het soort maatregel verschilt van geval tot geval. Samenhang is hierbij van groot belang. Zonder deze samenhang hebben fysieke investeringen weinig zin en leiden ze tot verplaatsing van de problemen. Integratie aanpak en maatwerk (verruimde bouwregels) is derhalve noodzakelijk.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg "Liefde voor Limburg".

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg "Liefde voor Limburg" (POL, vastgesteld d.d. juni 2001) behoort Landgraaf tot de Stadsregio Parkstad Limburg. Parkstad Limburg heeft door de ontwikkelingen uit het verleden een policentrische opbouw met Heerlen centrum als centrum met hoogwaardige stedelijke voorzieningen. Daar omheen liggen min of meer de stedelijke kernen, waaronder Landgraaf. De historie van deze voormalige mijnstreek heeft een sterke, maar tegelijk een eenzijdige sociale structuur opgeleverd. Dit belemmert de ontwikkeling tot een echte kwaliteits-



1



2

1 mensen, wensen, wonen

2 uitsnede POL



regio. Deze eenzijdige structuur dient te worden verbeterd, een opwaartse spiraalbeweging dient gecreëerd te worden.

Voor deze regio geldt het kwaliteitsprofiel: Stedelijke Dynamiek. Gebieden met dit profiel zijn bedoeld voor de stedelijke dynamiek van Limburg. Hierbij is een gevarieerd aanbod van wonen, winkels, kennis, zorg, diensten, productie, cultuur en groen wenselijk.

De open ruimten binnen Parkstad Limburg maken deel uit van de groene parkstructuur. Deze open ruimten moeten vrij blijven van bebouwing die afbreuk doet aan het parkstad karakter. Nieuwe bebouwing is alleen toelaatbaar als het een versterking oplevert voor de bestaande bebouwings- en groenstructuur.

De voor de stadsregio kenmerkende elementen zoals bebouwingskernen, mijnkoloniën en mijnsporen dienen zoveel mogelijk beschermd en benut te worden. De bestaande differentiatie in en spreiding van voorzieningen moet in stand blijven en waar nodig geoptimaliseerd worden. Het eenzijdige woningbestand moet worden verbeterd door kwalitatief hoogwaardige woningen op inbreidings-, uitbreidings-, en herstructureringslocaties. De nieuwbouw in deze buurten draagt daar al enige jaren in bij

De bereikbaarheid van Parkstad Limburg kan aanmerkelijk verbeterd worden door het realiseren van een buitenring. De voordelen hiervan zijn:

- versterking van de ruimtelijke samenhang en oriëntatie in het gebied en daarmee van de stedelijke structuur;
- completeren van het regionaal verbindend wegennet in Parkstad Limburg;
- verbetering van de ontsluiting van het oostelijk deel van het stedelijk gebied;
- verbetering van de verbinding met aangrenzende regio's (Duitsland) en betere aansluiting op het (inter)nationaal wegennet;
- beperking van het doorgaande verkeer in woongebieden.



Voor deze buitenring zijn zogenaamde corridors aangeduid. Hier betreft het alleen reeds bestaande tracés (N299).

De sociale structuur in Parkstad Limburg is zwak. Een extra impuls van het zorgbeleid is noodzakelijk door aanwijzing als zorgvernieuwingsregio. Het realiseren van wijkvoorzieningen om met risicojongeren in contact te komen heeft extra aandacht.

Parkstad Limburg is één van de pijlers van het toeristisch product Zuid-Limburg. De huidige markt is klein. Kansen liggen in versterking van de culturele infrastructuur en in de ontwikkeling van grootschalig entertainment. De verwantschap van het nabij gelegen Duitsland biedt mogelijkheden om de euregionale identiteit van Parkstad Limburg te versterken. Attracties zijn daarbij een wezenlijk onderdeel van de stedelijke recreatie voor de eigen bevolking.

Belangrijk is ook om de aanwezige kleinschalige cultuurhistorische voorzieningen in de regio beter te benutten en te ontsluiten, ook in de context van de euregio. Nieuwe aanleg en uitbreiding van stedelijk groen en bos in het gebied is wenselijk. De hierdoor te creëren buffers kunnen de (recreatieve) druk op gevoelige gebieden (Brunssummerheide) verminderen.

Het aandeel van dit plangebied in deze is zeer beperkt.

Regionaal volkshuisvestingsplan.

Voor Parkstad Limburg is een regionaal volkshuisvestingsplan opgesteld. Hierin zijn de regionale aantallen te bouwen woningen over de gemeenten binnen de regio verdeeld. De gemeente hebben hierover afspraken gemaakt. In de bijbehorende bijlage “woningbouwprogramma gemeente Landgraaf” is voor de gemeente Landgraaf aangegeven dat er in de periode 2002 t/m 2005 ongeveer 1691 woningen gebouwd dienen te worden.



1



2



Structuurplan 2005, Landgraaf.

Het structuurplan 2005 van de gemeente Landgraaf is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 juli 2005. In het plan is beschreven dat Landgraaf een aantrekkelijke woongemeente vormt binnen Oostelijk Zuid-Limburg. Dit karakter zal versterkt worden middels voorraadbeheer en nieuwbouw. Om de behoefte te kunnen opvangen, zullen voldoende, geschikte woningen aan de voorraad dienen te worden toegevoegd. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw is er op gericht om nieuw op te richten woningen, bij voorkeur bij bestaande voorzieningen, te realiseren ter vergroting van het economisch draagvlak voor deze voorzieningen en wel binnen de bebouwde kom. De woningbouwproblematiek dient te worden opgelost door onder meer het stellen van hogere eisen aan een sociaal-economische omgeving. Het structuurplan richt zich op het ontwikkelen van nieuwbouwlocaties en herstructureringslocaties. De locatie Parkheide-zuid is zo een nieuwbouwlocatie.

Ruimtelijke Economische Structuur.

De Ruimtelijk Economische Structuur onderscheidt binnen Landgraaf een hiërarchisch opgebouwde voorzieningenstructuur. Winkelcentrum Op de Kamp vervult daarbij een rol als hoofdwinkelcentrum voor de gemeente, ondersteund door twee wijkwinkelcentra: Waubach en de Hoofdstraat in Schaesberg. Het beleid is erop gericht om binnen deze afgebakende winkelgebieden de winkelstructuur voor Landgraaf gestalte te geven, dus niet in dit plangebied.

Gemeentelijk volkshuisvestingsplan

Uit het Volkshuisvestingsplan zijn voor het plangebied de volgende zaken van belang:

- doorstroming bevorderend bouwen;
- duurzaam en aanpasbaar bouwen;
- woonvormen voor ouderen en jongeren;
- stads- en dorpsvernieuwing ten behoeve van het leveren van een positieve bijdrage aan het bestaande woonklimaat.

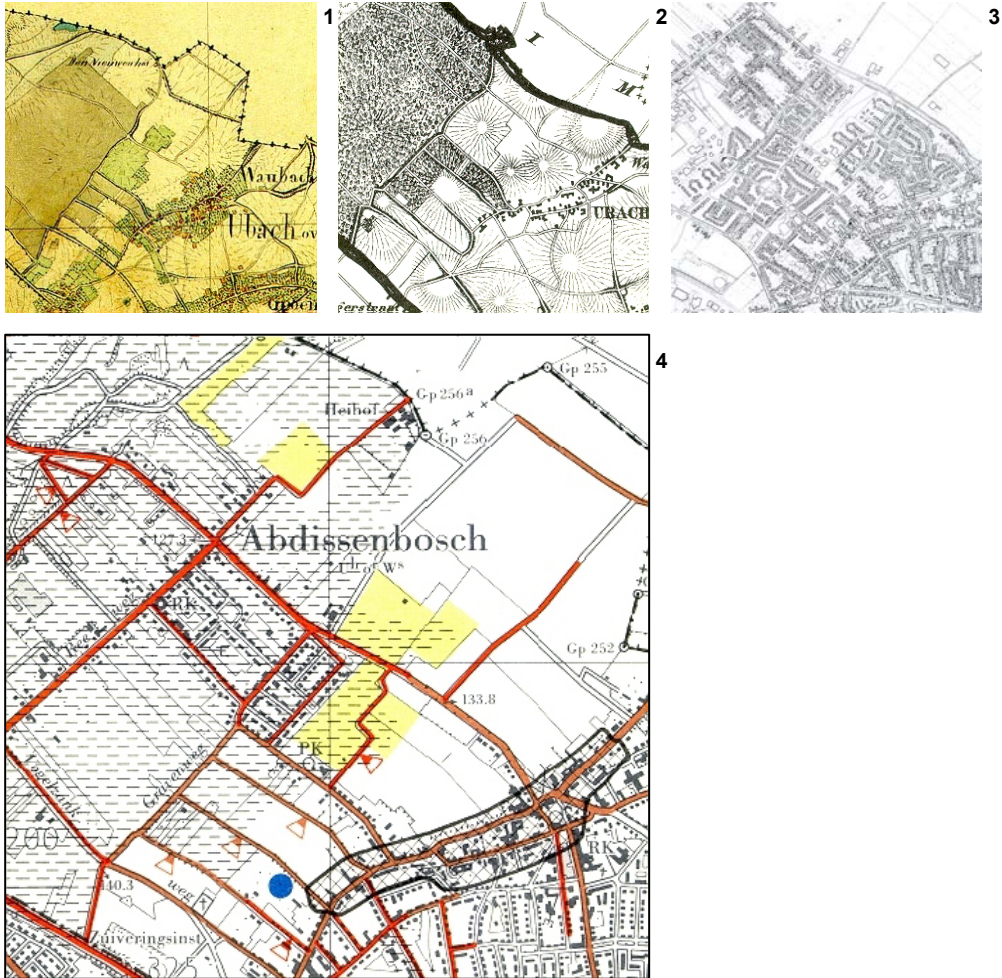
De daartoe geboden mogelijkheden kunnen gevonden worden binnen de verruimde bouwregelgeving.

1 structuurplan Landgraaf

2 structuurplankaart



De structuur van Parkheide/Waubach noord



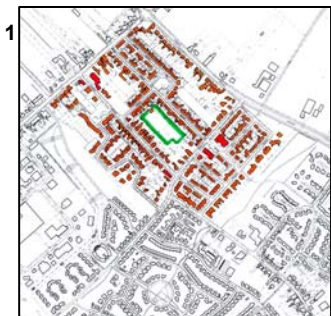
De historie van Parkheide/Waubach Noord.

De geschiedenis van Ubach over Worms gaat terug tot de 12-eeuw. In de loop van de middeleeuwen is de nederzetting uitgegroeid tot een straatdorp. Waubach heeft zich onder verschillende omstandigheden, die nu nog op veel plaatsen te herkennen zijn, verder ontwikkeld tot de huidige situatie.

Op de historische kaart zijn onder andere de nu nog herkenbare wegen, uit de middeleeuwen of de daaraan voorafgaande periode, aangegeven. De eerste (lint)bebouwing is ontstaan langs de huidige Kantstraat – Grensstraat en langs de huidige Hovenstraat. Deze lintbebouwing werd gekenmerkt door de typerende carré-vormige boerderijen met (van oorsprong) diepe kavels. Op het achterste deel van deze kavels lagen in de meeste gevallen hoogstamboomgaarden.

- 1 historische atlas van Nederland
- 2 gemeente-atlas kuyper
- 3 GBKN-ondergrond 2002
- 4 historische elementen





De perceelsgrenzen bestonden uit hagen. Deze karakteristieke lintbebouwing is nu nog duidelijk herkenbaar langs voornoemde wegen.

Gedurende de Industriële revolutie kwam de mijnbouw sterk in opkomst. Ook in Ubach over Worms is deze periode terug te vinden in de vorm van mijnwerkerskolonie Lauradorp. Met de bouw van de mijnwerkerswoningen werd aangesloten op de al bestaande kern van Waubach. Het gebied kan beschouwd worden als een belangrijk voorbeeld van de tuindorpgedachte. In het stratenplan, de bouwstijl en de nog bestaande voorzieningen is een en ander, qua architectuur en verkaveling, nog goed herkenbaar.

In schril contrast daarmee staan de diverse complexgewijze uitbreidingen rondom Waubach, zoals Abdissenbosch, Namiddagsche Driessen en Parkheide. Deze dateren respectievelijk uit de jaren '60, '70 en '90.

Ruimtelijke opbouw plangebied.

Het plangebied kan dus in drie structureel duidelijk herkenbare woongebieden en het gebied ten zuiden van de Vogelzankweg opgesplitst worden. Ieder gebied heeft zijn eigen ruimtelijke karakteristiek. Per gebied zal deze hierna worden beschreven.

1 abdissenbosch

Abdissenbosch.

2 namiddagsche driessen

Het woongebied Abdissenbosch bestaat uit een rechthoekige verkaveling. Dit grid-patroon wordt begeleid door woonbebouwing bestaande uit eengezinswoningen in twee bouwlagen met een kap. Het hart van het woongebied bestaat hoofdzakelijk uit geschakelde woningen, aan de randen is een meer open bebouwing gesitueerd, bestaande uit vrijstaande of halfvrijstaande woningen.

Namiddagsche Driessen.

In het woongebied Namiddagsche Driessen wordt de verkaveling gekenmerkt door de kronkelige wegen en een aantal cul-de-sacs. Deze wegen worden begeleid door woonbebouwing bestaande uit eengezinswoningen.



gen in twee bouwlagen met een kap. De woningen zijn hoofdzakelijk halfvrijstaand of vrijstaand. Incidenteel komen geschakelde woningen voor.

Beide woongebieden worden van elkaar gescheiden door een brede groenstrook. Deze groenstrook fungeert met name als bufferzone en als uitloopgebied voor beide woongebieden.

Parkheide.

De verkaveling van Parkheide is opgebouwd vanuit een vormgevingsconcept, met een centraal plein, waar de woonvlekken omheen liggen. Vanuit het plein loopt de groenstructuur in vier verschillende richtingen uiteen. Binnen de verkaveling zijn de groenstructuur en de verkeersstructuur geheel losgekoppeld. De woonbebouwing bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in twee bouwlagen, afwisselend met kap of plat afgedekt. Indien de woningen plat zijn afgedekt betreft het in de regel de meer moderne architectuur.

De groenstructuur in oost-west richting wordt beëindigd door een complex van meergezinswoningen in 3 bouwlagen. De groenstructuur in noord-zuid richting vormt een ecologische verbinding door de wijk. Deze groenstructuur wordt nog versterkt door een aantal wegen te begeleiden met groen in de vorm van bomen en hagen.

Gebied ten zuiden van de Vogelzankweg.

Het gebied ten zuiden van de Vogelzankweg heeft geen duidelijke ruimtelijk concept. Het is een open gebied wat onderdeel uitmaakt van de ecologische verbindingszone tussen de Brunssummerheide en de beekdalen in de gemeente. Aan de Nieuwenhagerheidestraat zijn een aantal, vrij oude, geschakelde woningen in twee bouwlagen met een kap gelegen. Aan de Vogelzankweg liggen nog twee vrijstaande woningen en een aantal woonwagendplaatsen (buiten het plangebied).



- 1 parkheide
- 2 gebied ten zuiden van de Vogelzankweg



Functionele opbouw plangebied.

In de hiervoor beschreven gebieden komen nog andere functies dan wonen voor. Per gebied zullen deze beschreven worden.

Abdissenbosch.

Verspreid in dit woongebied zijn een aantal buurtondersteunende functies gesitueerd. Het betreft met name een aantal winkels, eetgelegenheden, maatschappelijke voorzieningen, speeltuin en daarnaast nog enkele aan huis gebonden beroepen.

Namiddagsche Driessen.

Met name aan de randen (Veeweg, Grensstraat) van dit woongebied zijn enkele solitaire functies gelegen. Het gaat hierbij om een maatschappelijke voorziening en een bedrijf. Ook hier zijn een aantal aan huis gebonden beroepen aanwezig.

Parkheide.

Parkheide is duidelijk een nieuw woongebied met aan de randen (Kantstraat, Veeweg) enkele solitaire functies. Het betreft een aantal bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en een begraafplaats.

Gebied ten zuiden van de Vogelzankweg.

Dit gebied heeft hoofdzakelijk een agrarische functie en er is een rioolbuffer aanwezig.



Wonen



Het groter belang van de bestaande woningvoorraad.

Het plangebied is een woonwijk. De bestaande woningvoorraad zal daarin een steeds grotere rol gaan spelen 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.

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat met aanpassingen van de bestaande woningen aan een groot deel van de op ons afkomende vragen kan worden voldaan. De aandacht richt zich daarbij als eerste op woningbouw die gunstig gesitueerd is ten opzichte van winkels, zorgvoorzieningen en opstapplaatsen van het openbaar vervoer. In Abdissenbosch, Namiddagsche Driessen en Parkheide is hiervoor geen spe-

- 1 woningen abdissenbosch
- 2 woningen namiddagsche driessen
- 3 woningen parkheide
- 4 woningdifferentiatie



cifieke voorkeur aanwezig, omdat het voorzieningsniveau in de betreffende woongebieden geen concentratie kent. Namiddagsche Driessen is het meest gunstig gesitueerd ten opzichte van het buiten het plangebied gelegen centrum van Waubach en komt daarom als eerste in beeld voor passende huisvesting voor ouderen en/of kleine huishoudens.

Het bestemmingsplan voorziet daarom met name in verbouw en uitbreiding van bestaande woningen, zodanig dat de bewoning door ouderen (seniorenlabel, WVG-aanpassingen, opplussen) gemakkelijk mogelijk wordt gemaakt. De gemeente zal dit ook stimuleren door middel van voorlichting en overleg en bij toetsing van ingekomen bouwplannen.

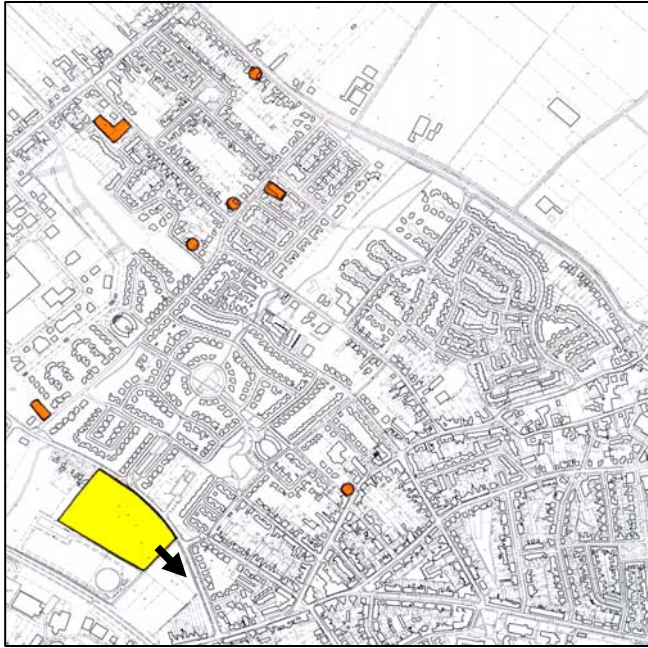
De meeste woningen binnen het plangebied zijn gerealiseerd voordat er sprake was van een convenant met betrekking tot duurzaam en levensloop bestendig bouwen. Uitzondering vormen de woningen ten westen van de Gravenweg in Parkheide, welke als laatste zijn gerealiseerd. Eventuele aanpassingen ten aanzien van wensen van ouderen en/of gehandicapten zijn hier dan ook relatief eenvoudig te realiseren in vergelijking tot de rest.

Nieuwbouwmogelijkheden tussen de bestaande bebouwing.

Met het realiseren van de laatste fase in Parkheide, ten westen van de Gravenweg, zijn in het plangebied geen mogelijkheden voor nieuwbouw meer aanwezig. Verspreid in het plangebied zijn binnen de oude bestemmingsplannen nog een aantal vigerende bouwtitels aanwezig. Deze zullen ook nu worden overgenomen.

In het woongebied Abdissenbosch is nog een open plek, op de hoek Bernadettelaan/Thornsestraat, gelegen. Op deze locatie zijn inmiddels 8 woningen gerealiseerd. Bij de inrichting van deze locatie is een strook gereserveerd voor de ontsluiting van het achterliggende binnenterrein. Dit is een potentiële woningbouwlocatie. De termijn waarop hier woningen





gerealiseerd worden is onduidelijk. Het gebied is derhalve nog geregeld door middel van de bestemming groenvoorzieningen.

Aan het Jagerspad ter plaatse van de parkeerplaats liggen nog diverse woningbouwmogelijkheden. Het betreft hier hoofdzakelijk invulling van een open plek en afronding van de bestaande bebouwingsstructuur.

Als gevolg van het verplaatsen van het loonwerkerbedrijf op hoek Vogelzankweg/Gravenweg is ter plaatse van de voormalige loods de mogelijkheid voor de bouw van twee woningen ontstaan.

Ter plaatse van de voormalige supermarkt, aan de Abdissenlaan, bestaat het voornemen om een appartementencomplex te realiseren. Dit initiatief is als woningbouwmogelijkheid meegenomen.

Voor het overige bestaat binnen de bestemmingen "bijzondere doeleinden" en "bedrijfsdoeleinden" de mogelijkheid om deze bestemmingen middels een wijzigingsbevoegdheid om te zetten in de bestemming "woondoeleinden".

- 1 woningbouw-
mogelijkheden
- 2 bouwtitel kantstraat
- 3 hoek bernadettelaan
thornsestraat





- 1 gebied ten zuiden van de Vogelzankweg
- 2 stedenbouwkundige structuur Parkheide zuid
- 3 eerste opzet uit het structuurplan

Nieuwbouwmogelijkheden ten zuiden van de Vogelzankweg.

In de structuurvisie 2002 van de gemeente Landgraaf (vastgesteld als ontwerp d.d. 20 maart 2003 (intentioneel)) is het gebied ten zuiden van de Vogelzankweg aangeduid als een potentiële woningbouwlocatie. De noodzakelijke afwegingen voor de keuze als geschikte woningbouwlocatie hebben in deze studie plaatsgevonden. Deze woningbouwlocatie is in dit bestemmingsplan in de vorm van een uitwerkingsverplichting opgenomen. Uitbreiding van deze woningbouwlocatie is mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De belangrijkste reden hiervoor is om in de toekomst te kunnen blijven voorzien in de woningbouwbehoefte in Landgraaf.

Deze woningbouwlocatie dient een dusdanige stedenbouwkundige structuur te krijgen dat er sprake is van een duidelijke afronding van het woongebied Parkheide c.q. de kern Waubach. Tevens dient er aansluiting gezocht te worden op de directe omgeving.

Door het in acht nemen van voldoende afstand (ongeveer 100 m) tot de N299 wordt de ecologische verbindingzone tussen de Brunssummerheide en het



Wormdal gewaarborgd. Hierbij dient voorkomen te worden dat de aanwezige rioolbuffer een onderbreking is in deze verbindingszone. Dit kan door het groene deel van de buffer zodanig in te richten dat het onderdeel wordt van de verbindingszone of in de toekomst de vorm en omvang van de buffer aan te passen zodat de verbindingszone naast de rioolbuffer wordt gesitueerd. Tevens dient voorkomen te worden dat er geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn bij de realisatie van de woningbouwlocatie of als gevolg van de verbreding van de N299.

Voor de inrichting van de woningbouwlocatie zelf dient rekening te worden gehouden met de aanwezige groenstructuur in Parkheide. De aanwezige groenverbinding tussen de Europaweg Noord en de Vogelzankweg dient doorgezet te worden tot aan de N299. Er wordt hierbij naar hetzelfde principe gestreefd al in Parkheide, waarbij de infrastructuur losgekoppeld is van de groenstructuur.

De nieuwbouwmogelijkheden in relatie tot het regionaal volkshuisvestingsplan.

De verspreid in het plangebied gelegen (vigerende) woningbouwmogelijkheden maken onderdeel uit van het regionale volkshuisvestingsplan (periode 2000-2006). Het betreft hoofdzakelijk invulling van open plekken in de bestaande bebouwingsstructuur.

De toekomstige woningbouwlocaties Jagerspad, Parkheide Zuid en het beoogde appartementencomplex aan de Abdissenlaan zijn niet opgenomen in het huidige regionale volkshuisvestingsplan. Deze locaties zullen in de volgende periode 2006-2009 ingevuld worden en alsdan ook in het nieuwe regionale volkshuisvestingsplan opgenomen worden.





De leefbaarheid binnen de woongebieden.

De leefbaarheid van een woongebied wordt, voor zover het de werking van het bestemmingsplan betreft, met name bepaald door de kwaliteit van de woning en de directe leefomgeving, onder andere zoals bepaald door de milieuregels. Voor de betreffende woongebieden kan successievelijk het volgende gesteld worden.



Abdisbosch.

Dit woongebied wordt gekenmerkt door andere complexgewijze geschakelde arbeiderswoningen. Dit betreft het oudste deel van Abdisbosch. Deze woningen zijn ook vanuit leefbaarheidsoptiek op termijn aan renovatie toe. De woningen aan de Reeweg vormen een rommelig geheel door de aaneenschakeling van aanbouw op aanbouw. De woningen aan het Jagerpad en ten westen van de Gravenweg vormen een goed geheel.

In het woongebied zelf zijn geen bedrijven gevestigd die tot overlast van de woonomgeving kunnen leiden. Het woongebied grenst wel direct aan het bedrijventerrein "Abdisbosch". De vastgestelde 50 dB(A)-contour van dit bedrijventerrein is voor een deel over de bestaande woningen gelegen. Dit komt met name door de invloed van de bedrijven Ytong en Heuschens/Schroeff. De geluidsoverlast van deze bedrijven dient zoveel mogelijk verbeterd te worden, om het leefklimaat te verbeteren. Daarnaast vormt het vrachtverkeer op de Reeweg ook een bron van grote ergernis. Alleen structurele wijziging in de verkeersafwikkeling kan de leefbaarheid verbeteren. Concrete termijnen zijn nog niet aan te geven.

Namiddagsche Driessen.

Het betreft hier een woongebied uit de jaren '70. De kwaliteit van de leefbaarheid is goed. Saneringssituaties komen, derhalve niet voor.

Een aan de Veeweg gelegen bedrijf veroorzaakt geen milieuhinder voor zijn omgeving. Het bedrijf is grotendeels ingegraven en afgeschermd door groen. Alleen vanaf de Veeweg zelf is sprake van enige visuele hin-

- 1 arbeiderswoningen
- 2 bedrijventerrein
abdisbosch



der. De woningen aan de Grensstraat ondervinden invloed van het verkeer op deze weg. Belangrijkste oorzaak is de relatief korte afstand van de woning tot de weg en de verkeersintensiteit. Verbetering is wenselijk. Dit is echter evenmin snel aan de orde omdat een structurele oplossing voor het verkeer richting Duitsland op korte termijn niet realiseerbaar is.



1

Parkheide.

Dit woongebied is recent gerealiseerd. De verwachting is dan ook dat de kwaliteit van de woningen niet leidt tot problemen inzake de leefbaarheid van de buurt.



Het woongebied is bovendien door middel van een geluidswal, zowel milieutechnisch als visueel, afgeschermd van het bedrijventerrein "Abdissenbosch". Voor de verkeersinvloed op de woningen aan de Kantstraat geldt hetzelfde als voor de woningen aan de Grensstraat.

Doelmatige regels in het bestemmingsplan.

De gemeente wil met dit bestemmingsplan inspelen op de gesignaleerde nieuwe huisvestingsbehoefte in de samenleving en het gebruik van bestaande woningen in dit kader. In het bestemmingsplan worden daartoe een aantal regelingen opgenomen. Bij aanbouw of verbouw is vergroting van het bebouwbaar oppervlak daartoe mogelijk. Daarnaast wil de gemeente duurzaam en energiebewust bouwen bevorderen. Dit is in de beschrijving in hoofdlijnen in het plan als randvoorwaarde opgenomen.

De bestaande woningen en nieuwbouwmogelijkheden, met uitzondering van het binnenterrein en het gebied ten zuiden van de Vogelzankweg, zijn geregeld binnen de bestemming "woondoeleinden". In deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden op uniforme wijze vastgelegd, rekeninghoudend met de bestaande toestand. De beide uitzonderingssituaties zijn geregeld door middel van de bestemming "woondoeleinden, uit te werken".

1 bedrijf veeweg

2 geluidswal parkheide





- 1 winkels abdissenbosch
- 2 school namiddagsche driessen
- 3 gezondheidscentrum
- 4 aanwezige voorzieningen

Detailhandel.

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 Abdissenbosch, Namiddagsche Driessen en Parkheide zijn op het winkelcentrum Op de Kamp en in de meeste gevallen op het wijkwinkelcentrum van Waubach georiënteerd. Het bewonersaantal van de drie woongebieden is beperkt. Het ontwikkelen van een volwaardig buurtwinkelcentrum voor deze drie woonbuurten is dan ook niet realistisch. De enige in het plangebied aanwezige winkel is een speciaalzaak in audio/video/computers aan de Abdissenlaan. De bewoners van Namiddagsche Driessen zullen, gelet op de ligging, zich eerder richten op het centrum van Waubach.



De speciaalzaak is geregeld binnen de bestemming “woondoeleinden” en is alleen toegestaan op de begane grond. Deze voorziening maakt geen deel uit van de winkelstructuur. Bij het ontwerp van het beoogde appartementencomplex wordt met de aanwezigheid van de speciaalzaak rekening gehouden. Op de begane grond wordt een commerciële ruimte opgenomen.



Horeca en dienstverlening.

Verspreid over de woongebieden zijn een aantal horecagelegenheden en een fysiotherapeut gelegen. Aangezien binnen de woongebieden het wonen dominant is zullen ook deze voorzieningen binnen de bestemming “woondoeleinden” ter plaatse van een nadere aanduiding worden toegestaan.



Maatschappelijke voorzieningen.

In het plangebied zijn twee basisscholen aanwezig. De basisschool aan de Veeweg bestaat uit een hoofdgebouw en een dependance. De basisschool aan de Hasselt bestaat eveneens uit twee gebouwen. Het bijzondere van een van de gebouwen is dat dit zodanig is gebouwd dat, indien de behoefte aan leslokalen terugloopt, dit omgezet kan worden in appartementen.

Aan de achterzijde van de dependance van de school aan de Veeweg is een sport- en gezondheidscentrum gesitueerd. Het naastgelegen terrein is gereserveerd om nog één of meer maatschappelijke voorzieningen te kunnen realiseren. Deze ruimtereservering is zodanig gesitueerd dat deze toekomstige voorzieningen ook voor de bewoners van Abdissenbosch en Namidagsche Driessen goed bereikbaar zijn.

In het woongebied Abdissenbosch zijn verder nog een kerk, buurthuis en geloofsgemeenschap gelegen. Ook aan de Veeweg is nog een geloofsgemeenschap gelegen.

- 1 school parkheide
- 2 buurthuis abdissenbosch



Ten aanzien van deze voorzieningen is de verwachting dat gedurende de planperiode geen grote veranderingen zullen optreden. Ze zijn derhalve positief bestemd door middel van de bestemming “bijzondere doeleinden”. In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van woondoel-einden mocht zich toch de situatie voordoen van functiebeëindiging.



Bedrijven



Bestaande bedrijven.

Aan de randen van het plangebied komen verspreid tussen de bebouwing een aantal bedrijven voor. Grofweg kunnen twee categorieën onderscheiden worden:

- bedrijven met activiteiten van enige omvang ter plaatse;
- aan huis gebonden bedrijven en beroepen.

De bedrijven uit de eerste categorie die binnen het plangebied gevestigd zijn worden in het algemeen niet als storend ervaren. 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 op de woonomgeving.

- 1 bedrijventerrein
abdisbosch
- 2 autoschadebedrijf
- 3 deuren en ramen bedrijf
- 4 aanwezige bedrijven



Om te voorkomen dat deze bedrijven zich wel als milieuhinderlijke bedrijven voor de woonomgeving zouden ontwikkelen, wordt de hoogst toelaatbare milieucategorie bepaald op 2 conform de bestaande situatie.

Ten aanzien van deze 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.

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

Nieuwe werkvormen dienen zich aan.

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 in overwegende mate behouden blijft.



Verkeer en infrastructuur



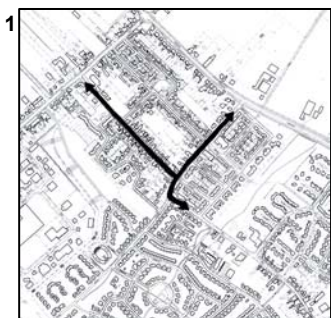
De verkeersstructuur.

De hoofdontsluiting in dit gedeelte van de gemeente Landgraaf wordt gevormd door de verbinding Nieuwenhagerheidestraat–Kantstraat–Grensstraat, Europaweg Noord en de Reeweg. De zuidzijde van het plangebied wordt begrenst door de provinciale weg van Brunssum naar Kerkrade (N299). Deze weg maakt onderdeel uit van de buitenring Parkstad. Door het eventueel realiseren van een volledige aansluiting op deze weg ter hoogte van de Nieuwenhagerheidestraat zou het plangebied in de toekomst goed aangesloten zijn op de bovenregionale verkeersstructuur.

Abdissenbosch, Namiddagsche Driessen en Parkheide hebben ieder hun eigen verkeersstructuur als gevolg van de periode waarin de woongebieden zijn ge-

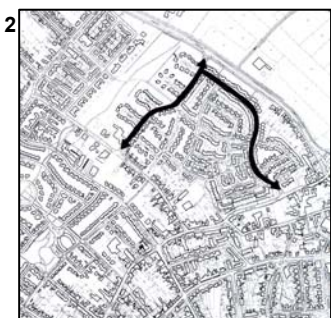
- 1 gravenweg
- 2 veeweg
- 3 Vogelzank
- 4 verkeersstructuur



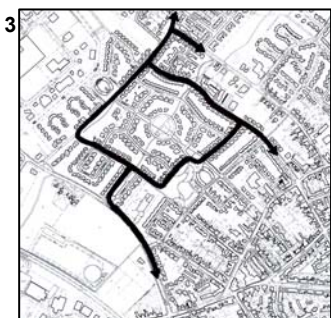


bouwd. Ieder woongebied sluit daarbij aan op de hoofdwegenstructuur van de gemeente Landgraaf.

Het woongebied Abdissenbosch heeft een gelijkwaardige verkeersstructuur in de vorm van een gridpatroon. Door middel van de Bernadettelaan, Gravenweg en Veeweg wordt aangesloten op de hoofdwegenstructuur.



Namiddagsche Driessen wordt ontsloten door een soort ringweg (de Trichel/Namiddagsche Driessen) door de wijk en sluit hiermee aan op de hoofdwegenstructuur van de gemeente Landgraaf.



De verkeersstructuur binnen Parkheide bestaat uit hoofdwegen en de overige straten. De hoofdwegen vormen een buitenring rondom het centrale plein. Via de Gang, Vogelzankweg en Veeweg wordt aangesloten op de hoofdwegenstructuur van de gemeente Landgraaf.

Bereikbaarheids- en mobiliteitsprofiel.

Het plangebied kan nader getypeerd worden aan de hand van het bereikbaarheidsprofiel en het mobiliteitsprofiel. Het bereikbaarheidsprofiel geeft de kwaliteit van de bereikbaarheid van de locatie aan voor openbaar vervoer, auto's en fietsers aan de hand van de ligging ten opzichte van openbaar vervoer haltes en verkeersroutes. Het mobiliteitsprofiel is een weergave van de verkeersbewegingen die door (nieuwe) activiteiten in het plangebied gegenereerd worden.

De bereikbaarheidsprofielen van Abdissenbosch, Namiddagsche Driessen en Parkheide zijn gelijk gezien het karakter als woongebied. Het bereikbaarheidsprofiel voor deze woongebieden kan dan ook als volgt getypeerd worden:

- auto: goede ontsluiting van de woongebieden en directe aansluiting op de hoofdwegenstructuur van de gemeente Landgraaf (Europaweg Noord, N299, Kantstraat/Grensstraat);
- parkeren: het aantal parkeerplaatsen in de woonstraten, nabij de appartementen en bij de maat-

- 1 ontsluiting
abdissenbosch
- 2 ontsluiting namiddagsche
driessen
- 3 ontsluiting parkheide



schappelijke voorzieningen is naar de normen gerekend voldoende (CROW, ASVV 1996);

- langzaam verkeer: binnen de woongebieden zijn voldoende fietsvoorzieningen aanwezig. Recent is een fietsplan opgesteld en uitgevoerd;
- openbaar vervoer: goede busverbinding met Brunssum, Kerkrade, Heerlen en overige delen van Landgraaf.



Het mobiliteitsprofiel kan als volgt getypeerd worden. Het plangebied vervult hoofdzakelijk een woonfunctie met incidenteel een voorziening dan wel bedrijf. Dit impliceert dat verkeersbewegingen gegenereerd worden als gevolg van normale functionele relaties als werken, winkelen en het wegbrengen van kinderen naar school. Door de geringe afstand tot de functies zullen de verkeersbewegingen op het huidige niveau gehandhaafd blijven. De nieuwbouwmogelijkheden tussen de bestaande bebouwing zijn zo beperkt dat dit geen verdere consequenties heeft.

Door het ontwikkelen van het gebied ten zuiden van de Vogelzankweg tot woongebied neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Door de ligging van dit gebied ten opzichte van de bestaande infrastructuur en de bestaande woongebieden zal dit naar verwachting niet tot problemen leiden.

Een duurzame en veilige verkeersstructuur.

Voor aanpassing van het wegprofiel en bestrating en het aanbrengen van verkeersremmende maatregelen wordt in dit plan alle ruimte geboden. Eventuele herinrichtingsplannen zullen echter wel onderwerp van inspraak zijn. Naast sfeerverbetering wordt met herinrichting ook beoogd dat een en ander voor de voetganger obstakelvrij is (integrale toegankelijkheid). De bereikbaarheid is dan in de gegeven situatie, ook voor ouderen maximaal bevorderd.

De meeste wegen binnen de woongebieden hebben veelal de functie van woonstraat. Ook hieraan kan een verblijfsfunctie toegekend worden. Dit kan met name bereikt worden door een te zijner tijd daarop af-

1 fietsvoorzieningen





gestemde inrichting en aankleding. Bij zich aandienende reconstructies, gericht op het terugdringen van de rijsnelheid zal hieraan aandacht worden geschonken.

Dit is met name aan de orde in de woongebieden Abdissenbosch en Namiddagsche Driesen. Dit zijn reeds wat oudere gebieden waar toen geen aandacht aan werd besteed. Voor het woongebied Parkheide kan er van uit gegaan worden dat hiermee in voldoende mate rekening mee is gehouden.

Verbreding en volledige aansluiting N299.

Er heeft onderzoek naar het fysieke en akoestische ruimtebeslag van een mogelijke verbreding van de N299 naar 2 x 2 rijstroken en een volledige aansluiting op de N299 plaatsgevonden (corridorstudie N299 Landgraaf d.d. 30 maart 2001). Gelet op de vele onduidelijkheden en het tijdspad waarop een en ander plaats zou moeten vinden is er voor gekozen om deze ontwikkeling niet op te nemen in dit bestemmingsplan. Middels een daartoe geëigende planologische procedure zal deze verbreding van de N299 gerealiseerd worden. Dan bestaat er tevens de mogelijkheid om te reageren (zienswijzen).

Nieuwe Rotondes.

De gemeente Landgraaf is voornemens om ter plaatse van de kruising Vogelzankweg – Nieuwenhagerheidestraat en de kruising Europaweg Noord – Reeweg een rotonde aan te leggen. De benodigde fysieke ruimte is in beide situaties aanwezig. De noodzakelijke ruimte wordt in de aangrenzende bestemmingsplannen gereserveerd middels de bestemming “verkeersdoeleinden”.

Ruimte voor langzaam verkeer en openbaar vervoer.

Beperking en regulering van het autogebruik vraagt om stimulering van andere vervoerswijzen, zoals goed openbaar vervoer en langzaam verkeer. Ter bevordering van langzaam verkeer is noodzakelijk om de verkeers- en sociale veiligheid te vergroten. In dit kader

1 verbreding N299 en
nieuwe rotondes



is recent door de gemeente een fietsplan opgesteld. In dit fietsplan zijn een aantal voorstellen gedaan die betrekking hebben op de fietsroutes binnen het plangebied. Deze maatregelen zijn mogelijk binnen de bestemmingen “verkeersdoeleinden” en “groenvoorzieningen”.

Ten aanzien van het openbaar vervoer is het beleid erop gericht het gebruik hiervan te bevorderen. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat de oprichting van hiermee samenhangende faciliteiten, zoalsabri, wachtruimte, fietsenstalling, telefooncel en parkeer-ruimte, in de voorschriften mogelijk wordt gemaakt.

Nutsvoorzieningen en leidingen.

De woongebieden Abdissenbosch, Namiddagsche Driessen en Parkheide zijn op een adequate wijze aangesloten op de moderne nutsvoorzieningen. Dit gaat uiteraard gepaard met een eigen infrastructuur van bovengrondse en ondergrondse voorzieningen en leidingen. Deze nutsvoorzieningen en leidingen leggen beperkingen op aan het verder gebruik van bestaand bebouwd gebied en eventuele nieuwe ontwikkelingen als gevolg van het directe ruimtebeslag en in acht te nemen zoneringen. Deze zullen in het plan en de voorschriften opgenomen worden. Het gaat om:

- een watertransportleiding;
- een stamriool;
- een hogedruk gasleiding (Gasunie) met een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding;
- rioolbuffer;
- slibpersleiding (Waterschapsbedrijf Limburg).

Waterplan.

Het Waterplan van de gemeente Landgraaf is in 2004 door de gemeenteraad vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Landgraaf vorm moet krijgen. Belangrijke aandachtspunten in het Waterplan zijn het scheiden van vuil- en schoonwaterstromen, het vasthouden van gebiedseigen (regen)water en het zichtbaar en aantrekkelijk maken van water in de gemeente. Voor dit bestemmingsplan zijn met name de eerste twee onderwerpen relevant.

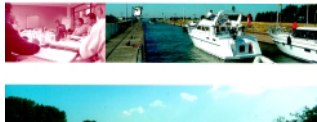


- 1 rioolwaterzuiverings-
Installatie
2 idem



1 Plaats voor water

Implementatie van de waterhoofden in Limburg



Watertoets.

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven 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 bestrijkt niet alleen het plangebied separaat maar tevens het afstroomgebied waarbinnen het plangebied is gelegen. De waterhuishoudkundige consequenties van de ruimtelijke ontwikkelingen zullen derhalve voor zowel het plangebied als het afstroomgebied inzichtelijk gemaakt worden.

Overleg waterbeheerder.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Parkheide/Waubach Noord is het bestemmingsplan toegezonden aan het watertoetsloket (d.d. 12 oktober 2004) van het Waterschap Roer en Overmaas. Door het Waterschap Roer en Overmaas en het Waterschapsbedrijf Limburg is middels een brief (d.d. 22 oktober 2004 en 11 november 2004) gereageerd, dat ze nog enkele aanvullende opmerkingen op het bestemmingsplan hebben. Deze opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt en heeft geresulteerd in een positief wateradvies (d.d. 5 januari 2006). De brieven van het Waterschap en het Waterschapsbedrijf zijn als bijlage bij de toelichting bijgevoegd.

De hieronder beschreven thema's en doelstelling zijn verder relevant voor de watertoets bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan.

Veiligheid en wateroverlast.

Die doelstelling van dit thema 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 rivieren en beek-



1 nota plaats voor water

stelsels en de hoogteligging van het plangebied (135 m +NAP). In het plangebied zijn evenmin droogdalen of andere vormen van watersystemen aanwezig. De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen het bebouwde gebied gelegen. Dit betekent dat de noodzakelijke buffer- en afwateringsvoorzieningen reeds aanwezig zijn om op aan te sluiten, met name de rioolzuiveringsinstallatie aan de zuidzijde van het plangebied.

Riolering.

Het beperken van de vuiluitworp uit het rioolstelsel is de belangrijkste doelstelling. Het gehele plangebied is aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Bij de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied zal het ontvangend rioolstelsel 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. Het hemelwater zal zoveel mogelijk opgevangen dienen te worden en geïnfiltreerd worden 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, dat niet zo is.

Voor de nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied zal hiermee zoveel mogelijk rekening worden gehouden. Voor de woningbouwmogelijkheid ten zuiden van de Vogelzankweg is voldoende ruimte beschikbaar



voor afkoppeling, opvang en voorzieningen ten einde de met het Waterschap Roer en Overmaas overeengekomen hoeveelheid hemelwater volledig in het plangebied vast te houden en te verwerken. In dat kader is een infiltratieonderzoek verricht. Op basis hiervan kan worden gesteld dat met name in de diepere lagen de doorlatendheid als goed kan worden beschouwd. De infiltratievoorzieningen worden gedi-mensioneerd op de vastgestelde doorlatendheid van de bodem.

Voor de incidentele woningbouwmogelijkheden in het plangebied zijn de mogelijkheden van infiltratie beperkt vanwege de ligging tussen de bestaande bebouwing en de beperkte beschikbare ruimte.

Waterkwaliteit.

Het thema waterkwaliteit heeft als doelstelling de kwaliteit van oppervlaktewater en sediment te verbeteren. De principes van duurzaam bouwen worden ook door de gemeente Landgraaf onderschreven. Het toepassen van het pakket duurzaam bouwen zal dan ook met betrekking tot dit aspect worden toegepast dan wel worden gestimuleerd bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

Waterbeleving.

Water draagt bij aan een aantrekkelijk woon- en leefomgeving. Gezien de ligging van het plangebied in geaccentueerd terrein is het geen logische keuze om nieuwe planelementen, zoals vijvers , bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op te nemen.

Grondwater.

Grondwater krijgt of behoudt voldoende kwaliteit om te dienen als grondstof voor drinkwater. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Evenmin gaan er bedreigingen van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen uit die een bedreiging voor beide zaken betreffen.



Groen



De groenstructuur.

De groenstructuur in het plangebied wordt hoofdzakelijk bepaald door het recent gerealiseerde woongebied Parkheide. In de overige woongebieden is geen sprake van een herkenbare groenstructuur. Wel is er een duidelijke groene buffer tussen de woongebieden Abdissenbosch en Namiddagsche Driessen aanwezig. De groenstructuur binnen het Parkgebied sluit hierop aan met één van zijn groene assen. Hierdoor is er een belangrijke groene verbinding tussen de ecologische verbindingzone Brunssummerheide en Wormdal, langs de N299, en het buitengebied ten noorden van Waubach ontstaan. Haaks op deze groene as is een gelijksoortige as ontwikkeld, die elkaar snijden ter plaatse van het groene plein in het centrum van het woongebied. Naast deze groene assen wordt de groenstructuur eveneens gevormd door elementen

- 1 bufferzone
- 2 ecologische verbindingzone
- 3 voormalige vuilstort



1



zoals een begraafplaats, een voormalige vuilstort en een deel van een van oudsher aanwezige structuur aan de Gravenweg. De aanwezige groenstructuur is in het plan vastgelegd door middel van de bestemming “groenvoorzieningen”. Eventuele herinrichting en veranderingen in beheer en onderhoud zijn niet strijdig met het bestemmingsplan.

2



Een aantal wegen binnen de woongebieden worden begeleid door brede groene stroken. Deze vormen een aanvulling op de hierboven beschreven structuur of zijn bedoeld voor het verlevendigen van het straatbeeld. Deze wegen zijn geregeld binnen een apart verkeersbestemming waar naast de afwikkeling van het verkeer ook de verblijfsfunctie voorop staat.

Integraal toegankelijke omgeving.

Naast het toegankelijk en beter bruikbaar maken van woningen en gebouwen voor iedereen, wordt in het beleid tevens de nadruk gelegd op het verbeteren van de toegankelijkheid van de woon- en leefomgeving. Een integraal toegankelijke woon- en leefomgeving wordt als randvoorwaarde geformuleerd bij herinrichting van openbare ruimten en in het stedenbouwkundig ontwerp bij nieuwbouw.

Met betrekking tot groenvoorzieningen betekent dit bij aanpassingsplannen concreet:

- voldoende en functionerende verlichting;
- overzichtelijk groen.

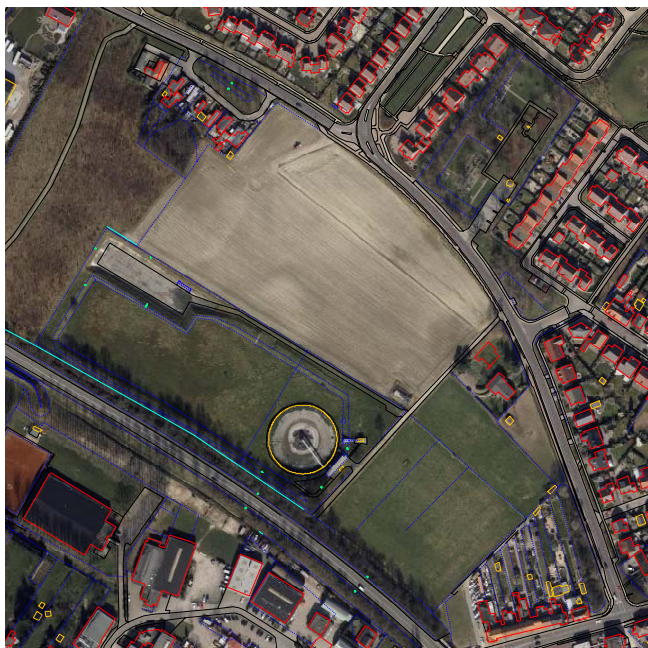
1 begraafplaats

2 groen in de straat

Het gevoel van sociale veiligheid vergroten.

Belangrijke reden om tot herinrichting van openbare ruimte en buurtgroen over te gaan is het toetsen van bestaande situaties aan de criteria van sociale veiligheid. Vormgeving en plaats van beplanting en verlichting, zullen aangepast worden. Uit algemene preventie overwegingen is het bestemmingsplan gezien door de politie en getoetst aan het politiekeurmerk “veilig wonen”. De daarbij gedane aanbevelingen worden overgenomen in de uitvoeringsfase.





Het gebied ten zuiden van de Vogelzankweg.

Het gebied tussen de Vogelzankweg en de N299 zal in de toekomst ontwikkeld worden als woongebied. Het gebied vormt tevens een belangrijke schakel in de ecologische verbindingszone tussen de Brunssummerheide en het Wormdal. Beide zaken dienen bij de uitwerking van het woongebied op elkaar afgestemd te worden. Het beleid ten aanzien van ecologische verbindingszones is gericht op het bevorderen van de aanplant en ontwikkeling van nieuw bos ten behoeve van natuurontwikkeling. Daarnaast is het ontwikkelen en herinrichten van dit soort stadsrandzones gewenst ten behoeve van de uitlopmogelijkheden voor het stedelijk gebied. Integratie tussen stedelijke groenzones en landelijk gebied staat hierbij voorop.

Voor het gebied is in het kader van de toekomstige ontwikkeling tot woongebied een verkennend natuurwaardenonderzoek verricht. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- een redelijk goed beeld bestaat van de flora in het plangebied en dat geen beschermde en/of bedreigende plantensoorten in het plangebied zijn vastgesteld. Gezien het intensief landbouwkundig gebruik zijn die ook niet te verwachten;

- 1 luchtfoto
- 2 gebied ten zuiden van de vogelzankweg



- de aanwezigheid van enkele algemene zoogdier-soorten en een algemene broedvogelsoort in het gebied valt niet geheel uit te sluiten. Door het intensief landbouwkundig gebruik is het gebied voor de meeste beschermde en/of bedreigde diersoorten echter geen geschikt leefgebied. Een duurzame aanwezigheid van deze beschermde en/of bedreigde diersoorten in het plangebied kan uitgesloten worden.

Op basis van dit natuurwaardenonderzoek is er geen noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing ex.art. 75 van de Flora- en Faunawet. Het maken van een effectenstudie en een compensatieplan is dan ook niet nodig.

Bij de verdere ontwikkeling van de woningbouwlocatie dienen wel de volgende aandachtspunten in acht te worden genomen:

- het jonge bosplantsoen aan de westzijde van het plangebied dient behouden te blijven, omdat dit als geleidingsroute voor vleermuizen fungeert. Indien dit niet kan, dient deze geleidingsroute gecompenseerd te worden. In dat geval dient wellicht wel ontheffing te worden aangevraagd;
- nader aandacht dient besteed te worden aan de inpassing van de woonwijk ter plaatse. Dit omdat het plangebied ligt in de groenzone, die in het Groenstructuurplan Landgraaf is aangewezen als landschapsecologische verbinding buitenring;
- de uitvoering dient buiten het broedseizoen voor vogels (15 maart – 15 juli) plaats te vinden. Dit is noodzakelijk om verstoring van de in (de omgeving van) het plangebied aanwezige vogelsoorten te voorkomen, ook al zijn dit algemeen voorkomende soorten.





Wet geluidhinder.

In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek ingesteld om aan te tonen, dat de geluidbelasting op de gevels van nieuwe woonbestemmingen voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) of verkregen hogere grenswaarden.

De conclusies uit het akoestisch onderzoek zijn hierna in tabel voor de diverse woningbouwlocatie weergegeven.

- 1 europaweg noord
- 2 kantstraat
- 3 woonstraat parkheide
- 4 zonering wegen



Perceel/ kadastraal:	Vigerend bestemmings- plan:	Directe bouwtitel bp:	Geluidsonderzoek/ conclusie/ /mogelijk vervolg:
Kantstraat (52) Gem. UoW. A, 5487	Kantstraat Noord (119);	NIET	Ja/ belasting 59 dB(A); Hogere grenswaarde; Procedure gestart
Jagerspad 79a Gem. UoW., A, 3787	Abdissenbosch 1975 (103);	NIET	Nee, 30 km-gebied; Geen verdere actie noodzakelijk
Gravenweg (45) Gem. UoW. A, 2671	Abdissenbosch 1975 (103);	WEL	Nee, 30 km-gebied / Geen verdere actie noodzakelijk
Abdissenlaan 82-84 82: Gem. UoW., A, 3109 84: Gem. UoW. A, 3108	Abdissenbosch 1975 (103);	GEDEEL- TELIJK	Nee, 30 km-gebied ; Geen verdere actie noodzakelijk
Parkeerplaats Jagerspad Gem. UoW., A 4087	Abdissenbosch 1975 (103);	NIET	Wegverkeerslawaa: Nee, 30 km-gebied; Geen verdere actie noodzakelijk Industrielawaa: Binnen zone A'bosch; Hogere grenswaarde maximaal 55 dB(A); Procedure gestart
Parkheide Zuid Gem. UoW., A, nrs. 4309, 3637, 5055, 3635, 5057, 3634	Vogelzankheide (109), Industrierrein Abdissenbosch (104)	NIET	Ja/ belasting vanwege N299 maximaal 53 dB(A) en vanwege Vogelzankweg maximaal 55 dB(A); Hogere grenswaarde maximaal 55 dB(A); Procedure gestart
Europaweg 105 Gem. UoW., A, 3211	Abdissenbosch 1975 (103);	WEL	Ja/ belasting 58 dB(A); Hogere grenswaarde; Procedure gestart
Europaweg 97 Gem. UoW, A, 3392	Abdissenbosch 1975 (103).	WEL	Ja/ belasting 57 dB(A) Hogere grenswaarde; Procedure gestart

De noodzakelijke procedure hogere grenswaarden is voor de vaststelling van het bestemmingsplan afgerond. In alle gevallen wordt beneden de maximale ontheffingswaarden gebleven. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als losse bijlage.



Perceel/ Kadastraal;:	Vigerend bestemmings- plan:	Directe bouwtitel bp:	Bodemonderzoek / Con- clusie:
Kantstraat (52) Gem. UoW. A, 5487	Kantstraat Noord (119);	NIET	Vigerende situatie: geen on- derzoek noodzakelijk.
Jagerspad 79a Gem. UoW., A, 3787	Abdissenbosch 1975 (103);	NIET	Vigerende situatie: geen on- derzoek noodzakelijk.
Gravenweg (45) Gem. UoW. A, 2671	Abdissenbosch 1975 (103);	WEL	Vigerende situatie: geen on- derzoek noodzakelijk.
Abdissenlaan 82-84 82: Gem. UoW., A, 3109 84: Gem. UoW. A, 3108	Abdissenbosch 1975 (103);	WEL EN NIET, DUS GEDEELTE LIJK	Vigerende situatie: geen on- derzoek noodzakelijk.
Parkeerplaats Jagerspad Gem. UoW., A 4087	Abdissenbosch 1975 (103);	NIET	Nieuwe situatie: onderzoek noodzakelijk, is uitgevoerd en geschikt bevonden voor wo- ningbouw
Parkheide Zuid Gem. U.o.W., A, nrs. 4309, 3637, 5055, 3635, 5057, 3634	Vogelzankheide (109), Industrierrein Abdissenbosch (104)	NIET	Nieuwe situatie: onderzoek noodzakelijk, is uitgevoerd en geschikt bevonden voor wo- ningbouw
Gravenweg eerste insteek		NIET	Vigerende situatie: geen on- derzoek noodzakelijk.
Europaweg 105 Gem. U.o.W., A, 3211	Abdissenbosch 1975 (103);	WEL	Vigerende situatie: geen on- derzoek noodzakelijk.
Europaweg 97 Gem. UoW, A, 3392	Abdissenbosch 1975 (103).	WEL	Vigerende situatie: geen on- derzoek noodzakelijk.

Bodemonderzoek.

Ten behoeve van woningbouw is bodemonderzoek vooraf verplicht. Voor de woningbouwlocaties is onderzoek verricht. De conclusies zijn hierboven in tabel per locatie weergegeven.

Voor de locaties waar woningbouw door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk is (bestemming “bijzondere doeleinden” en “bedrijfsdoeleinden”) kan het bodemonderzoek uitgesteld worden tot het moment van wijziging.



De bodemonderzoeken zijn als losse bijlage beschikbaar.

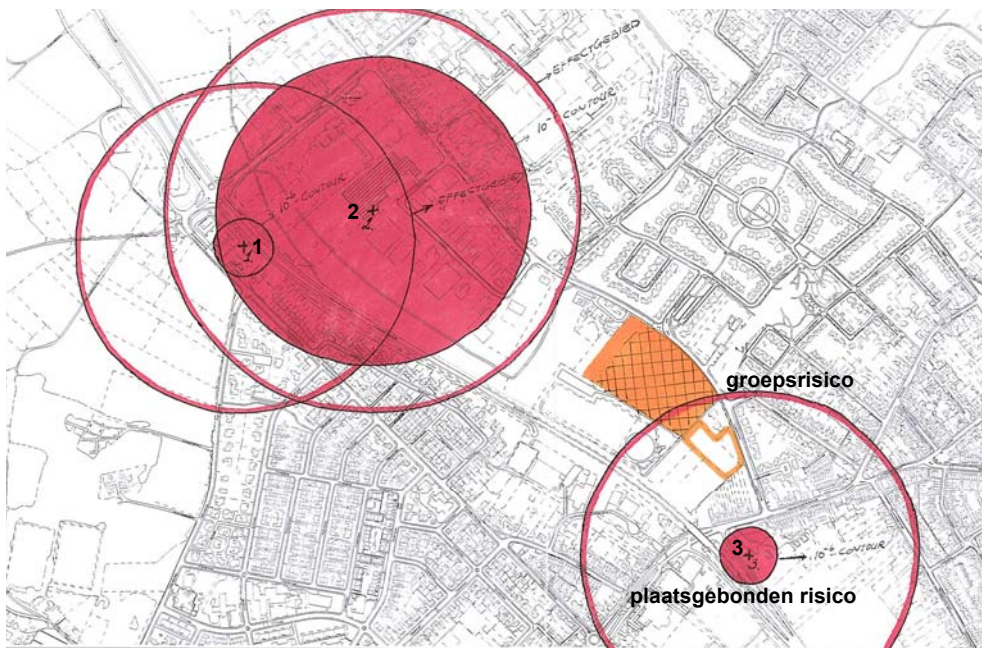
Verder is er in het plangebied een voormalige stortplaats gesitueerd, te weten de locatie Hekelweg. In het kader van de realisatie van het woongebied Parkheide heeft een zogenaamd verkennend onderzoek stortplaatsen plaatsgevonden, alsmede een onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater ter plaatse. Hieruit is gebleken dat de betreffende locatie, na het aanbrengen van een signaleringslaag en een teelaardelaag, als groenvoorziening met niet diepwortelende beplanting kan worden ingericht. Een en ander heeft begin/medio jaren '90 plaatsgevonden.

Hinder als gevolg van bedrijvigheid.

Aan de randen van het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd. Dit betreft maximaal categorie 2-bedrijven. In de VNG-publicatie: Bedrijven en Milieuzonering wordt een indicatieve afstand aanbevolen van de bedrijven tot de woonomgeving. Deze afstand varieert voor maximaal categorie 2-bedrijven van 10 tot 30 m. Gezien de aard en omvang van de bedrijven zal in de woonomgeving geen invloed worden gevonden van de aanwezige bedrijfsactiviteiten. Bovendien bieden de bepalingen in de vigerende milieuvregunning voldoende bescherming tegen eventuele overlast.

Aan het plangebied grenst het bedrijventerrein Abdissenbosch. Dit bedrijventerrein is gezoneerd en de 50 dB(A)-contour hiervoor is vastgesteld. Deze 50 dB(A)-contour ligt voor een gedeelte over het woongebied Abdissenbosch. Ter hoogte van het woongebied Parkheide loopt de 50 dB(A)-contour via de voet van de geluidswal, aan de zijde van Parkheide, over het terrein van de voormalige loonwerker Vaessen (hoek Gravenweg/Vogelzank). Voor de binnen de contour gelegen woningbouwmogelijkheden is hogere grenswaarden verkregen.





Externe veiligheid.

Voor de woningbouwlocatie ten zuiden van de Vogelzankweg is de situatie met betrekking tot externe veiligheid bekeken. In de nabije omgeving van de woningbouwlocatie bevinden zich drie bedrijven waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van toepassing is:

- tankstation Frings (LPG) aan de Brunsummerweg;
- tankstation Kempen (LPG) aan de Nieuwerhagerheidestraat;
- .Berner (o.a. opslag gevaarlijke stoffen) aan de Havikweg

De 10^{-6} contour betreffende de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van alle drie de bedrijven (respectievelijk 45 meter en 290 meter) valt niet binnen de woningbouwlocatie.

De 10^{-6} contour betreffende de oriënterende waarde van het groepsrisico valt voor de bedrijven Berner en Frings (tankstation) niet binnen de woningbouwlocatie. Deze contour van het groepsrisico voor het bedrijf Kempen (tankstation) overlapt de woningbouwlocatie en de wijzigingsbevoegdheid voor een klein deel. De richtwaarde voor het groepsrisico wordt echter niet overschreden.

- 1 externe veiligheid
- 1 tankstation Frings
- 2 Berner
- 3 tankstation Kempen



1

wegen	Afstand tot de wegas	NO ₂ jaar-gemiddelde $\mu\text{g}/\text{m}^3$		Fijn stof PM ₁₀ jaargemiddelde $\mu\text{g}/\text{m}^3$ *		Aantal Overschrijdingsdagen etmaalgemiddelde (50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	
		AO	PR	AO	PR	AO	PR
Grenswaarde		40		40		35	
achtergrondconcentratie		21		24		-	
N299	5m	30	30	28	28	25	25
Nieuwenhagerheidestraat	5m	29	30	27	27	25	25
Vogelzankweg	5m	24	24	25	25	13	13

Op grond van de bepalingen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan ten aanzien van deze woningbouwlocatie.

Luchtkwaliteit.

In opdracht van de gemeente Landgraaf is een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit voor de realisatie van de woningbouwlocatie ten zuiden van de Vogelzankweg. Het doel van dit onderzoek is het toetsen van de luchtkwaliteit aan de normen en eisen van het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Het onderzoek is gericht op het in kaart brengen of er grenswaardenoverschrijdingen optreden en zo ja, of er sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat voor de woningbouwlocatie ten zuiden van de Vogelzankweg in geen van de onderzochte jaren een overschrijding van de normen voor de stoffen benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzapyreen is geconstateerd.

Uit de berekeningsresultaten is gebleken dat de grenswaarde van stikstofdioxide niet overschreden wordt in de huidige en toekomstige situatie. Er zijn dan ook geen knelpunten ten aanzien van stikstofdioxide voor de realisatie van de woningbouwlocatie. In geen van de peiljaren is het jaargemiddelde van de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ fijn stof op de rand van de weg te hoog. Ook aan de norm voor de 24 uurs gemiddelde concentratie van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt voldaan. Uit de berekeningsresultaten is gebleken dat de grenswaarden van fijn stof niet overschreden worden in de huidige en toekomstige situatie.

1 tabel luchtkwaliteit
berekende concentraties
en aantal overschrijdingsdagen voor de wegvakken in 2015 in de autonome situatie en in de situatie na planrealisatie





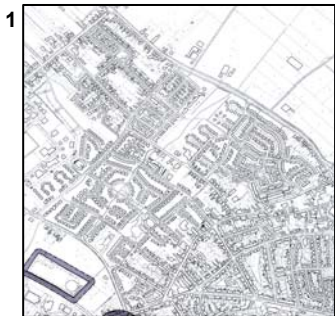
Overige zones.

Buiten de reeds genoemde geluidzones en afstanden met betrekking tot leidingen en nutsvoorzieningen dient nog rekening te worden gehouden met in acht te nemen afstanden tot kerkhoven, rioolbuffer en bepalingen met betrekking tot het luchtvaartverkeer.

In het woongebied Parkheide is een begraafplaats aan de Vogelzank aanwezig. De VNG-publicatie: Bedrijven en Milieuzonering beveelt voor begraafplaatsen in relatie tot een rustige woonwijk een afstand aan van 10 m vanuit het oogpunt van geluidhinder. Indien de graven niet korter dan 10 m van de perceelsgrens zijn gesitueerd kan eventuele hinder voorkomen c.q. in voldoende mate worden beperkt. De VNG aanbeveling van 10 m wordt dan ook reëel geacht.

- 1 bedr.ter. abdissenbosch
- 2 solitair bedrijf
- 3 solitair bedrijf
- 4 overzicht bedrijven





Voor de rioolbuffer in het gebied ten zuiden van de Vogelzankweg geldt een hinderzone van 17 m

Op de hoek N299/Nieuwenhagerheidestraat is een LPG-tankstation gelegen. De minimumafstanden waaraan dit tankstation moet voldoen staan in het Besluit LPG-tankstations Milieubeheer en de Integrale nota LPG gezien de aard van de omgeving (woonbebouwing op korte afstand) moet rond het vulpunt een afstand van 80 m tot woningen worden aangehouden. Een aantal woningen aan de overzijde van het tankstation zijn gelegen binnen deze 80 m zone. Het betreft hier echter een bestaande situatie die in de toekomst voor sanering in aanmerking komt. Momenteel zijn hier geen financiële middelen voor beschikbaar

Het door de Rijksluchtvaartdienst aangegeven meldingsvlak heeft voor het plangebied geen invloed doordat geen bouwwerken voorzien zijn die de aangegeven hoogte zullen bereiken.

Archeologische waarden.

Het plangebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat voor de woningbouwlocaties groter dan een kwart hectare vooraf en gelegen binnen 50 m afstand van een archeologische vindplaats een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) dient te worden uitgevoerd. Dit betreft concreet het gebied ten zuiden van de Vogelzankweg.

Voor de woningbouwlocatie ten zuiden van de Vogelzankweg heeft dit onderzoek plaats gevonden. Belangrijkste conclusie uit dit onderzoek is dat bij de grondwerkzaamheden voor de te realiseren woningen archeologische begeleiding aanwezig dient te zijn. Dit zal nader in de voorschriften opgenomen worden.

1 zonering



Planvorming

De planopzet in hoofdlijnen.

Op basis van de in voorgaande hoofdstukken geformuleerde uitgangspunten wordt hier in hoofdlijnen de planopzet voor de woongebieden Abdissenbosch, Namiddagsche Driessen en Parkheide beschreven.

In het gehele plangebied staat de woonfunctie centraal. Het beleid is gericht op het behoud en zo mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten. Een en ander wordt bereikt door het handhaven van zowel de verkeersstructuur als de groenstructuur, waarbij de inrichting is gebaseerd op een integraal toegankelijke en een sociaal veilige openbare ruimte. De bestaande winkels, maatschappelijke functies en bedrijven blijven gehandhaafd, inclusief de nog aanwezige ruimte-reservering.

De planopzet in onderdelen.

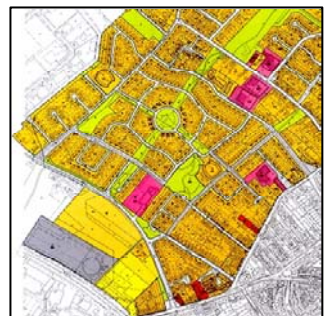
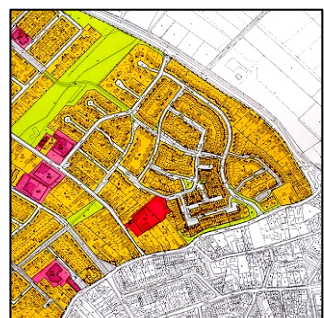
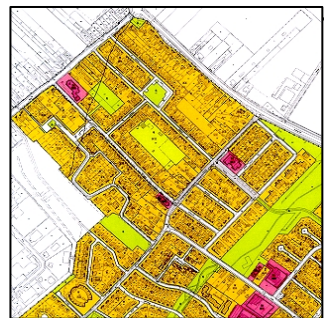
De hiervoor vermelde planopzet in hoofdlijnen laat zich naar de onderscheiden bestemmingen, zowel ruimtelijk als functioneel vertalen. Hieronder wordt dat per bestemming weergegeven.

Woondoeleinden, uit te werken:

binnen de bestemming woondoeleinden, uit te werken is het beleid gericht op het realiseren van nieuwe woningen om te kunnen blijven voorzien in de woningbehoefte binnen de gemeente Landgraaf.

Functioneel en ruimtelijk laat zich dat als volgt vertalen:

- door middel van een uitwerkingsbevoegdheid dienen de woningen nader uitgewerkt te worden;
- de woningen dienen te passen binnen de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het regionaal volkshuisvestingsplan;
- gestreefd wordt naar een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving;
- er zal volgens de principes van aanpasbaar, duurzaam en energiebewust bouwen worden gebouwd;
- het realiseren van voldoende parkeerplaatsen.



- 1 uitsnede abdissenbosch
- 2 uitsnede namiddagsche driessen
- 3 uitsnede parkheide



Woondoeleinden:

binnen de bestemming woondoeleinden is het beleid gericht op de bevordering van de woonfunctie en het verbeteren van het uitrustingsniveau en het comfort van de woningen en de woonomgeving.

Functioneel en ruimtelijk laat zich dat als volgt vertalen:

- bestaande en nieuwe woningbouw zijn binnen deze bestemming opgenomen;
- woongebied, de woonfunctie kan niet worden vervangen door andere functies;
- afwijkende functies zoals detailhandel, horeca en praktijkruimten zijn apart met een teken aangegeven en mogen slechts op de begane grond voorkomen;
- toename door middel van nieuwvestiging van detailhandelsdoeleinden, consument verzorgende ambachten groter dan 80 m² en horeca is niet toegestaan;
- aan huis gebonden beroepen zijn rechtstreeks en met vrijstelling ook in de bijgebouwen toegestaan, consument verzorgende ambachten zijn na vrijstelling tot 30% van het begane vloeroppervlak tot een maximum van 80 m² toegestaan;
- de op de plankaart aangegeven ruimtelijk kenmerkende verschijningsvorm: stroken, blokken, aantal bouwlagen, platte daken en gesloten en niet-gesloten straatwanden.

Bijzondere doeleinden:

binnen de bestemming bijzondere doeleinden is het beleid gericht op het behoud en de realisering van diverse complexen van sociaal-culturele, sociaal-medische/sport, educatieve en religieuze aard.

Functioneel en ruimtelijk laat zich dat als volgt vertalen:

- bijzondere doeleinden zijn overal (begane grond/verdieping) toegestaan;
- omzetting in de bestemming woondoeleinden is alleen onder voorwaarden mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid;



- de op de plankaart aangegeven ruimtelijk kenmerkende verschijningsvorm en karakteristieke bebouwing wordt gehandhaafd.

Bedrijfsdoeleinden:

binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden is het beleid gericht op de regulering van bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het op een aanvaardbare manier functioneren binnen de woonomgeving.

Functioneel en ruimtelijk laat zich dat als volgt vertalen:

- de maximaal toegestane milieucategorie is 2 conform de bestaande situatie;
- de bestemming bedrijfsdoeleinden kan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid omgezet worden in woondoeleinden;
- de op de plankaart aangegeven ruimtelijk kenmerkende verschijningsvormen en karakteristieke bebouwing wordt gehandhaafd.

Groenvoorzieningen:

binnen de bestemming groenvoorzieningen is het beleid gericht op het behoud van het openbaar groen en op versterking van de verblijfsfunctie van de openbare ruimte.

Functioneel en ruimtelijk laat zich dat als volgt vertalen:

- mogelijkheid voor herinrichting op basis van de uitgangspunten van een integraal toegankelijke en sociaal veilige omgeving

Agrarisch gebied:

binnen de bestemming agrarisch gebied is het beleid gericht op een ongewijzigd agrarisch gebruik van de thans reeds als zodanig in gebruik zijnde gronden.

Functioneel en ruimtelijk laat zich dat als volgt vertalen:

- het handhaven van het huidige agrarische gebruik;
- de bestemming agrarisch gebied kan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid omgezet wor-



- 1 kerk abdissenbosch**
- 2 woonstraat namiddag-**
sche driessen
- 3 entree parkheide**





den in natuurgebied ten behoeve van de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone.

Verkeersdoeleinden I:

binnen de bestemming verkeersdoeleinden I is het beleid in het algemeen gericht op behoud van de verkeersfunctie.



Functioneel en ruimtelijk laat zich dat als volgt vertalen:

- mogelijkheid voor herinrichting van wegen op basis van de uitgangspunten van een integraal toegankelijke en sociaal veilige omgeving.

Verkeersdoeleinden II:

binnen de bestemming verkeersdoeleinden II is het beleid in het algemeen gericht op behoud van de verkeersfunctie met behoud van de hier aanwezige groenstructuur.



Functioneel en ruimtelijk laat zich dat als volgt vertalen:

- mogelijkheid voor herinrichting van wegen op basis van de uitgangspunten van een integraal toegankelijke en sociaal veilige omgeving waarbij bij eventuele herinrichting de aanwezige groenstructuur blijft gehandhaafd en indien mogelijk verder wordt versterkt.

- 1 groene plein
abdissenbosch
- 2 geloofgemeenschap
namiddagsche driessen
- 3 fase III parkheide

Nutsvoorzieningen:

binnen de bestemming nutsvoorzieningen is het beleid gericht op behoud van de bestaande functie.

Functioneel en ruimtelijk laat zich dat als volgt vertalen:

- mogelijkheid voor het realiseren van functionele bebouwing en inrichting;
- de bestemming nutsvoorzieningen kan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid omgezet worden in natuur ten behoeve van de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone.



De juridische regeling.

Het bestemmingsplan is opgezet als een globaal eindplan dat inspeelt op toekomstige ontwikkelingen. Daarbij is getracht een goede balans te vinden tussen enerzijds de rechtszekerheid voor betrokkenen en anderzijds de benodigde flexibiliteit om op toekomstige ontwikkelingen in te kunnen spelen.

In de voorschriften zijn regels opgenomen omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen. In de algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 8) staan de programmatische en beleidsmatige uitgangspunten en doelstellingen voor het hele plangebied. De algemene beschrijving in hoofdlijnen geeft globaal de richting aan die met het plan wordt beoogd. De bestemmingen zijn in de voorschriften per afzonderlijk artikel geregeld. De meeste bestemmingen zijn globaal en er komen in de meeste gevallen meerder doeleinden voor. De beschrijving in hoofdlijnen per afzonderlijke bestemming (in lid B) geeft dan de onderlinge verhouding tussen de verschillende doeleinden aan.

In de bouwvoorschriften (in lid C) worden per bestemming de bouwmogelijkheden geregeld zoals de maximale inhoud van de bebouwing en de hoogte van andere bouwwerken. Het uitbreiden van de bestaande bebouwing is per bestemming geregeld.

Om het plan optimaal te laten functioneren zijn in de laatste artikelen van de voorschriften binnen een strikte begrenzing de afwijkmogelijkheden van het plan aangegeven. Het betreft gebruikelijke vrijstellingsmogelijkheden voor Burgemeester en Wethouders. De bedoeling is hiermee voldoende flexibiliteit aan het plan te geven. Ten aanzien van een aantal bepalingen in de beschrijving in hoofdlijnen of bouwvoorschriften die per bestemming zijn gegeven is vrijstelling (lid D) mogelijk. Burgemeester en Wethouders kunnen bovendien nadere eisen stellen (lid E) ten aanzien van onder meer de situering en de afmetingen van hoofd- en bijgebouwen.



Beeldkwaliteit.

Bij de toetsing van de bouwplannen voor het woongebied Parkheide, in de jaren '90, heeft het rapport "ruimtelijke kwaliteit Parkheide, beeldkwaliteit in praktijk" een belangrijke rol gespeeld. De door middel van het beeldkwaliteitplan verkregen waarden zullen door het bestemmingsplan zoveel mogelijk worden beschermd, in de vorm van de verschillende bestemmingen, en meer specifiek door het vastleggen van het type bebouwing, het maximaal aantal bouwlagen, het wel of niet toestaan van een hellend dak. Daarnaast zullen wijzigingen in het woongebied Parkheide eveneens worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan, waarbij bij nieuwe ontwikkelingen wordt aangesloten op de reeds verkregen waarden.

Voor de woongebieden Abdissenbosch en Namiddagsche Driessen is dit niet aan de orde. In deze gebieden is van oudsher geen aandacht geweest voor beoogde beeldkwaliteit. Het toepassen van dit regime in deze woongebieden leidt niet tot meer waarden.



Haalbaarheid

De financiële haalbaarheid.

Gezien de recente afronding van het woongebied Parkheide en gezien verder geen aanpassingen noodzakelijk zijn heeft het gebied verder geen financiële consequenties.

De vigerende bouwtitels aan de Kantstraat en het Jagerspad komen voor rekening van particuliere initiatieven.

De middelen voor de woningbouwmogelijkheid op de hoek Bernadettelaan/Thornsestraat zijn gereserveerd in de gemeentebegroting.

De exploitatiegegevens van de diverse woningbouwmogelijkheden (binnenterrein, Jagerspad (parkeerplaats), hoek Vogelzankweg/Gravensweg (loonwerker), Veeweg, Europaweg Noord en ten zuiden van de Vogelzankweg) worden overlegd op het moment dat de locatie in ontwikkeling wordt genomen.

Herinrichting van wegen en openbaar groen kan uitgevoerd worden in het kader van het gemeentelijk fonds voor openbare werken

Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

De maatschappelijke haalbaarheid.

Het plan is voornamelijk gericht op het handhaving en beheer van de huidige situatie. Nieuwe ontwikkelingen, anders dan woningbouwmogelijkheden, doen zich in het plangebied niet voor, waardoor aangenomen mag worden dat er tegen het plan geen onoverkomelijke bezwaren zullen bestaan. In het kader van artikel 6a WRO is door de gemeente inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan komen onder het hoofdstuk "procedure" nader aan de orde.





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);

1 procedure

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.

De nutsbedrijven zijn aangeschreven teneinde hen in de gelegenheid te stellen de afzonderlijke belangen aan te geven. De belangen zijn vervolgens middels de voorschriften beschermd.

Uitkomsten vooroverleg.

Het bestemmingsplan is als voorontwerp behandeld in de vergaderronde van 2003/10 van de PCGP. Het daarbij verstrekte advies is hierna integraal weergegeven evenals de gemeentelijke reactie hoe dit advies in het bestemmingsplan verwerkt is.

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

- het Ministerie van Verkeer en Waterstaat (Rijkswaterstaat);
- het Zuiveringschap Limburg;
- het Waterschap Roer en Overmaas.

Deze reacties zijn eveneens hierna integraal weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.





Provincie
Limburg

GEMEENTE LANDGRAAF	
Dat.	20 OKT. 2003
Vlgnr.	9125/03
Afcode	53
Kopie van	
Beh. ind. lokaal	
Gezien door	Gezien Burg.

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

Afdeling RIZ
Ons kenmerk 2003/45249
Faxnummer (043) 389 79 77
Bijlage(n) 1

Behandeld FW Frantzen
Uw kenmerk
Doorkiesnummer (043) 389 73 72
Maastricht 15 oktober 2003

VERZONDEN 17 OKT. 2003

Onderwerp

Advies voorontwerpbestemmingsplan Parkheide/Waubach Noord gemeente Landgraaf

Als resultaat van de behandeling van dit plan door de afdeling Ruimtelijke Inrichting Zuid deel ik u het volgende mede.

1 PLANOPZET

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de bestaande woongebieden Abdissenbosch, Namiddagsche Driessen en Parkheide.

Het is een woongebied met enkele bedrijfsvestigingen en voorzieningen zoals scholen en enkele verspreid liggende winkels.

Het beleid van de gemeente is er opgericht behoud en zo mogelijk versterking van de bestaande kwaliteiten van het woongebied.

In het plan zijn twee kleine locaties voor woningbouw opgenomen namelijk een gebied ten zuiden van de Vogelzankweg (artikel 11 WRO maximaal 30 woningen) en Bernadettelaan. Verder zijn er enkele woningbouwkavels tussen de bestaande woningen. Met het plan kan worden ingestemd behoudens de volgende opmerkingen.

2 VOLKSHUISVESTING

** In het plangebied kunnen nog ongeveer 60 woningen worden gebouwd. Voorzover kan worden nagegaan zijn deze bouw mogelijkheden niet allemaal opgenomen in het Regionaal Volkshuisvestingsplan. Ik verzoek u aan te geven hoe prioritair deze bouw mogelijkheden zijn t.o.v. de wel in het RVP opgenomen locaties. Op basis daarvan dient in de uitwerkingsregels te worden vastgelegd wanneer de woningen kunnen worden gebouwd.

Wat betreft de uitbreidingsmogelijkheid aan de Vogelzankweg merk ik op dat deze woningen zonder realisatie van geluidwerende voorzieningen een te hoge geluidsbelasting ondergaan van de N299.

030324-0394

z.v.p. bij beantwoording
datum en kenmerk
vermelden

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5708
NL-6202 MA Maastricht
postbus@pvl limburg.nl

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

Bankrekening ING
57 94 11 372
Postbank nr. 1060741

Uit de uitkomsten van de "Analyse van de ruimtelijke kwaliteit van de parkstructuur van Parkstad Limburg" blijkt dat het niet gewenst is om langs de weg nieuwe bestemmingen toelaten die nopen tot de oprichting van geluidswallen of -schermen. Ik verzoek u het uitbreidingsplan dan ook zodanig vorm te geven dat dergelijke voorzieningen niet nodig zijn, hetzij doordat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, hetzij door het voeren van een hogere waardenprocedure. Belangrijk aspect bij de invulling van dit plan is verder ook dat de woningen een duidelijke stedenbouwkundige afronding vormen van het gebied Parkheide c.q. de kern Waubach, zowel t.o.v. de N299 als t.o.v. de ecologische verbindingzone. Dit aspect dient al aandacht te krijgen in de toelichting en niet te worden verschoven naar de latere uitwerking.

3 (DETAIL)HANDEL/BEDRIJVEN

- *** De bestaande supermarkt aan de Abdissenlaan is gesloten en niet meer in gebruik. Uit de toelichting blijkt niet in hoeverre de aanduiding "detailhandelsdoeleinden toegestaan" nog realistisch is. Als dit niet het geval is, geef ik u in overweging de aanduiding "detailhandelsdoeleinden" te schrappen.

4 INFRASTRUCTUUR

- ** In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de verbreding mogelijk te maken van de N299. Op dit moment is nog geen onderbouwing voor deze verbreding beschikbaar. Wanneer dit ook op het moment van ter visie legging van het bestemmingsplan nog niet het geval is, is het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor deze verbreding niet voldoende te rechtvaardigen. Wel verdient het aanbeveling om in de zone, die nodig is voor de eventuele verbreding, geen bestemmingen toe te laten die deze verbreding kunnen belemmeren, bijv. bebouwing of natuur. Ik verzoek u het plan op dit punt aan te passen.

5 BODEMKWALITEIT

- ** In de toelichting, pag. 36 en 37, wordt verwezen naar een historisch bodemonderzoek. Ten aanzien hiervan merk ik het volgende op. Conform het gestelde in de Handleiding bestemmingsplannen kan voor de incidentele kavels met een directe bouwtitel worden volstaan met een historisch bodemonderzoek indien daaruit blijkt dat de gronden onverdacht zijn m.b.t. bodemverontreinigingen. Dit betekent dat voor de locaties Veeweg 50, Veeweg 54, Veeweg ong. en Jagerspad tussen 79 en 81 kan worden volstaan met het uitgevoerde historisch onderzoek. Voor de overige locaties dient middels verkennend bodemonderzoek te worden aangetoond dat de bodem, eventueel na het nemen van sanerende maatregelen, geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Hierbij merk ik op dat de locatie Gravenweg 211 slechts gedeeltelijk is meegenomen in het historisch onderzoek. Het uit te voeren verkennend bodemonderzoek dient het hele perceel te beslaan, met uitzondering van de bestaande woning.

030324-0394



Het plan kent nog een aantal inbreidingslocaties die niet zijn meegenomen in het historisch bodemonderzoek. Ook hiervoor dient alsnog historisch onderzoek te worden uitgevoerd. Indien hieruit blijkt dat de bodem onverdacht is ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging kan hiermee worden volstaan.

Indien voor een incidentele kavel, waar een bestaande bouwtitel op rust, geconcludeerd wordt dat de bodem verdacht is ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging en derhalve een verkennend onderzoek noodzakelijk is, kan worden gekozen voor een alternatieve aanpak. Deze aanpak houdt in dat in het bestemmingsplan een bouwverbod voor de betreffende locatie wordt opgenomen, waarbij is bepaald dat B&W vrijstelling kan verlenen van dit verbod, onder de voorwaarde dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat de bodem, eventueel na het nemen van sanerende maatregelen, geschikt is voor de beoogde bestemming. In dat geval kan het tijdstip van het bodemonderzoek worden uitgesteld tot het moment waarop de locatie daadwerkelijk wordt ingevuld.

Voor de locaties met de bestemming 'Woondoeleinden, uit te werken' dient vóór de vaststelling van het bestemmingsplan middeels verkennend bodemonderzoek te worden aangetoond dat de bodem, eventueel na het nemen van sanerende maatregelen, geschikt is voor de beoogde bestemming.

WATERTOETS

- ** In het plan is geen watertoets opgenomen.
Deze dient opgenomen te worden voor de nieuwe bouwlocaties maar ook voor de bestaande bebouwing van het plangebied.

6 GELUIDSHINDER

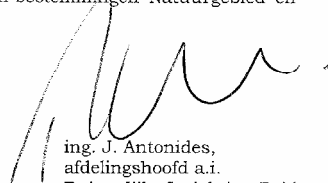
- ** De aftrek volgens artikel 103 Wet geluidhinder welke de gemeente hanteert is geen 3dB(A) maar 2 dB(A). U geeft verder aan dat ten gevolge van de provinciale weg door middel van een wal of scherm aan de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van deze weg kan worden voldaan. Om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen dient dit te geschieden op basis van een goed akoestisch onderzoek en dient overeenstemming te zijn met de wegbeheerder voor het aanbrengen van de geluidswal c.q. geluidsscherm langs de provinciale weg.
Alvorens de gemeenteraad het bestemmingsplan mag vaststellen dienen de noodzakelijke hogere grenswaarden wet geluidhinder te zijn verleend.

7 VOORSCHRIFTEN

- ** Ten aanzien van de opmerkingen omtrent de planvoorschriften en -kaarten wordt verwezen naar bijlage 1. Ik stel vast dat het plan een groot aantal onzorgvuldigheden en onduidelijkheden bevat, hetgeen geresulteerd heeft in een omvangrijk voorschriftenadvies. Het behoeft waarschijnlijk geen betoog dat het primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid is om dergelijke 'gebreken' op de voorhand zoveel mogelijk zelf te constateren en weg te nemen. Ik verzoek u hier in de toekomst bij toezending van nieuwe voorontwerpplannen rekening mee te houden.

030324-0394

Voorts verzoek ik u na te gaan in hoeverre de opmerkingen consequenties hebben voor de plantoelichting (bijv. ten aanzien bestemmingen 'Natuurgebied' en 'Woondoeleinden').



ing. J. Antonides,
afdelingshoofd a.i.
Ruimtelijke Inrichting Zuid

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

- * Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerp-plan, 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)ontwerp-plan, 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 beleidsvoorname. 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.
- *** Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerp-plan, waarbij gezien vanuit de aanwezige kennis, ervaring en inzicht wordt meegedacht over de ontwikkeling van het plan c.q. de visie (zgn. 'mededenkers').

030324-0394



BIJLAGE 1

ADVIEZEN INZAKE DE PLANVOORSCHRIFTEN/KAARTEN VOORONTWERPPLAN 'PARKHEIDE/WAUBACH NOORD', GEMEENTE LANDGRAAF

Voorschriften

Artikel 1

4. 'aan-huis-gebonden-beroep': gelet op de jurisprudentie en onze Handleiding bestemmingsplannen wordt verzocht om in de definitie (tevens) tot uitdrukking te brengen dat de woonfunctie 'in overwegende mate' moet worden behouden. Aldus wordt tevens aangesloten bij het bepaalde in artikel 10, lid B, onder 2.

Voorgesteld wordt om tussen definitie 6 en 7 een omschrijving van 'beeldkwaliteit' op te nemen. Gelet op het bepaalde in artikel 8, lid 2 is het wenselijk te weten wat volgens het bestemmingsplan onder 'beeldkwaliteit' moet worden verstaan.

12. 'Monumenten 1988': dit moet zijn 'Monumentenwet 1988'.

24. 'consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten': naar ons oordeel worden in deze definitie twee soorten activiteiten welke naar hun aard en inhoud verschillend zijn (consumentverzorgend beroep en ambtelijke bedrijf) samengetrokken tot een soort activiteit. Verzocht wordt hiervoor twee afzonderlijke definities op te nemen. Dit element is immers tevens relevant voor de toepassing van de vrijstellingsregeling in artikel 10, lid D, onder B van de voorschriften.

31 'gevoelige bestemming': De tekst bevat geen definitie maar een opsomming van enkele voorbeelden. Tevens is onduidelijk ten aanzien van welke aspecten sprake is van een gevoelige bestemming (geluid,?);

34 'horecabedrijf': gelet op de definitie (...ter plaatse nuttigen...) moet er vanuit worden gegaan dat fritures en snackbars niet onder de definitie vallen. Niet duidelijk is of dit bedoeld is.

35. 'kampeermiddel': verzocht wordt in deze definitie aan te sluiten bij artikel 1.C van de Wet op de Openluchtrecreatie.

37. Bijlage 1.1 moet zijn bijlage 1.

45. 'peil': deze definitie is onvoldoende objectief bepaald en uit oogpunt van rechtszekerheid niet aanvaardbaar. Geadviseerd wordt aan te sluiten bij de bouwverordening.

Artikel 4, lid C (Alg. bebouwingsvoorschriften)

Redactie van lid C is niet geheel duidelijk. Naar ons oordeel kan de zinsnede ' van de matrix ...toepassing is' vervallen en kan beter worden gesproken van 'het op de plankaart in de matrix ...'.

031015-0232

Artikel 6 (Verboden gebruik opstallen)

Lid C: in de huidige redactie wordt het gebruik van opstallen voor een seksinrichting geheel uitgesloten, zonder dat daaraan een ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag ligt. Dit is niet toegestaan.

Artikel 7, lid D (algemene bepalingen i.v.m. milieuwetgeving).

Gelet op het bepaalde in artikel 8, lid 2, onder C van de Woningwet is niet duidelijk wat de toegevoegde waarde is om deze bepaling in het plan te nemen.

Afgezien daarvan is het uitvoeren van bodemonderzoek en, indien nodig, saneren van de bodem echter ook noodzakelijk indien een bestemming wordt gewijzigd zonder dat een bouwwerk wordt opgericht. Te denken valt hierbij aan bestemmingen zoals verkeersdoeleinden. De genoemde bepaling dient hierop te worden aangepast.

Aan de vrijstellingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikel 15, lid D, artikel 16, lid D en artikel 20 lid b en c dient de voorwaarde te worden verbonden dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet zijn gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hierbij kan worden volstaan met een historisch onderzoek indien hieruit blijkt dat de bodem onverdacht is voor het voorkomen van bodemverontreiniging.

Artikel 8, onder 2 (Beeldkwaliteit)

Onduidelijk is wat de status is van bedoelde nota. Wordt deze geacht deel uit te maken van het plan? Zie in dit verband ook artikel 9, lid B, onder 5.

Artikel 8, onder 3 (BIH)

Artikel 10, lid A, laatste alinea (Woondoeleinden)

Genoemde bepalingen bevatten in relatie tot de beschrijving in hoofdlijnen in feite een uitsterfconstructie. Deze constructie op grond van de jurisprudentie niet toegestaan.

Artikel 8, onder 4 (Bijzondere doeleinden)

De legenda bij de plankaart spreekt in dit verband van 'Bijzondere voorzieningen'. Geadviseerd wordt terminologie onderling af te stemmen.

Artikel 8, onder 7 (Natuurgebied)

Het als 'Natuurgebied' bestemde deel van het plangebied vormt als zodanig geen onderdeel van de provinciale ecologische structuur en is in het POL ook niet als natuurgebied aangeduid. Dit roept de vraag op of de aanwezige natuurwaarden (weiland) het rechtvaardigen dat dit gebied nu al wordt bestemd als 'Natuurgebied'. Wij verzoeken u derhalve na te gaan of, gelet op het ontwikkelingsgerichte karakter van de BIH op dit onderdeel, een bestemming 'Natuurontwikkeling' niet meer in de rede ligt.

Als aan de huidige bestemming wordt vastgehouden, adviseren wij u de algemene BIH beter af te stemmen op die in artikel 14, lid b, onder 2. Laatstgenoemde legt immers veel meer de nadruk op de bescherming van de nog aanwezige natuurwaarden.

Artikel 9 (Woondoeleinden UW)

-Gebruikte bestemmingskleur in de marge van de tekst wijkt af van die op de plankaart. Eenduidig kleurgebruik wordt geadviseerd.

031015-0232



-In lid A wordt tevens gesproken van 'Natuurgebied'. Is dit inderdaad de bedoeling? Zie in dit verband tevens lid D, onder 1.a en onze opmerkingen bij artikel 8, onder 7.

-lid B, onder 6(AAI). toevoegen: de gemeente de AAI onderzoeken zal uitvoeren en betalen voordat de percelen worden uitgegeven.

- lid D, sub A onder 1: De verwijzing naar artikel 17 ontbreekt.

- lid D, onder 6: zie opmerking bij art. 8, onder 7. Betreft het hier niet meer de ontwikkeling dan het behoud en de versterking van de ecologische verbindingzone langs de N299?

Artikel 10 (Woondoeleinden)

- Lid A: zie opmerking bij artikel 8 inzake uitsterfconstructie.

Artikel 10

-Lid A, sub h, i en j: gelet op de legenda dient hieraan te worden toegevoegd: 'voor zover aangeduid op de plankaart'.

-Laatste alinea p. 21: zie opmerkingen bij artikel 18. Deze zijn ook hier van toepassing.

- Lid D, onder b, sub 1: naar ons oordeel dient aan deze bepaling te worden toegevoegd dat het bepaalde in lid B, onder 2 van overeenkomstige toepassing is.

- Lid D, onder c: de functie van dit voorschrift is niet duidelijk.

- Lid D, onder f: de functie van dit voorschrift is, gelet op de bestemming, niet duidelijk.

- Lid G, onder 1: gesproken wordt van max. 15% 'en' tot max. 200 m². Wij gaan ervan uit dat hier is bedoeld 'of'.

- Lid G, onder 5 en 6: het aldaar bepaalde is onlogisch en innerlijk tegenstrijdig.

- Lid B, onder 2: de voorwaarde dat de uitoefenaar van een huis gebonden beroep tevens de gebruiker van de eigenlijke woning moet zijn, heeft als zodanig geen planologische relevantie en is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet doelmatig. Wij verzoeken u derhalve deze voorwaarde, nu deze, niet nader in het plan is onderbouwd te laten vervallen.

- Lid C, onder a, sub 8: uit oogpunt van rechtszekerheid kan hier beter niet worden gesproken van 'een apart teken' (te onbepaald). Geadviseerd wordt de betreffende tekens in de tekst en legenda van de plankaart op te nemen.

- Lid E bevat een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een mogelijke toekomstige verbreding van de N299 ter plaatse (zie ook plantoelichting, blz. 29). In hun goedkeuringsbesluit inzake het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Abdissenbosch' (9 april 2002, inmiddels onherroepelijk) hebben Gedeputeerde Staten gemotiveerd aangegeven waarom thans niet kan worden ingestemd met een wijzigings-bevoegdheid ten behoeve van de verbreding van de N299. Hiernaar wordt korthedshalve verwezen; de argumenten zijn voor dit plan onverkort van toepassing. Wij verzoeken derhalve om de plantoelichting op dit punt aan te passen en wijzigingsbevoegdheid van lid E te laten vervallen. In het PCGP-advies inzake het voorontwerpplan 'Grote Boslocatie' (11 maart 2003; 2003/11603) is op dit onderdeel reeds in gelijke zin geadviseerd.

Artikel 12 (Bedrijfsdoeleinden)

- Lid A, onder b: er moet verwezen worden naar bijlage 3 in plaats van bijlage 2.

031015-0232

- Lid B, onder 1, derde punt: de plankaart bevat ten aanzien van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' geen ruimtelijke karakteristieken. Deze bepaling kan derhalve vervallen.

Artikel 13 (Groenvoorzieningen)

- Lid B: Gebruik van de grond voor bebouwing: De alinea 'Op ... passen.' is tekstueel niet helder. Waarom wordt gesproken van 'uitsluitend andere bouwwerken'? Mogelijk is hier een tekstfragment weggevalen.

Artikel 13

- Lid B, onder 1, derde punt: de plankaart bevat ten aanzien van de bestemming 'Groenvoorzieningen' geen ruimtelijke karakteristieken. Deze bepaling kan derhalve vervallen.

- Lid C: blad 1 van de plankaart vermeldt in de matrix bij deze bestemming ter plaatse van de voormalige stortplaats (Hekeleweg) een maximale bouwhoogte van 6½ meter. Gelet op de gebruiksvoorschriften is onduidelijk waarop deze bouwhoogte betrekking heeft.

- Lid E: dit lid moet aangepast worden, waar het gaat om activiteiten ter plaatse van de voormalige stortplaats. In lid A, onder 1 zou het roeren van de grond, ter plaatse van de aanduiding op de plankaart 'voormalige stortplaats', dieper dan de dikte van de leeflaag (dikte van de leeflaag opnemen) moeten worden verboden. Voorts is in lid b. bepaald dat het bepaalde onder 1. niet van toepassing is voor een aantal werkzaamheden. Het bepaalde onder 1. moet echter gelden voor alle activiteiten waarbij de bodem dieper dan de leeflaag wordt geroerd. Het gestelde in lid c. moet worden toegespitst op de aanwezigheid van de stortplaats.

Artikel 14 (Natuurgebied)

- Wat betreft de bestemmingskeuze wordt verwezen naar de opmerkingen bij artikel 8, onder 7.

- Lid A, 2° alinea: zie opmerkingen bij artikel 18. Daarnaast ontbreekt de afstemming met art. 17 (nutsvoorzieningen).

- Lid E, onder a, sub 4: het scheuren van graslanden is gekoppeld aan een aanlegvergunning. Uit doelmatigheidsoverwegingen achten wij het van belang dat wordt nagegaan in hoeverre graslanden daadwerkelijk binnen de bestemming 'Natuurgebied' voorkomen.

- Lid E, onder c: onduidelijk is waarom de opgenomen criteria alleen gelden voor de activiteiten genoemd onder a. 1 t/m a. 5. Hieruit volgt dat voor a. 6 t/m a. 8 geen toetsingscriteria gelden, hetgeen niet toelaatbaar is.

- Lid G: voor de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de verbreding van de N299 geldt hetzelfde als hiervoor ten aanzien van artikel 10, lid E is opgemerkt. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid van lid G te laten vervallen.

Artikel 15 en 16 (Verkeersdoeleinden I en II)

- De in de leden D opgenomen vrijstellingsregeling biedt in feite de mogelijkheid om binnen de genoemde afstand andere bestemmingen in materiële zin te wijzigen. 'Verplaatsing' van een bestemming, anders dan via een planherziening of -wijziging (art. 11 WRO), is juridisch niet mogelijk. Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak is het bovendien niet toegestaan om middels een binnenplanse vrijstellingsregeling vrijstelling te verlenen van een 'bestemming'. In de

031015-0232



huidige vorm/opzet kunnen beide vrijstellingsregelingen derhalve niet gehandhaafd blijven (zie tevens opmerking bij artikel 7).

Artikel 17 (Nutsvoorzieningen)

- Lid B: in de bebouwingsvoorschriften wordt verwezen naar een matrix. Op blad 1 (Parkheide) van de plankaart ontbreekt deze matrix binnen de bestemming 'Nutsvoorzieningen'.
- Lid C: voor de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de verbreding van de N299 geldt hetzelfde als hiervoor ten aanzien van artikel 10, lid E en 14, lid G is opgemerkt. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid van lid C te laten vervallen.

Artikel 18, (Zone leidingen)

- Bestemmingsaanduiding 'Zone leidingen' stemt niet overeen met omschrijving legenda plankaart. Geadviseerd wordt de terminologie onderling af te stemmen.
- Lid C, onder c en lid D, onder b: aldaar wordt gesproken van 'aanduiding "leidingzone bovengrondse leidingen"'. Deze aanduiding komt op de legenda van de plankaart, onderdeel 'Aanduidingen' echter niet voor.
- Lid D. Met het oog op de bescherming van de ondergrondse leidingen wordt verzocht om de grondwerkzaamheden als bedoeld onder a.5 nader te normeren door middel van een dieptemaat.

Artikel 19 (Bijgebouwen)

- Lid A: de bestemmingen 'centrumdoeleinden' en 'gemengde doeleinden' komen in het plan niet voor.
- Lid A: in de huidige redactie is onduidelijk of de voorwaarde 'voor zover het grondgebonden woningen betreft' alleen betrekking heeft op de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' of tevens op 'woondoeleinden'.

Artikel 20 (Algemene vrijstellingsbevoegdheid)

- onder a: in deze bepaling dient te uitdrukking te worden gebracht dat deze vrijstellingsregeling niet geldt wanneer in de afzonderlijke bepalingen reeds is voorzien in een vrijstellingsbevoegdheid. Dit ter voorkoming van vrijstelling op vrijstelling;
- onder b: op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak is het niet toegestaan om middels een binnenplanse vrijstellingsregeling vrijstelling te verlenen van een 'bestemming'. Artikel 20 onder b. laat deze ruimte wel, zodat de redactie in deze vorm niet gehandhaafd kan blijven;
- onder c: verzocht wordt na te gaan hoe de voorwaarden in de gemeentelijke GSM-notitie zich verhouden tot het bepaalde in artikel 3, onder e van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Stb. 2002, 410). Dit in het kader van de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder c.
- Zie tevens opmerking bij artikel 7.

Artikel 22 (Overgangsrecht bouwen)

De overgangsregeling met betrekking tot bebouwing voorziet in de mogelijkheid om ook buiten het geval van een calamiteit vrijstelling te verlenen voor het geheel vernieuwen of veranderen van een bouwwerk (lid B). Blijkens de jurisprudentie kan een dergelijke regeling, gelet op het karakter van het overgangsrecht, niet worden aanvaard.

031015-0232

Artikel 23 (Overgangsrecht gebruik)

Gelet op de jurisprudentie op dit punt wordt verzocht om aan lid A de zinsnede toe te voegen: 'mits niet in strijd met het voorheen geldende plan'.

Ten behoeve van een eenduidige voorschriftenopbouw wordt geadviseerd om ook in de artikelen 19 t/m 23 te werken met leden (Lid A enz.).

Artikel 24 (Strafbepaling)

Overtreding van artikel 5, lid B moet hier eveneens als strafbaar feit worden aangeduid.

Plankaarten

- titelaanduiding van bestemmingsplan op plankaarten is niet in overeenstemming met artikel 1, onder 1 van de voorschriften.
- overzichtskaart als bedoeld in artikel 16, onder f, Bro ontbreekt.
- legenda plankaarten spreekt van 'Bijzondere voorzieningen' terwijl artikel 11 de bestemming 'Bijzondere doeleinden' heeft. De 'opbouw matrix' spreekt ook van 'Bijzondere doeleinden'. Terminologie onderling afstemmen.

031015-0232





Ministerie van Verkeer en Waterstaat
Rijkswaterstaat

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

GEMEENTE LANDGRAAF	
Ontv.	20 MAART 2003
Volgnr.	2298103
Afdeling	53
Kopie voor	
Beh. medew.	
Gezien Secr.	Gezien Burg.

VERZONDEN 19 MAART 2003

Contactpersoon	Doorkiesnummer
Sigrid Bosten	043-3294250
Datum	Bijlage(n)
17 maart 2003	-
Ors kenmerk	Uw kenmerk
DLB 2003 / 4383	-
Onderwerp	
voorontwerp bestemmingsplan "Parkheide/Waubach Noord"	

Geacht College,

Hierbij deel ik u mede, dat het van u ontvangen voorontwerp bestemmingsplan "Parkheide/Waubach Noord" mij geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

DE HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR,
namens deze
Het Hoofd van de afdeling Integraal Verkeer en Vervoer,
H.A.A.H. Winten

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

Telefoon (043) 329 44 44
Telefax (043) 325 51 36
E-mail s.m.j.bosten@dlb.rws.minverw.nl

Aan de gemeente Landgraaf
Postbus 31000
6370 AA LANDGRAAF

GEMEENTE LANDGRAAF	
Uitv.	26 MAART 2003
Volg.	252103
Afdeling	5.3
Kopie voor	
Bijl. Medew.	
Gezien door	Gezien Burg.

Sittard, 25 MAART 2003

uw kenmerk

uw brief van
5 maart 2003

ons kenmerk
1354/Gr

behandeld door
R. Griffijn

doorkiesnummer
046-4205753

onderwerp:
Commentaar bestemmingsplan Parkheide /
Waubach Noord.

Bij bovengenoemde brief informeert u het waterschap over het voorontwerp-bestemmingsplan Parkheide/Waubach Noord. Daarbij verzoekt u het waterschap om commentaar te leveren op het voorontwerp.

In reactie hierop deel ik u mee dat in het betreffende plangebied geen waterhuishoudkundige werken (primaire oppervlaktewateren) aanwezig zijn die in beheer zijn bij ons waterschap en die derhalve planologische bescherming behoeven.

Wel maak ik van de gelegenheid gebruik om u te verzoeken de volgende opmerkingen in het bestemmingsplan te verwerken.

In paragraaf "waterhuishouding" gaat u in op het beleid over een duurzame waterhuishouding. Concreet stelt u: "Om overmatige belasting van het bestaande rioolstelsel benedenstrooms te voorkomen en wateroverlast benedenstrooms te reduceren zal bij nieuwe ontwikkelingen in de vorm van inbreiding c.q. Uitbreiding het uitgangspunt worden gehanteerd dat de gemeente Landgraaf niet zal zorgdragen voor de opvang en het transport van het hemelwater van de percelen die niet in eigendom zijn van de gemeente Landgraaf.

De eigenaren van deze percelen ... dienen te zorgen dat het hemelwater op het perceel blijft". In dezelfde alinea stelt u dat deze aanpak tevens een vereiste is in de planontwikkeling van bouwwerken die zullen moeten voorzien van gescheiden afvoerstelsels. Ik acht deze twee zinsneden niet met elkaar in overeenstemming.

Evenwel bij beide opties acht ik infiltratie van hemelwater wenselijk. Ik verzoek u deze alinea nader te bezien en te verduidelijken. Verder merk ik op dat er geen concrete uitwerking van het uitgangspunt inzake infiltratie/duurzaam stedelijk waterbeheer is te vinden in artikel 9 "Woondoeleinden, nader uit te werken". Indien het evenbedoelde beleidsuitgangspunt zijn vertaling vindt in artikel 9, lid B onder 3, dan verzoek ik u dit verder te concretiseren in voorschriften. Immers een verwijzing naar de principes van duurzaamheid acht ik ontoereikend.

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
Telefoon 046-4205700 • Fax 046-4205701 • E-mail info@overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.656 • Postbank 44.35.800

BR031354GR.DOC

Voorts verzoek ik om ruimte te reserveren voor waterhuishoudkundige voorzieningen bij bestaande bebouwing (infiltratievijvers).

Het waterschap is gaarne bereid te adviseren bij het nemen van maatregelen in het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer.

Voor het overige geeft het voorliggende plan(gebied) mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u nog nadere informatie wenst, dan kunt u zich wenden tot de heer H.J. Winteraeken, beleidsmedewerker van het waterschap.

Hoogachtend,

de secretaris/directeur wnd.,



drs. F.M.C.M. Wesdijk

BR031354GR.DOC



Maria Theresialaan 99
6043 CX Roermond
Postbus 314
6040 AH Roermond
Telefoon: 0475-394444
Telefax: 0475-311605
Internet: www.zl.nl

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

GEMEENTE LANDGRAAF	
Ontv.	21 JULI 2003
Volgnr.	6538103
Afdeling	5.3
Kopie voor	
Beh. medew.	
Gezien door	Gezien Burg.

Uw kenmerk :
Uw brief van : 27-2-2003; 16-7-2003
Ons kenmerk : AZ/Sg/2003.06356
Bijlage(n) :

Behandeld door : dhr. H. Stakenborg
Doorkiesnummer : 0475-394242
E-mail : H.Stakenborg@zl.nl
Datum :

Onderwerp : Voorontwerp-bestemmingsplan
"Parkheide/Waubach Noord"

18 JUL 2003

Naar aanleiding van het in het kader van artikel 10 BRO-overleg toegezonden voorontwerp-bestemmingsplan Parkheide/Waubach Noord delen wij u mede, dat dit plan ons uit een oogpunt van ruimtelijke ordening geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Wel is het navolgende van belang.

In de planbeschrijving is aangegeven dat het beleid ten aanzien van het waterbeheer gericht is op een duurzame waterhuishouding. Er wordt een aantal uitvoeringsmaatregelen genoemd. Hieraan dient toegevoegd te worden dat bij het afkoppelen van regenwater van het riool de voorkeursvolgorde "hergebruik, infiltratie, lozing op het oppervlaktewater, lozen op de riolering" geldt.

Daarnaast dient vermeld te worden dat door bronmaatregelen voorkomen dient te worden dat er diffuse bron van verontreiniging van oppervlakte- respectievelijk grondwater en bodem door het afgekoppelde water ontstaat. Voorbeelden van bronmaatregelen zijn o.a. gebruik van niet uitlozende bouwmaterialen en straatmeubilair, geen gebruik maken van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen en gebieden zo inrichten dat onkruid geen kans krijgt.

Afkoppelen wordt door de waterbeheerders financieel gestimuleerd middels de "Bijdrageregeling verantwoord afkoppelen van regenwater". In deze bijdrageregeling zijn de voorwaarden om voor een bijdrage in aanmerking te komen opgenomen.

Bank: 63 57 60 464
Postbank: 3153781

Natuurlijk. Voor schoon water. Zuiveringschap Limburg





Wij vertrouwen erop u hiermede genoegzaam te hebben geïnformeerd en verzoeken u bij de verdere ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan met het vorenstaande rekening te houden.

Hoogachtend,
Het Dagelijks Bestuur,
Namens deze,
Hoofd Algemene Zaken,

mr. G.N.H. Vogels

Natuurlijk voor schoon water
Zuiveringschap Limburg



Gemeentelijke reactie op het PCGP advies.

ad 1. Planopzet.

Het gemeentebestuur vindt het prettig om te vernemen dat met het bestemmingsplan kan worden ingestemd. Voor de opmerkingen die zijn gemaakt wordt het volgende standpunt ingenomen:

ad 2. Volkshuisvesting.

De toekomstige woningbouwlocaties Jagerspad (10 woningen) en Parkheide Zuid (50 woningen) zijn niet in het huidige regionale volkshuisvestingsplan (RVP, 2000-2006) opgenomen. Deze locaties zullen in de volgende RVP-periode (2006-2009) ingevuld worden en alsdan in het nieuwe regionale volkshuisvestingsplan opgenomen worden. De verspreid gelegen bouwmogelijkheden (vigerende bouwtitels, open plekken) maken onderdeel uit van het huidige regionale volkshuisvestingsplan. De woningbouwlocatie Bernadettelaan (15 woningen) is komen te vervallen.

Voor wat betreft de woningbouwlocatie tussen de Vogelzankweg en N299 is in het akoestisch onderzoek uitgegaan dat er geen geluidsschermen worden toegepast. De noodzakelijke procedure hogere grenswaarden zal voor de vaststelling zijn afgerond.

Ten behoeve van de woningbouwlocatie zullen geen geluidsschermen worden opgericht. In het kader van de Wet geluidhinder zal de noodzakelijke procedure hogere grenswaarden zijn afgerond voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

De woningbouwlocatie tussen de Vogelzankweg en N299 zal een dusdanige stedenbouwkundige structuur krijgen dat er sprake is van een duidelijke afronding van het woongebied Parkheide/Waubach Noord. Hierbij zal in voldoende mate rekening worden gehouden met de ligging van het gebied ten opzichte van de N299 en de ter plaatse beoogde ecologische verbindingszone. In de toelichting zal hier nader op worden ingegaan.



ad 3. (Detail)handel/bedrijven.

De supermarkt aan de Abdissenboschlaan staat leeg. In het aangrenzende pand is nog wel een speciaalzaak in audio/video/computers gelegen. De aanduiding “detailhandelsdoeleinden toegestaan” komt ter plaatse van de voormalige supermarkt te vervallen. Ter plaatse van deze voormalige supermarkt heeft men de intentie om een appartementencomplex te realiseren. Deze mogelijkheid is in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij is rekening gehouden dat de speciaalzaak ter plaatse gehandhaafd blijft.

ad 4. Infrastructuur.

Gezien de onduidelijkheden met betrekking tot het verbreden van de N299 is besloten om de aangeduide wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen. De aangegeven bestemming “natuur” is gewijzigd in de bestemming “agrarisch gebied”. Het betreft hier een restgebied, na realisatie van de woningbouwlocatie aan de Vogelzankweg, bestaande uit enkele weilanden. Hiermee wordt tevens voorkomen dat de waardetoekenning aan dit gebied een belemmering vormt voor een eventuele verbreding van de N299. Om het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit te geven wordt er anderzijds binnen de bestemming “agrarisch gebied” een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming “natuurgebied” opgenomen.

ad 5. Bodemkwaliteit.

De resultaten en conclusies van de uitgevoerde (historische) bodemonderzoeken zullen in de toelichting samengevat worden.

Voor de opgenomen inbreidingslocaties, Wu-bestemming en de verdachte bouwtitels zal verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Watertoets.

In het kader van het bestemmingsplan zal overleg worden gevoerd met de waterbeheerders. De hieruit voortkomende adviezen ten aanzien van de nieuwe woningbouwlocaties en de bestaande bebouwing zul-



len in de toelichting worden opgenomen in een zogenaamde waterparagraaf.

ad 6. Geluidhinder.

De aftrek volgens artikel 103 Wet geluidhinder zal worden gecorrigeerd van 3 dB(A) na 2 dB(A).

In het akoestisch onderzoek zal middels een duidelijke berekening worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder. Besloten is om af te zien van geluidsschermen langs de N299. De verwachting is dat een procedure hogere grenswaarden noodzakelijk is.

De benodigde hogere grenswaarden die noodzakelijk zijn in het kader van het bestemmingsplan zullen vastgesteld zijn voordat het bestemmingsplan door de Raad wordt vastgesteld.

ad 7. Voorschriften.

De voorschriften zullen lijnen in overeenstemming gebracht worden met de gemaakte opmerkingen, zoals deze verwoord zijn in de bij het PCGP-advies gevoegde bijlage: “adviezen inzake de planvoorschriften/-kaarten voorontwerp bestemmingsplan Parkheide/Waubach Noord, gemeente Landgraaf”. Een uitzondering hierop zijn de volgende punten:

- artikel 6, lid C:
op basis van het gemeentelijk prostitutiebeleid, zoals verwoord in het facetbestemmingsplan prostitutiebeleid (vastgesteld d.d. 25 september 2000, goedgekeurd d.d. 9 januari 2001) is het gebruik van opstallen voor een seksinrichting uitgesloten. Wel is er een wijzigingsbevoegdheid (artikel 21, lid A. onder 2) met de mogelijkheid opgenomen om de bestemmingen woondoeleinden en bedrijfsdoeleinden te wijzigen in een seksinrichting. Hierbij moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden, zoals gesteld in het bestemmingsplan;
- artikel 10 lid B, onder 2:
de regeling van aan huis gebonden beroepen en de vrijstellingsbevoegdheid voor het uitoefenen van een consument verzorgend ambachtelijke be-



drijfsactiviteiten (artikel 10, lid D, onder b) is in overeenstemming gebracht met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de door B & W vastgestelde nota “aan huis verbonden beroepen en activiteiten in de woonomgeving” d.d. 1 juli 2003. Dit beleid is identiek in dit bestemmingsplan overgenomen om rechtsongelijkheid met andere delen binnen de gemeente Landgraaf te voorkomen.

Gemeentelijk standpunt vooroverlegreacties.

- Vooroverlegreactie Ministerie van Verkeer en Waterstaat (Rijkswaterstaat):

De mededeling dat het Ministerie van Verkeer en Waterstaat (Rijkswaterstaat) kan instemming met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor kennisgeving aangenomen.

- Vooroverlegreactie Waterschap Roer en Overmaas:

Het gegeven dat binnen het plangebied geen waterhuishoudkundige werken (primaire oppervlaktewateren) aanwezig zijn wordt voor kennisgeving aangenomen.

Voor het aspect water is nu de wettelijk verplichte waterparagraaf/toets in het bestemmingsplan opgenomen. In deze paragraaf is het beleid van de gemeente Landgraaf ten aanzien van water duidelijk verwoordt. Hierbij staat het afkoppelen van het hemelwater van het riool voorop, waarbij de volgende voorkeursvolgorde wordt gebruikt: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlakte water, lozing op riolering. Binnen de diverse bestemmingen is toegestaan om hiervoor de noodzakelijke infiltratievoorzieningen aan te leggen.



- Vooroverlegreactie Zuiveringschap Limburg:
De mededeling dat er vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aan het verzoek om bij het afkoppelen van regenwater van het riool de voorkeursvolgorde te vermelden is gehoor gegeven. Hierbij is tevens vermeldt dat het hemelwater van voldoende kwaliteit dient te zijn.

Inspraak.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft als voorontwerp vanaf 12 maart 2003 gedurende 4 weken, voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende de inspraakperiode is 1 inspraakreactie ontvangen. Deze reactie is hierna samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

- Inspraakreactie mr. J.M.A. Steens, Mies van de Rohestraat 6, Landgraaf:

Verzoekt om het parkje “An der Blauwe Poal” gelegen tussen het Jagerspad en het bedrijventerrein Abdissenbosch op te nemen in dit bestemmingsplan als natuurgebied/groenvoorziening.

- Gemeentelijk standpunt:

Het betreffende parkje is opgenomen in het bestemmingsplan “bedrijventerrein Abdissenbosch” (vastgesteld d.d. 13 september 2001) als buffer tussen het bedrijventerrein en het woongebied en bestemd als groenvoorzieningen. Met de toegekende bestemming wordt het parkje in voldoende mate beschermd en in de ogen van de gemeente wordt hiermee voldaan aan de wens van de inspreker, namelijk het waarborgen van de aanwezige buffer/groenvoorziening. Er is echter geen aanleiding om het op te nemen in dit bestemmingsplan gezien de recente datum van het betreffende bestemmingsplan.



