

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4 Bij het plan behorende stukken	4
1.5 Leeswijzer	5
2 Gebiedsbeschrijving	6
3 Beleid	8
3.1 Europees en Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	24
4 Sectorale aspecten	26
4.1 Milieu	26
4.2 Waterhuishouding	32
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.4 Kabels en leidingen	34
5 Planbeschrijving	35
5.1 Stedenbouwkundig plan	35
5.2 Beeldkwaliteitplan	37
5.3 Landschapsplan	38
6 Planopzet	40
6.1 Algemeen	40
6.2 Opzet van de regels	40
7 Uitvoerbaarheid	44
7.1 Economische uitvoerbaarheid	44
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
8 Handhavingsparagraaf	46
Bijlage 1: Zienswijzennota	47

Separate bijlagen:

Separate bijlage 1: Historisch bodemonderzoek ter plaatse van het plangebied "De Bousberg" te Landgraaf, Geonius, kenmerk MA150423.H01, d.d. 19.01.2016;

Separate bijlage 2a: Verkennend en nader asbestonderzoek ter plaatse van het plangebied "De Bousberg" te Landgraaf, Geonius, kenmerk MA150423.R01, d.d. 23.06.2016;

Separate bijlage 2b: Analyserapport, ALcontrol Laboratories, kenmerk 12312919, d.d. 01-06-2016;

Separate bijlage 2c: Analyserapport, ALcontrol Laboratories, kenmerk 12312918, d.d. 01-06-2016;

Separate bijlage 3: 'Luchtkwaliteit- en akoestisch onderzoek wegverkeer voor nieuw te bouwen woningen ter plaatse van de Bousberg te Landgraaf', dGmR, kenmerk M.2016.0919.00.N001, d.d. 13.09.2016;

Separate bijlage 4: 'Onderzoeksresultaten Quickscan Ecologische Waarden Bousberg, Schaesberg', Ecolybrium, kenmerk 15-043, d.d. 15.11.2016;

Separate bijlage 5a: 'Second opinion natuurwaardenonderzoek Bousberg', Bureau Verbeek, d.d. 20.02.2017;

Separate bijlage 5b: 'Ecologisch werkplan Bousberg fase 1, 2 en 4 (oost)', Bureau Verbeek, d.d. 27.06.2017.

Separate bijlage 5c: 'Reptielenonderzoek voor De Bousberg', Bureau Verbeek, d.d. 18.10.2017.

1 Inleiding

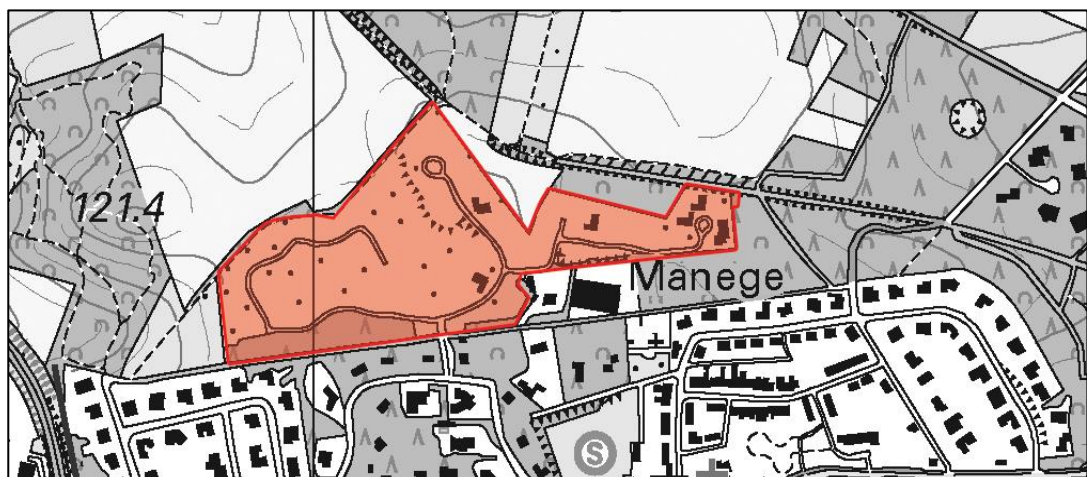
1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' is opgesteld om de bestaande planologische regelingen die gelden op de gronden behorende bij dit woongebied samen te voegen en, waar nodig en gewenst, te actualiseren. Hierdoor ontstaat één nieuw bestemmingsplan voor het gehele woongebied De Bousberg.

In 2010 is het bestemmingsplan 'De Bousberg' vastgesteld met als doel de voormalige camping en het bungalowpark te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie. In 2012 is wijzigingsplan 'De Bousberg, wijziging 2' vastgesteld met daarin aantal beperkte wijzigingen ten aanzien van de bouwmogelijkheden; deze bleken in het vigerende bestemmingsplan uit 2010 te beperkend te zijn voor een goede afzetbaarheid dan wel voldoende keuzevrijheid voor de kopers van de kavels. Tevens zijn in dit wijzigingsplan twee appartementengebouwen van elk vier bouwlagen komen te vervallen. In het meest recente bestemmingsplan 'De Bousberg, Veegplan 2017' zijn, naast de enkele wijzigingen ten aanzien van de positionering van (voor)gevels, wijzigingen van algemene aard doorgevoerd voor de bestemming 'Wonen'. Het nieuwe bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' zorgt voor een duidelijk en leesbaar toetsingskader waarbij rekening is gehouden met de voortschrijdende inzichten die de ontwikkeling van de eerste twee fasen van het gebied tot op heden hebben opgeleverd. Ook zijn een beeldkwaliteitplan en een landschapsplan aan de regels bij dit plan toegevoegd als aanvullend toetsingskader voor de te ontwikkelen woon- en groengebieden.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de gronden van het voormalige vakantiepark De Bousberg die thans sinds 2010 in ontwikkeling zijn als woongebied. Op onderstaande overzichtskaart is het plangebied weergegeven:



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is thans planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'De Bousberg' (vastgesteld door de raad d.d. 16.12.2010), het wijzigingsplan 'De Bousberg, wijziging 2' (vastgesteld door de raad d.d. 10.04.2012), het bestemmingsplan 'De Bousberg, Veegplan 2017' (vastgesteld door de raad d.d. 28.09.2017). Op onderstaande afbeelding zijn deze vigerende bestemmingsplannen weergegeven:



De dato 18.06.2018 is het wijzigingsplan 'De Bousberg, Wijziging 3' vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Dit wijzigingsplan omvat de wijziging van enkele voorgevellijnen van woningen.

Tenslotte is voor de gehele gemeente, dus ook voor voorliggend plangebied, het 'Facetbestemmingsplan Archeologie' van kracht (vastgesteld door de raad d.d. 01.12.2016). De archeologische waarden uit dat plan dienen te worden overgenomen in nieuwe plannen. Hoe dit aspect in dit plan is verwerkt is uiteengezet in paragraaf 4.3.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

De structuur van het 'Bestemmingsplan De Bousberg 2018' dient conform paragraaf 1.2 en artikel 3.1.7 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van het

bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0882.BPBOUSBERG2018-VG01;
- de regels: deze zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding wordt opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en zal worden getekend op schaal 1:1000.

De regels bevatten de regelingen inzake het gebruik van de gronden die in het plan zijn begrepen en de daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn bij dit bestemmingsplan ingedeeld in drie hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels en de overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Landgraaf, aangevuld met een handhavingsparagraaf. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 wordt de voor dit plan relevante beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het planvoornemen. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf.

2 Gebiedsbeschrijving

Ligging

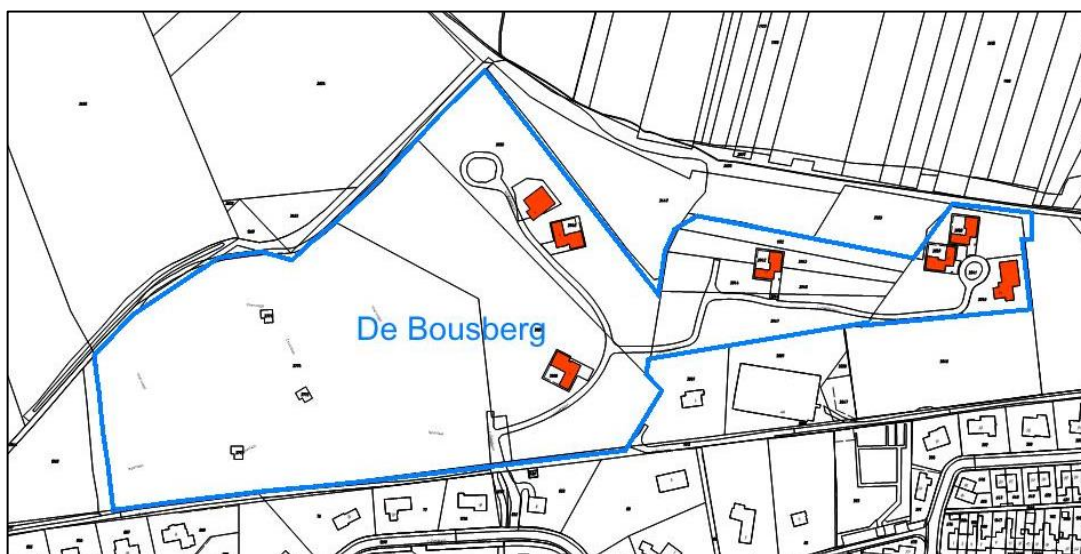
Het huidige, in ontwikkeling zijnde, woongebied 'De Bousberg' omvat het terrein van het voormalige gelijknamige vakantiepark, dat bestond uit een camping en een bungalowpark. Het totale gebied is ongeveer 7,5 hectare groot. De Bousberg is gelegen ten noordwesten van de kern Schaesberg en ten noorden van de buurt De Kakert in de gemeente Landgraaf. Het plangebied ligt aan de Boomweg, welke vanaf de doorgaande hoofdroute Moltweg/Hompertsweg via de Parklaan bereikbaar is. De Bousberg grenst aan natuurgebied Brunsummerheide en vormt de overgang naar het stedelijk gebied van Landgraaf. Landschappelijk is het een bijzondere rand: de reeds bestaande bebossing en bosranden geven samen met het reliëf kwaliteiten aan het terrein.

Ontwikkelingsplan

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een gefaseerde ontwikkeling en is ontwikkeld op basis van de specifieke kwaliteiten van deze omgeving. Het nieuwbouwplan omvatte aanvankelijk 102 woningen, waarbij bij het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp van de nieuwe bebouwing in grote mate rekening is gehouden met het landschap. Het aantal woningen is als gevolg van restrictieve regelgeving op volkshuisvestelijk gebied én door langdurige stagnatie in de ontwikkeling als gevolg van de jarenlange crisis in de bouwsector teruggebracht naar het huidige geprojecteerde aantal van 69 woningen.

Huidige situatie

In het woongebied 'De Bousberg', waarvan de planbegrenzing blauw omkaderd is op onderstaande kaart, zijn op dit moment (situatie september 2017) zeven van de 69 woningen gebouwd. Deze zijn op de kaart aangeduid met de oranje kleur:



Huidige bebouwing in 'De Bousberg' (situatie september 2017)

In 2018 is vervolgens gestart met de bouw van diverse vrije kavels en projectwoningen.

3 Beleid

3.1 Europees en Rijksbeleid

3.1.1 Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

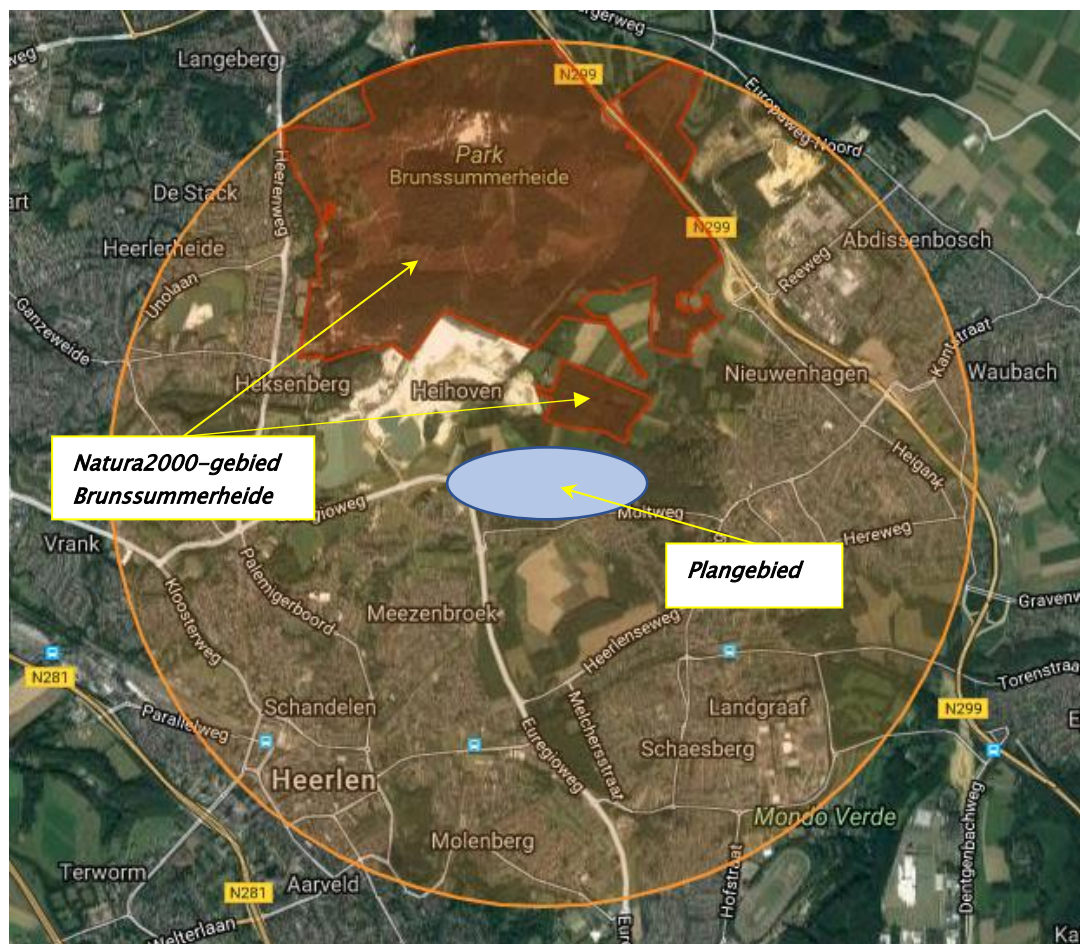
Natura2000-gebieden

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Nederland heeft 162 Natura2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).

Plangebied en omgeving

Het Natura2000-gebied Brunssummerheide (nr. 155) is een sterk geaccidenteerd heide- en bosgebied in de oostelijke mijnstreek. Door het gebied lopen een aantal aardbreuken waardoor de grote hoogteverschillen zijn ontstaan. De hoogste delen liggen op het oude Maasterras en bevatten een grofgrindige zandbodem. In de lagere delen is tertiair zand aanwezig dat is afgezet door de zee in een vochtige en warme klimaatperiode. Dit zogenaamde zilverzand is uiterst voedselarm. In de oorsprong van de Rode Beek en op de Brandenberg zijn doorstroomveentjes aanwezig en er zijn een tweetal hellingveentjes op locaties waar aardbreuken liggen. Het gebied bestaat uit droge en natte heide, actief hoogveen, bron- en broekbos, aangeplant grove dennenbos, een open zandvlakte, vochtige hooilanden, droge schraalgraslanden en een beek die zijn natuurlijk karakter heeft behouden.

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura2000-gebied Brunssummerheide aangegeven. De planlocatie is met blauw aangegeven.



Ten behoeve van de planontwikkeling van woningbouwgebied ‘De Bousberg’ is een onderzoek uitgevoerd naar de invloed op het Natura2000-gebied ‘Brunssummerheide’ alsmede naar het voorkomen van beschermde soorten. Dit onderzoek komt aan de orde in subparagraaf 4.1.6 van deze toelichting.

3.1.2 Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoeft en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;

- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21). Ook in het Nationaal Waterplan zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor het onderhavige plangebied zijn vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

3.1.3 Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De gemeente Landgraaf beschikt over een Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Landgraaf, die in subparagraaf 3.4.2 aan de orde komt.

3.1.4 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Met deze Structuurvisie, die de Nota Ruimte heeft vervangen, heeft het kabinet gekozen voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. De SVIR kent tevens een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door

tussenkomenst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. de 13 nationale belangen zijn als volgt:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	<ol style="list-style-type: none"> 5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	<ol style="list-style-type: none"> 8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

3.1.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in het beleid van provincies en gemeenten heeft het Rijk de AmvB Ruimte opgesteld. De AmvB Ruimte, bestaande uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro), geeft nadere regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen en omvat bepalingen inzake onderwerpen als groene ruimte (Rijksbufferzones, EHS en nationale landschappen), water (kust en grote rivieren), militaire objecten, bundeling en locatiebeleid. Inzake het

voorzittend plangebied zijn geen beperkingen vanuit het Barro of het Rarro te melden. Wel is indirect belang 11 relevant (nationaal netwerk voor natuur), echter hiervoor is inmiddels de Wet natuurbescherming van kracht. Zoals in het voorgaande reeds is aangegeven heeft ten behoeve van de planontwikkeling van woningbouwgebied 'De Bousberg' een onderzoek plaatsgevonden naar de invloed op het Natura2000-gebied 'Brunssummerheide' alsmede naar het voorkomen van beschermde soorten. Dit onderzoek komt aan de orde in subparagraaf 4.1.6 van deze toelichting.

3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Deze motiveringsplicht, bestaande uit drie treden (actuele regionale behoefte – bestaand stedelijk gebied – multimodale ontsluiting) geldt niet alleen voor het bestemmingsplan maar tevens voor andere ruimtelijke besluiten.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;

- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. 'De genoemde ruimtelijke ontwikkelingen zijn echter niet gekwantificeerd. Vanuit de definitie is derhalve niet meteen duidelijk waar de ondergrens van deze ontwikkelingen ligt.

De afgelopen jaren is steeds meer jurisprudentie ontstaan over de ondergrens van wat als een stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd. Zo ziet de Afdeling een plan dat voorziet in de bouw van zes woningen in een dorp, dat vooral bestaat uit lintbebouwing, niet als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS, 18 december 2013, 201302867/1/R4,ECLI:NL:RVS:2013:2471). In een andere uitspraak wordt de bouw van veertien woningen wel als stedelijke ontwikkeling (en dus niet als kleinschalig) beschouwd (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4,ECLI:NL:RVS:2014:1252). Bij welk aantal woningen de bestuursrechter nu precies vindt dat wel of niet sprake is van een stedelijke ontwikkeling valt op basis van huidige jurisprudentie niet te zeggen. Het lijkt volgens jurisprudentie in ieder geval wel te moeten gaan om een woningbouwproject met een dusdanige omvang, dat gesproken kan worden van het ontwikkelen van een 'woningbouwlocatie'. Gelet op het bovenstaande kan het realiseren van 69 vrijstaande woningen gezien worden als een woningbouwproject van dusdanige omvang dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Deze dient formeel gemotiveerd te worden in het kader van de 'ladder'.

Motivering behoefte

Het huidige bouwplan is het eindresultaat van de jarenlange ontwikkelingsgeschiedenis van dit gebied. Het oorspronkelijke bouwplan voor dit gebied omvatte 102 woningen (waarvan 28 gestapeld) die in het vigerende bestemmingsplan uit 2010 planologisch zijn vastgelegd. Er is derhalve sprake van een 'hard bouwplan'. Door een veranderende markt, de volkshuisvestelijke ontwikkelingen en de crisis in de bouwsector van de afgelopen jaren is het plan afgeslankt en kwalitatief aangepast tot 69 vrijstaande woningen.

Het voorliggende bouwplan in de vorm van een totaalontwikkeling van 69 vrijstaande woningen, wordt gefaseerd uitgevoerd. Thans zijn de fasen 1 en 2 (samen 32 woningen) in ontwikkeling; hiervan zijn inmiddels zeven woningen

gerealiseerd, is voor vijf woningen onlangs vergunning verleend en verkeert een aantal percelen in de verkoopfase dan wel in de vergunningaanvraagfase. Dit geeft de huidige vraag aan dit type woningen aan. Indien deze twee fasen zijn afgerond zullen fase 3 en 4 worden ontwikkeld (samen 37 woningen).

In het voorliggende situatie dient in het kader van de 'ladder' de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte te worden onderbouwd, ondanks het feit dat het hier gaat om een hard vergund bouwplan. Er dient met name te worden getoetst of de behoefte aan de beoogde 69 vrijstaande woningen actueel is.

Om deze behoefte te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (door 18 gemeenteraden in 2016 vastgesteld), het hiervoor uitgevoerde onderzoek van Companen (Woonmilieus in Limburg, d.d. 16.01.2014) en het in datzelfde kader uitgevoerde onderzoek van Atrivé (Woonmilieukaart Zuid-Limburg fase 2, d.d. 25.10.2014).

Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. De Regionale Structuurvisie is hoofdzakelijk gebaseerd op de onderzoeken die in deze beschouwing van de 'ladder' zijn genoemd.

Volgens de visie is het de beleidsopgave in de regio Zuid-Limburg om door een juiste, evenwichtige woningbouwprogrammering de aantrekkelijkheid van de regio aanzienlijk te versterken. Er dienen onderscheidende woonmilieus te worden ontwikkeld die elkaar niet beconcurreren, maar aanvullen en versterken. De steden spelen een cruciale rol in de aantrekkingskracht van de gehele regio. Dit vanwege de intrinsieke kracht van de stad zelf als face-to-face ontmoetingsplek, aantrekkelijke woonplek met nabijheid voorzieningen en werkgelegenheid, maar ook vanwege de aanwezigheid van de campussen: Maastricht Health Campus, Smart Services Heerlen, RWTH Aachen en Chemelot. Om een unieke regio met aantrekkelijke woonmilieus te zijn en te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, meer kwaliteit en meer vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan om die reden alleen als het niet 'meer van hetzelfde' betreft en als dit binnen de kaders van de kwantitatieve opgave past.

Kwalitatief

In de Regionale Structuurvisie wordt voor Parkstad onderscheid gemaakt in de volgende woonmilieus: landelijk wonen, dorps wonen, centrum van een kern, substedelijke kern, buitenwijk, tuindorp/mijnkolonie, ruim opgezet wonen, stadswijk en centrumstedelijk wonen. In de Regionale Structuurvisie is aangegeven dat de kwantitatieve onttrekkingsopgave het grootst is in de stedelijke gemeenten Heerlen, Kerkrade, Landgraaf en Brunssum. Hier bevinden zich ook voornamelijk de onaantrekkelijke delen van de suburbane woonsfeer (de kwetsbare woonmilieus tuindorp/mijnkoloniën, stadswijken en buitenwijken). In 2040 zijn in de suburbane woonsfeer ongeveer 16.500 woningen teveel voorzien, met name in de stadswijken, maar ook in tuindorpen/mijnkolonies en buitenwijken. Het grootste aanbodoverschot in 2040 is in Parkstad geraamd bij goedkope en middeldure eengezinswoningen. Daarnaast is er in 2040 een teveel aan meergezins sociale huurwoningen. De te bouwen woningen in 'De Bousberg' (dat op de woonmilieukaart als 'buitenwijk' is aangemerkt) vallen niet onder deze segmenten. Binnen de suburbane woonsfeer (waarbinnen ook dit deel van Landgraaf valt) is alleen het ruim opgezet wonen per saldo aantrekkelijk, met een 'plus' in de vraag van ongeveer 2.000 woningen in 2040. Het voorliggende bouwplan, bestaande uit de bouw van een villawijk met 69 vrijstaande woningen, kan worden gerangschikt onder 'ruim opgezet wonen'. De realisering van 'De Bousberg' draagt hierdoor bij aan het invullen van de 'plus' in de bouwopgave voor dit woonmilieu.

Kwantitatief

In het kader van dit bouwplan is sprake van verdunning. Het planologisch vergunde bouwplan omvat 102 woningen, waarvan 28 appartementen. Nu er geen behoefte is aan appartementen zijn deze al in 2012 geschrapt. In totaal is het woningbouwprogramma kwantitatief met 1/3 teruggebracht. Naast een projectmatig te ontwikkelen deel kan een deel van de bouw kavels in 'De Bousberg' vrij worden bebouwd, een ontwikkelingsvorm die weinig beschikbaar is in Parkstad.

Bestaand stedelijk gebied

Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: '.... bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bij beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied, het niet relevant vindt of de ontwikkeling volgens gemeentelijk beleid of provinciale regelgeving in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt (zie hiervoor o.a. ABRvS 29 april 2015, 201408996/1/R6, ECLI:NL:RVS:2015:1340). Uit deze uitspraak blijkt dat de Afdeling ook kijkt naar de functie- en bouw mogelijkheden die het eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn dan is in veel gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied. De voorliggende bouwlocatie is in de kern

Landgraaf gelegen en is deels reeds bebouwd. Het gebied is bestemd tot 'Wonen' en binnen deze bestemming kunnen 102 woningen worden gebouwd.

Resumerend kan worden aangegeven dat dit bouwplan is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De motivering voor de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is hiermee voltooid. Het bouwplan past binnen de uitgangspunten inzake de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.1.7 Waterwet en waterbesluit

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De Waterwet schept een kader voor de noodzakelijke modernisering van het Nederlandse waterbeheer voor de komende decennia. Door het samenvoegen van meerdere vergunningen nemen de bureaucratie en de regeldruk voor burgers en bedrijven af. De Waterwet sluit goed aan op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt.

Het Waterbesluit bevat in de bijlagen een lijst van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en een lijst van waterkeringen, eveneens in beheer bij het Rijk. Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr). Daarnaast geeft het Waterbesluit twee hoofdregels voor de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen:

- het Rijk beheert zijwateren van hoofdwateren, behoudens de uitzonderingen die in de Waterregeling zijn geregeld;
- als het Rijk beheerder is van een oppervlaktewaterlichaam, beheert het ook de daarin gelegen kunstwerken.

Het plangebied is niet gelegen nabij een Nederlands oppervlaktewaterlichaam. Er zijn derhalve geen belemmeringen ten aanzien van deze wateren.

3.1.8 Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt „Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^{ste} eeuw" (WB21)", is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21^{ste} eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;

- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren' en:
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding.

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect water is beschreven in paragraaf 4.2 van deze toelichting.

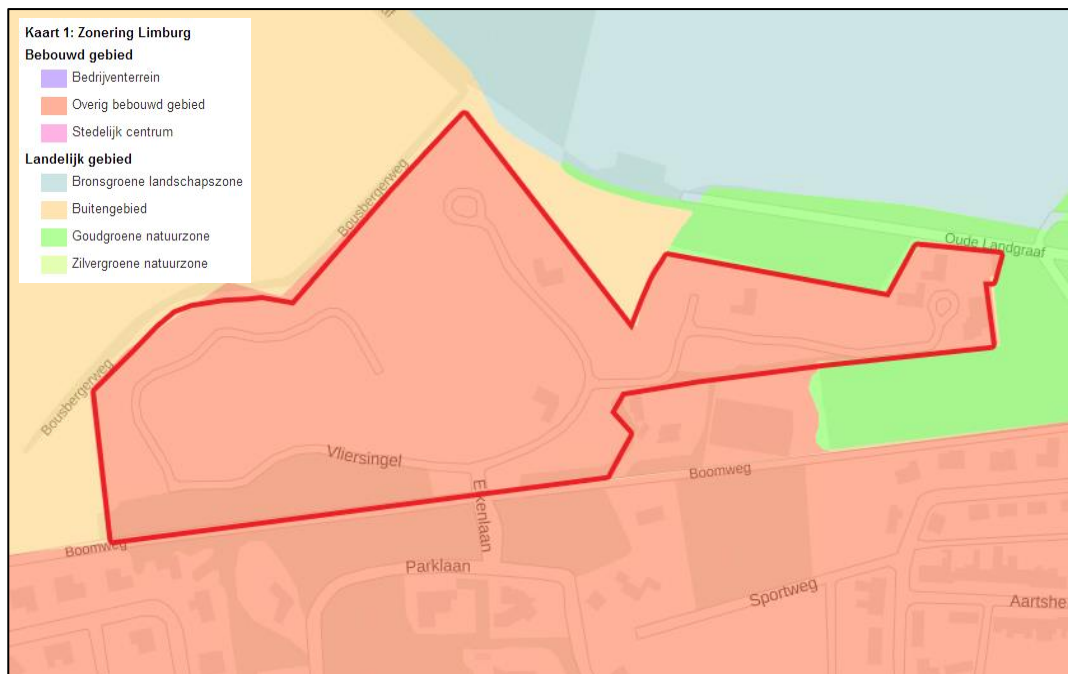
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de LimburgAgenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om ernaartoe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden op 'Kaart 1 'Zonering Limburg' van het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten en met verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Er zullen per regiovisies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

Op onderstaand fragment uit de kaart 'Zonering Limburg' is te zien dat voor het plangebied van dit bestemmingsplan aangegeven de zonering 'Overig bebouwd gebied' van toepassing is:



Fragment POL2014 kaart 'Zonering Limburg'

Overig bebouwd gebied

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in deze zone liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

De woningbouwlocatie 'De Bousberg' is een bestaand woongebied dat al in die hoedanigheid in het POL2014 is opgenomen. Het plan past derhalve binnen de beleidskaders van het POL2014.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12.12.2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het daarin opgenomen beleid ten aanzien van woningbouw (paragraaf 2.4 Wonen Zuid-Limburg) is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden

‘Verordening Wonen Zuid-Limburg’*. Met deze verordening werd/wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Omgevingsverordening moet (onder meer) voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument.

** Verordening Wonen Zuid-Limburg*

Op 21 juli 2013 hebben Provinciale Staten de Verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. In die verordening is bepaald dat gemeenten in Zuid-Limburg geen bestemmingsplannen dan wel omgevingsvergunningen meer mogen vaststellen of verlenen voor het bouwen van meer dan één nieuwe woning. De verordening is gemaakt om op een verantwoorde manier de plancapaciteit voor nieuwe woningen te reguleren. De verordening gold niet voor plannen die vóór 5 juli 2013 zijn vastgesteld (zoals bestemmingsplan ‘De Bousberg’ dat in 2010 is vastgesteld).

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is aangegeven dat bij het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen voor woningbouwplannen in Zuid-Limburg geen sprake mag zijn van toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad of toevoeging van woningen aan de bestaande planvoorraad, behalve indien voldaan wordt aan de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

De Omgevingsverordening heeft geen betrekking op de woningen die zijn opgenomen in de ‘harde’, bestaande plannen. Die woningen kunnen in beginsel worden gerealiseerd. Bestaande plannen kunnen door gemeenten worden herzien, maar op het moment dat een gemeente via een dergelijke herziening meer woningen toevoegt, geldt het verbod van de verordening. Bestaande woningen mogen dus wel worden geschrapt, maar er mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Het onderhavige plan kan worden aangemerkt als een ‘hard plan’, waarbij van de oorspronkelijke opgave van 102 woningen thans nog een opgave van 69 woningen resteert.

Historie bouwopgave ‘De Bousberg’

De planhistorie van het woningbouwgebied ‘De Bousberg’ kan als volgt worden samengevat:

- medio 2007 heeft het toenmalige college van burgemeester en wethouders van Landgraaf ingestemd met de verlening van de bouwvergunning en planologische vrijstelling aan Bousberg Ontwikkeling BV in verband met de realisatie van 88 projectwoningen op de voormalige locatie van camping ‘De Bousberg’ aan de Boomweg 10;
- in 2010 is voor het totale plangebied een bestemmingsplan vastgesteld bestaande uit 88 projectwoningen en 14 vrije kavelwoningen (samen 102 woningen).

- in 2012 is het bestemmingsplan 'De Bousberg' gewijzigd, in die zin dat de twee appartementencomplexen zijn vervangen door grondgebonden woningen. De wijziging van het bestemmingsplan heeft ertoe geleid dat het aantal geprojecteerde woningen is afgenomen met 20, hetgeen goed aansluit op de regionale ambitie om het aantal nieuw te bouwen woningen terug te dringen.
- door wijziging van de markt en de wensen van potentiële kopers is het aantal woningen in 2018 verder teruggebracht tot 69.

Resumerend kan worden aangegeven dat het in dit bestemmingsplan opgenomen bouwplan past derhalve binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad "Ruimte voor park & stad"

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2009 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. Want de lijnen die deze visie uitzet vormen géén strak keurslijf, maar biedt veel meer een aanzet om met alle partijen – markt, overheden en bewoners – samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak te starten.

De structuurvisie kent zes pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de vier grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen. De zes pijlers zijn:

1. landschap leidt;
2. één hoofdcentrum;
3. energie als fundament;
4. netwerk van Park en Stad;
5. buitenring = Parkstadring;
6. economische slagader N281.

Toetsing aan deze pijlers levert per opgave een ontwikkelingsbeeld op. Het ontwikkelingsbeeld voor ruimte is een duurzame versterking van de identiteit en vitaliteit. De ambitie bij mobiliteit is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. Hoofdambitie bij economie is structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitalisering van locaties die niet meer aan de moderne eisen voldoen. Bij wonen is lef nodig om zoveel mogelijk te realiseren via integrale gebiedsontwikkeling om daarbij plaats te bieden aan bestaande en nieuwe kansrijke bewonersgroepen en te zorgen dat inbedding en uitstraling van de woongebieden bijdragen aan het nieuwe 'Parkstad imago'. Dit alles is vertaald naar zeven ontwikkelingszones: Noordflank, Oostflank, Zuidflank, Westflank, Gravenrode, Via Belgica en Herstructurering stedelijk gebied.

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad is als missie van Parkstad Limburg geformuleerd “duurzame economische structuurversterking van de regio door het bundelen van de krachten van de zeven gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Onderbanken, Nuth, Simpelveld en Voerendaal.” De bevolkingsafname die de regio meemaakt wordt gezien als een kans om de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving duurzaam te versterken. Dat gaat gebeuren door in te zetten op de herkenbare, unieke pluspunten:

- het vele groen in de directe nabijheid van woongebieden, de landschappelijke rijkdom en de dynamische afwisseling tussen park en stad;
- sterke natuurlijke beekdalen;
- een rijke culturele en sociale historie;
- fijnmazige sociale structuren met sterke dorps- en stadskernen die een grote variëteit aan woonmilieus bieden;
- een goede bereikbaarheid;
- een hoge dichtheid aan kennisinstellingen, hoogkwalitatieve bedrijventerreinen met bovenregionale bedrijven en winkelgebieden;
- een sterk toeristisch/recreatief netwerk.

De Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze twee dragers zijn uitgewerkt op vier hoofdthema's, te weten ruimtelijke identiteit, economie, wonen en mobiliteit. Het zijn de belangrijkste thema's voor de komende decennia:

- Ruimtelijke identiteit – regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur;
- Economie – meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht;
- Wonen – meer kwaliteit voor een veranderende bevolking;
- Mobiliteit – meer samenhang, betere bereikbaarheid.

Deze thema's zijn omgezet in de volgende pijlers:

1. Landschap leidt: nieuwe ontwikkelingen versterken kwaliteit, gebruik en beleving van natuur en landschap. Beekdalen zijn heilig.
2. Eén hoofdcentrum: heldere beeldkwaliteit en dito ruimtelijke inrichting ondersteunen stedelijke dynamiek;
3. Energie als fundament: cradle-to-cradle-technieken, alternatieve opwekking, energielandschappen en CO₂-compensatie;
4. Netwerk van Park en Stad: meer contrast stad en land, versterken verbindingen tussen stedelijk en landelijk gebied;
5. Economisch slagader N281/A76 en Parkstadring: inrichting en beeldkwaliteit versterken verbindingen en contrasten.

Bij de ontwikkeling van het woningbouwproject De Bousberg zijn de landschappelijke kwaliteiten van het gebied leidend geweest. Het plan voldoet daarmee uitstekend aan de eerste pijler uit de intergemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad 2008–2020

In 2009 is de Herstructureringsvisie voor de Woningvoorraad Parkstad Limburg 2008–2020 vastgesteld. In deze visie hebben regio, gemeenten en corporaties gezamenlijk op kaart weergegeven waar de transformatie komende jaren moet gaan landen. Daarbij is als een van de voorwaarden voor realisatie gesteld dat de ‘envelop’ jaarlijks dient te worden gemonitord. Het doel van de herstructureringsvisie is:

- Inzicht bieden in de gebieden waar in Parkstad Limburg transformatie van de woningvoorraad nodig is in het licht van de teruglopende en veranderende woningbehoefte en hoe herstructurering kan bijdragen aan een duurzaam Parkstad;
- Ruimte bieden aan kansen om nieuwe kwaliteiten toe te voegen, meer groen en ruimte;
- Samenwerking verder vormgeven tussen partners en belanghebbenden rondom overeenstemming over de ambitie;
- Een kader vormen voor verdieping voor wat betreft het bepalen van de benodigde middelen en ontwikkelen van instrumenten;
- Een kader vormen voor de Regionale Woonvisie en Woningbouwprogrammering na 2010;
- Een kader vormen voor de gemeentelijke structuurvisies, stadsdeelvisies en masterplannen waar het integrale afwegingskader geborgd wordt.

Landgraaf wil aantrekkelijk blijven als woongemeente. Landgraaf heeft de ambitie de wijken (oorspronkelijke eigen kernen) Ubach over Worms, Nieuwenhagen en Schaesberg als herkenbare eenheden neer te zetten, gescheiden door een groene verbindingszone, met een centraal multifunctioneel hart: behoud en versterken centra. De herstructureringsvisie voor de woningvoorraad bevat geen specifieke opgave voor het plangebied De Bousberg.

3.3.3 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid–Limburg (2016)

De Structuurvisie Wonen Zuid–Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke Zuid–Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid–Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid–Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid–Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus.

Volgens de visie is het de beleidsopgave in de regio Zuid–Limburg om door een juiste, evenwichtige woningbouwprogrammering de aantrekkelijkheid van de regio aanzienlijk te versterken. Er dienen onderscheidende woonmilieus te worden ontwikkeld die elkaar niet beconcurreren, maar aanvullen en versterken. De steden

spelen een cruciale rol in de aantrekkingskracht van de gehele regio. Dit vanwege de intrinsieke kracht van de stad zelf als face-to-face ontmoetingsplek, aantrekkelijke woonplek met nabijheid voorzieningen en werkgelegenheid, maar ook vanwege de aanwezigheid van de campussen: Maastricht Health Campus, Smart Services Heerlen, RWTH Aachen en Chemelot. Om een unieke regio met aantrekkelijke woonmilieus te zijn en te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, meer kwaliteit en meer vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan om die reden alleen als het niet 'meer van hetzelfde' betreft en als dit binnen de kaders van de kwantitatieve opgave past.

In de Regionale Structuurvisie wordt voor Parkstad onderscheid gemaakt in de volgende woonmilieus: landelijk wonen, dorps wonen, centrum van een kern, substedelijke kern, buitenwijk, tuindorp/mijnkolonie, ruim opgezet wonen, stadswijk en centrumstedelijk wonen. In de Regionale Structuurvisie is aangegeven dat de kwantitatieve onttrekkingsopgave het grootst is in de stedelijke gemeenten Heerlen, Kerkrade, Landgraaf en Brunssum. Hier bevinden zich ook voornamelijk de onaantrekkelijke delen van de suburbane woonsfeer (de kwetsbare woonmilieus tuindorp/mijnkoloniën, stadswijken en buitenwijken). In 2040 zijn in de suburbane woonsfeer ongeveer 16.500 woningen teveel voorzien, met name in de stadswijken, maar ook in tuindorpen/mijnkolonies en buitenwijken. Het grootste aanbodoverschot in 2040 is in Parkstad geraamd bij goedkope en middeldure eengezinswoningen. Daarnaast is er in 2040 een teveel aan meergezins sociale huurwoningen. De te bouwen woningen in 'De Bousberg' (dat op de woonmilieukaart als 'buitenwijk' is aangemerkt) vallen niet onder deze segmenten. Binnen de suburbane woonsfeer (waarbinnen ook dit deel van Landgraaf valt) is alleen het ruim opgezet wonen per saldo aantrekkelijk, met een 'plus' in de vraag van ongeveer 2.000 woningen in 2040. Het voorliggende bouwplan, bestaande uit de bouw van een villawijk met 69 vrijstaande woningen, kan worden gerangschikt onder 'ruim opgezet wonen'. De realisering van 'De Bousberg' draagt hierdoor bij aan het invullen van de 'plus' in de bouwopgave voor dit woonmilieu.

In het kader van dit bouwplan is sprake van verdunning. Het planologisch vergunde bouwplan omvat 102 woningen, waarvan 28 appartementen. Nu er geen behoefte is aan appartementen zijn deze uit het plan geschrapt. In totaal is het woningbouwprogramma kwantitatief met 1/3 teruggebracht. Naast een projectmatig te ontwikkelen deel kan een deel van de bouwkvavels in 'De Bousberg' vrij worden bebouwd, een ontwikkelingsvorm die weinig beschikbaar is in Parkstad.

Het voorliggend plan past derhalve binnen de kaders van de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Landgraaf 2030 'Slank en Groen'

Op 15 december 2011 heeft de raad van de gemeente Landgraaf de Structuurvisie Landgraaf 2030 vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is het beschrijven van de ruimtelijke strategie voor de gemeente en bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Landgraaf alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie zorgt voor samenhang tussen de verschillende vormen van sectoraal beleid en vormt tevens het kader voor de verschillende Wijkontwikkelingsplannen. Daarnaast geeft de structuurvisie sturing aan bestemmingsplannen.

De structuurvisie vormt een actualisering van de structuurvisie uit 2005. De directe aanleiding voor het actualiseren vindt zijn oorsprong in:

- demografische ontwikkelingen: nieuwe inzichten ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling en de woningbehoefte hebben geleid tot een forse bijstelling van nieuwbouwplannen. Daarnaast wordt gewerkt aan plannen voor het onttrekken van woningen aan de bestaande voorraad;
- wetgeving: de Wet ruimtelijke ordening heeft gemeenteraden verplicht tot het vaststellen van een structuurvisie voor het gehele grondgebied.

De structuurvisie behandelt een groot aantal thema's: identiteit en cultuurhistorie, bevolking, huisvesting en wonen, sociaal-economisch beleid, voorzieningen en welzijn, natuur en landschap, verkeer en mobiliteit, duurzaamheid, water en de herstructurerings- en ontwikkelingslocaties.

In subparagraaf 3.9.6 van de Structuurvisie is aangegeven dat de locatie 'De Bousberg' als een van de ontwikkelingslocaties is aangemerkt. Op deze locatie is nieuwbouw van woningen (reeds geruime tijd) voorzien. Het plan past derhalve binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.4.2 Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Landgraaf 2014

Voor geheel Parkstad Limburg is een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld, de archeologische beleidskaart. Deze kaart is gebaseerd op uitgevoerd inventariserend archeologisch onderzoek. Voor de gemeente Landgraaf en de overige Parkstadgemeenten is door archeologisch adviesbureau RAAP een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Het RAAP-rapport betreft een bureauonderzoek naar de archeologische verwachtingen waarbij een inventarisatie heeft plaatsgevonden van de bekende archeologische vindplaatsen binnen de Parkstadgemeenten en van landschappelijke (geologische en geomorfologische) en bodemkundige gegevens van het grondgebied. Daarnaast zijn de uitgevoerde archeologische onderzoeken geïnventariseerd, waarbij rekening is gehouden met vergraven of ontgronde gebieden, en heeft een literatuuronderzoek

plaatsgevonden. In dit verband is onder andere ook het Actueel Hoogtebestand Nederland bestudeerd.

Op basis van de genoemde inventarisaties is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld, dat haar neerslag heeft gevonden in een geactualiseerde archeologische verwachtingenkaart die door de gemeenteraad van Landgraaf is vastgesteld d.d. 10.02.2015. Het doel van de archeologische verwachtingenkaart is het zichtbaar maken waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, en het daaraan koppelen van een onderzoeksplicht. Hiermee wordt tevens duidelijk bij welke werkzaamheden wel en bij welke geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn. In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden:

Categorie 1: beschermde Rijksmonumenten

Voor werkzaamheden is hier altijd een vergunning volgens de Monumentenwet 1988 vereist.

Categorie 2: gebieden van zeer hoge waarde en de historische dorpskernen

Voor deze gebieden is voor de oppervlakte het wettelijk minimum van 100 m² genomen. Projecten die over een groter oppervlak de bodem verstoren zijn onderzoeksplichtig. De Monumentenwet geeft geen minimum voor de diepte van verstoring. Voor de gemeente Landgraaf is voorgesteld geen onderzoeksplicht op te leggen voor werkzaamheden minder dan 40 cm diep.

Categorie 3 en 4: gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde

Voor deze gebieden zijn de ondergrenzen nog verder verruimd (respectievelijk 250 m² en 2.500 m² oppervlakte, bij meer dan 40 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplichtig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoeksplicht.

Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde

In gebieden met een lage trefkans, geldt alleen voor grotere projecten (10.000 m² en meer dan 40 cm diepte) een onderzoeksplicht.

Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde

In deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht.

In het algemeen geldt dat een ontheffing van de onderzoeksplicht mogelijk is wanneer blijkt (na archeologisch advies van een gekwalificeerde archeoloog) dat het project een gering risico vormt voor het "bodemarchief". In voorliggend plangebied zijn geen dubbelbestemmingen opgenomen in de regels en op de verbeelding van dit plan voor archeologie. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu

De beperkte juridische aanpassingen van de bouwmogelijkheden voor de percelen die onderwerp zijn van dit bestemmingsplan leiden niet tot milieuhygiënische belemmeringen. In dit hoofdstuk dit is per onderwerp kort aangegeven.

4.1.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor nieuwe ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming (om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening).

Bodemonderzoek

In het plangebied Bousberg is in 2004 voor het laatst voor het hele plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het kader van de actualisering van de planologische situatie is in januari 2016 voor het hele plangebied een historisch onderzoek (een vooronderzoek in het kader van de NEN 5725 en de 5707) uitgevoerd (Geonius, kenmerk MA150423.H01, d.d. 19.01.2016, separate bijlage 1). De conclusie is dat hele plangebied een onverdachte locatie is, behoudens de voormalige campingwegen (heterogeen verdacht op de aanwezigheid van asbest). Op basis van dit onderzoek is geadviseerd voor het onverdachte deel een actualiserend verkennend bodemonderzoek uit te voeren, aangezien het laatste onderzoek uit 2004 stamt.

Op basis van door de raad op 24 oktober 2014 vastgestelde Bodembeheernota (meersporenbeleid) geldt de bodemkwaliteitskaart (die onderdeel uitmaakt van de bodembeheernota) als milieuhygiënische verklaring voor onder meer het spoor 'ruimtelijke ordening (Wro)'. Bij de uitkomst 'onverdacht' als gevolg van een uitgevoerd historisch onderzoek hoeft als gevolg van dit beleid geen verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Ten aanzien van de verwijdere infrastructuur (voormalige campingwegen) heeft in juni 2016 een verkennend en nader bodemonderzoek plaatsgevonden vanwege asbest (Geonius, kenmerk MA150423.R01, d.d. 23.06.2016, separate bijlage 2a, 2b en 2c). Enkel ter plekke van boring 001 is asbest fysiek en analytisch aangetroffen (in een concentratie kleiner dan de interventiewaarde). Rondom deze boring is een nader asbestonderzoek uitgevoerd door middel van proefsleuven. Enkel in één proefsleuf is asbest aangetroffen, maar de Interventiewaarde voor asbest wordt daarbij niet overschreden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmeringen of beperkingen oplevert voor onderhavig plan.

4.1.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor industrielawaai van individuele bedrijven geldt dat de Wet milieubeheer het toetsingscriterium vormt.

Wegverkeerslawaaï

Door dGmR is het 'Luchtkwaliteit- en akoestisch onderzoek wegverkeer' (dGmR, kenmerk M.2016.0919.00.N001, d.d. 13.09.2016, separate bijlage 3) uitgevoerd om het onderzoek uit 2010 te actualiseren. Voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor een verdere beschrijving van dit onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage.

Overige geluidbronnen

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein en is eveneens niet gelegen binnen de invloedssfeer van een spoorlijn. In combinatie met de constatering ten aanzien van het wegverkeerslawaaï kan derhalve worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de Wet geluidhinder.

4.1.3 Luchtkwaliteit

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'De Bousberg' 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dat is reeds vastgelegd in het bestemmingsplan 'De Bousberg' uit 2010.

Door dGmR is het 'Luchtkwaliteit- en akoestisch onderzoek wegverkeer' (dGmR, kenmerk M.2016.0919.00.N001, d.d. 13.09.2016, separate bijlage 3) uitgevoerd. Ondanks dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt is het aspect

luchtkwaliteit toch meegenomen in dit onderzoek. Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit wordt geconcludeerd dat aan de eisen inzake de luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer wordt voldaan. Voor een verdere beschrijving van dit onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage.

Het aspect luchtkwaliteit is daarmee in voldoende mate onderzocht en levert geen beperkingen op voor onderhavig plan.

4.1.4 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) is de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het groepsrisico (GR) beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm). Bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico alsmede elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden, in lijn met het Bevi, normen gesteld aan het PR voor buisleidingen en dient het GR van buisleidingen te worden verantwoord.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) van kracht. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en, een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Plangebied

Voor het plangebied is bekeken welke aspecten in het kader van externe veiligheid relevant zijn.

Transport gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en/of de weg plaats.

Risicovolle bedrijven

Er zijn volgens de Risicokaart Limburg geen bronnen van risicovolle bedrijven in de omgeving aanwezig.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen in de omgeving van het plangebied gelegen die invloed kunnen hebben op de externe veiligheid in het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplevert voor onderhavig plan.

4.1.5 Geurhinder

Ten westen van het plangebied is op Boomweg 4 een paardenpension/manege gelegen. Op basis van de gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van de gemeente Landgraaf zijn beiden voorzien van een geurzone. Voor het

paardenpension geldt een te hanteren minimale afstand tussen het paardenpension en geurgevoelige objecten van 50 meter. Daarnaast geldt op basis van de Verordening Wgv voor de zogenaamde 'vaste-afstands-dieren' aan afstand van 50 meter. Bij het stedenbouwkundig ontwerp van 'De Bousberg' is vooraf rekening gehouden met de invloed van deze manege en is de noodzakelijke afstand gerespecteerd. Het aspect geurhinder is daarmee in voldoende mate onderzocht en levert geen beperkingen op voor onderhavig plan.

4.1.6 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

In het kader van de planologische afwegingen omtrent het voorliggende bestemmingsplan is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen invloed hebben op omliggende natuurgebieden en/of beschermde flora en faunasoorten in het geding kunnen zijn bij de uitvoering van de op basis van voorliggend bestemmingsplan te realiseren bouwplannen. Het onderzoek is een actualisering van de onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan 'De Bousberg' zijn uitgevoerd; het betreft hier een gedeelte van het toenmalige plangebied.

Voor het gehele plangebied is een actualisering uitgevoerd van het ecologisch onderzoek voor het bestemmingsplan 'De Bousberg' (Ecolyrium, 'Onderzoeksresultaten Quickscan Ecologische Waarden Bousberg, Schaesberg', kenmerk 15-043, d.d. 15.11.2016, separate bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat er mogelijke conflicten optreden met diverse algemeen voorkomende soorten/soortgroepen. Echter met het treffen van mitigerende maatregelen/of het hanteren van een aangepaste werkmethode/periode kunnen de overtredingen van de verbodsbepalingen van de Natuurbeschermingswet in zijn geheel voorkomen worden. Daarmee is een ontheffingsaanvraag dan ook niet noodzakelijk. De resultaten, effecten op de soorten en mitigerende maatregelen zijn uiteengezet in dit onderzoek.

In februari 2017 is een second opinion uitgevoerd op de resultaten van het onderzoek van Ecolybrium (Bureau Verbeek, 'Second opinion natuurwaardenonderzoek Bousberg', Bureau Verbeek, d.d. 20.02.2017, separate bijlage 5a). Deze second opinion was met name bedoeld als bevestiging van de conclusies over reptielen en als update in verband met de nieuwe Wet natuurbescherming, die per 1 januari 2017 van kracht is geworden. Samengevat kan gesteld worden dat weliswaar wijzigingen hebben plaatsgevonden in de beschermingsregimes van verschillende soorten, maar de conclusies ten aanzien van de (mogelijk) aanwezige soorten en reptielen in het bijzonder overeind blijven.

Reptielen (Levendbarende hagedis en Hazelworm)

De soortgroep reptielen is in dit project als gevolg van voortschrijdende natuurontwikkeling relevant geworden. Wijzigingen in het bestemmingsplan dienen in te gaan op het feit dat geen andere bevredigende oplossing bestaat ten aanzien van Levendbarende hagedis en Hazelworm (en fauna algemeen) en geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soorten in hun natuurlijke spreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Nader onderzoek reptielen

Uit het onderzoek is gebleken dat nader onderzoek noodzakelijk is naar het voorkomen van en het gebruik van het gebied door reptielen. Het onderzoek naar het voorkomen van Hazelworm is gestart. De methode is vrij eenvoudig: er worden tapijttegels gelegd op diverse plekken in het terrein om het voorkomen ervan vastgesteld te krijgen. De tegels worden eens per week gecontroleerd op de aanwezigheid van hazelwormen. Zodoende kan eenvoudig het aanwezig zijn van de soort onderzocht worden. Deze tegels worden ook gebruikt door levendbarende hagedissen. Op basis van zichtwaarnemingen van de soort kan een inschatting gemaakt worden van het aantal dieren in het gebied (via kansberekening). Daarnaast is het noodzakelijk zicht te krijgen op de populatie omvang (ruwe schatting op basis van zomeronderzoek) van de levendbarende hagedis.

Rapport onderzoek reptielen (oktober 2017)

Door Bureau Verbeek is een 'Reptielenonderzoek voor De Bousberg' uitgevoerd (d.d. 18.10.2017, separate bijlage 5c). Hieruit worden de volgende conclusies getrokken:

- tijdens het onderzoek op locatie De Bousberg zijn zowel Hazelworm als Levendbarende hagedis met zekerheid vastgesteld. Vrijwel het gehele plangebied vormt een geschikt leefgebied voor Hazelworm en Levendbarende hagedis;
- de totale populatie Hazelwormen in het plangebied moet op minimaal enkele tientallen exemplaren worden geschat. De Hazelwormpopulatie in het plangebied maakt deel uit van een grotere metapopulatie met de Brunsummerheide als zwaartepunt.

- de totale populatie Levendbarende hagedissen in het plangebied bedraagt maximaal enkele tientallen exemplaren. De populatie Levendbarende hagedissen in het plangebied neemt een marginale positie in ten opzichte van het voor deze soort belangrijke kerngebied Brunsummerheide.

De conclusie voor de Wet natuurbescherming is dat, indien rekening gehouden wordt met de vrijstellingsperiode en gewerkt wordt op basis van een actueel ecologisch werkprotocol (zie verder in deze paragraaf), dan geen sprake is van overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming en wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 1.11 van de wet. Voor een verdere uitvoerige inhoudelijke toelichting wordt verwezen naar de rapportage.

Werkprotocol/Ecologisch werkplan

Door Bureau Verbeek is een 'Ecologisch werkplan Bousberg fase 1, 2 en 4 (oost)' (d.d. 27.06.2017, separate bijlage 5b) opgesteld. Dit werkplan is opgesteld naar aanleiding van het overleg met de provincie Limburg op 6 juni 2017 over het veegplan voor de Bousberg (waarvan de planologische aspecten in voorliggend bestemmingsplan zijn geïntegreerd en dat na inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan komt te vervallen). Dit werkplan is opgenomen hoe bij de verschillende fasen in het bouwproces omgegaan wordt met de floristische en faunistische waarden in het gebied. Als een van de uitvloeisels van dit werkplan zijn in september 2017 reptielenschermen geplaatst waarmee de Levendbarende hagedis en de Hazelworm kunnen worden afgevangen en verplaatst, waardoor deze op termijn niet meer in het te bebouwen gebied aanwezig zijn. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de separate bijlage.

4.2 Waterhuishouding

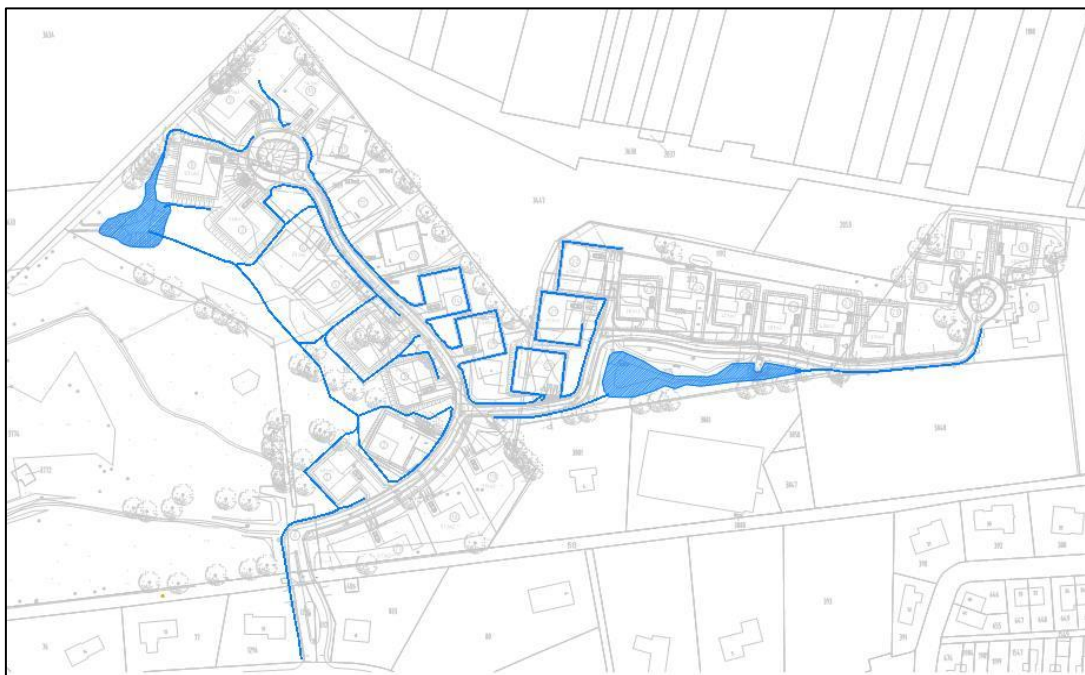
De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedureafspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

In het kader van bestemmingsplan 'De Bousberg' is in 2010 een uitvoerige waterparagraaf opgesteld en is een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Op basis

hiervan is ervoor gekozen een systeem met waterbuffers aan te leggen om water van daken en verhardingen op te vangen, te bufferen en vertraagd te infiltreren.

Dit systeem is inmiddels in gefaseerde uitvoering. De grote buffer aan de zuidzijde van het plangebied is gerealiseerd. De kielspitten (greppels vanaf de woningen die zorgen voor afvoer van het hemelwater richting de buffers) worden aangelegd zodra een woning wordt gebouwd. De andere grote buffer wordt gerealiseerd zodra het gros van de woningen in dit gebied in aanbouw is. Uiteindelijk ontstaat een systeem waarin alle hemelwater wordt afgevoerd naar de buffers. De capaciteit van de infiltratiebuffers is voldoende voor het bergen van een regenreeks met een herhalingsstijd van 100 jaar (en een duur van 10 dagen). Om voldoende veiligheden in te bouwen, zijn de buffers ca. 1 meter verdiept aangebracht. De buffers zullen resp. na 1 dag en 16 uur (bij een $T=25$, 31 mm in 45 minuten) en na 1 dag en 20 uur (bij een $T=100$, 25 mm in 30 minuten) geheel zijn geïnfiltreerd in de ondergrond. Gelet op de genoemde veiligheden zal dit niet tot problemen leiden.

Op onderstaande afbeelding is het watersysteem van De Bousberg weergegeven:



4.3 Archeologie en cultuurhistorie

In het kader van het bestemmingsplan 'De Bousberg' uit 2010 is het aspect archeologie uitvoerig onderzocht. Het plangebied blijkt op basis van archeologische en landschappelijke (bodem, geomorfologie) gegevens een hoge verwachting te hebben voor de aanwezigheid van archeologische resten. Het destijds uitgevoerde bureauonderzoek van ArcheoLogic (rapportage 267, kenmerk 297-2006) wees uit dat er zich ten westen van het plangebied een archeologische vindplaats bevindt,

welke zich mogelijk uitstrekt in het plangebied zelf. Afgezien van een intact bodemprofiel zijn bij het booronderzoek in het gehele plangebied geen archeologische indicatoren aangetroffen in de opgeboorde sedimenten. Ook van een voortzetting van de aangrenzende vindplaats is geen indicatie aangetroffen.

Er was derhalve geen reden aan te nemen dat de aangrenzende vindplaats zich in dit plangebied uitstrekt, noch dat in het andere deel behoudenswaardige archeologie in het plangebied aanwezig is. In het noordoosten van het plangebied bevindt zich een klein deel van een terrein van hoge archeologische waarde, dat resten van een landweer uit de Late Middeleeuwen bevat (de "Oude Landgraaf"). Daar tevens zoals gesteld bij het booronderzoek in het gehele plangebied geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen in de opgeboorde sedimenten en er ook geen indicatie is aangetroffen van een voortzetting van de aangrenzende vindplaats, is er dus geen reden aan te nemen dat de aangrenzende vindplaats zich in dit projectgebied uitstrekt, noch dat in het andere deel behoudenswaardige archeologie in het plangebied aanwezig is. Verder archeologisch onderzoek is destijds niet aanbevolen. De provincie heeft dit advies overgenomen in haar brief d.d.14.08.2006. Er hoeft als gevolg hiervan geen archeologische dubbelbestemming meer te worden opgenomen op het plangebied. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.4 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen welke een planologisch-juridische bescherming behoeven.

5 Planbeschrijving

Dit 'bestemmingsplan De Bousberg 2018' heeft tot doel een totaalbeeld weer te geven van alle juridische regelingen van de vigerende bestemmingsplannen die voor dit gebied thans nog gelden. De basis voor de opgenomen regeling is het stedenbouwkundig plan, waarin de infrastructuur en de bebouwingsstructuur zijn vastgelegd. De ruimtelijk relevante aspecten daarvan zijn vertaald in de regels van het bestemmingsplan (voorgevelpositionering, bouwmassa, bouwhoogte et cetera). Daarnaast is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin met name aandacht is voor de materialisering en uitvoering van de woonbebouwing. Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage gekoppeld aan de regels, waardoor dit ook juridische status krijgt. Datzelfde geldt voor het landschapsplan, waarin aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing en de inrichting van de niet-bebouwde groene gebieden. Ook dit plan is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen 5.1, 5.2 en 5.3 komen de drie genoemde plannen aan de orde.

5.1 Stedenbouwkundig plan

De Bousberg is gelegen ten noorden van de woonbuurt De Kakert en ten noordwesten van de kern Schaesberg. Het projectgebied ligt aan de Boomweg, die vanaf de doorgaande hoofdroute Moltweg/Hompertsweg via de Parklaan bereikbaar is. Het hoofduitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan voor dit woongebied is 'wonen te gast in het landschap'. Het plangebied vormt het overgangsgebied tussen de Brunsummerheide en het stedelijk gebied van Landgraaf. Omdat deze overgang geleidelijk en natuurlijk dient te zijn, is veel aandacht besteed aan een goede inpassing.

Het bouwplan omvat een gefaseerde ontwikkeling van 69 vrijstaande koopwoningen voor het gehele plangebied. De fasering bestaat uit de ontwikkeling van fase 1 en 2 (32 woningen), die thans gezamenlijk in uitvoering is genomen, en van de fasen 3 en 4 (37 woningen), waarvan nog niet zeker is of deze separaat dan wel gezamenlijk zullen worden ontwikkeld; dit is afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt. Het woningbouwprogramma bestaat deels uit vrije kavels en deels uit projectwoningen. De vrije kavels kunnen, rekening houdend met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en het landschapsplan, zelf worden ontwikkeld door de potentiële eigenaars/bewoners. De projectmatige woningen worden ontwikkeld door Ontwikkelingsmaatschappij De Bousberg BV. Voor de typologie van de bebouwing en de materiaalkeuze wordt verwezen naar paragraaf 5.3 (Beeldkwaliteitplan).

Ontsluiting en parkeren

De woningen zijn geprojecteerd langs de hoofdontsluitingswegen Wilgenlaan, Larikslaan en Boomweg. Het gebied kan worden bereikt via de ontsluiting vanaf de Parklaan, komende vanuit het woongebied De Kakert. In het gebied behorende bij

de fasen 1 en 2 (oostzijde) is aan het eind van elke ontsluitingsweg een keerlus gemaakt. In de fasen 3 en 4 (westzijde) is een structuur ontworpen waarbij rond kan worden gereden. Parkeren ten behoeve van de woningen dient op eigen terrein plaats te vinden. In de regels van dit bestemmingsplan is een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning vastgelegd.

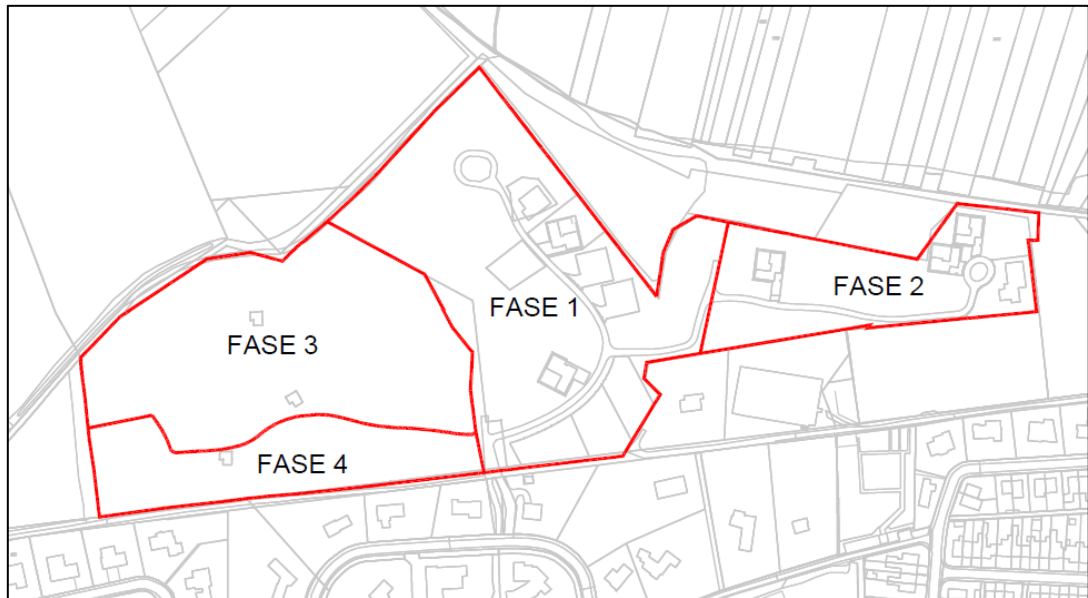
Wonen in het landschap

Zowel bij de vrije kavels als bij de projectmatige woningen geldt dat het uitgangspunt is dat zoveel mogelijk het wonen in het landschap moet worden benadrukt. De projectmatige woningen beschikken daardoor niet over een eigen tuin (met uitzondering van een patio'tuin op het eigen binnenterrein) maar over een gezamenlijke landschappelijke groenvoorziening (natuurpark) met een bos- en heidekarakter. Dit natuurpark staat in verbinding met het bestaande bosgebied aan de noordzijde van het terrein. De zichtlijnen richting heide zijn in het landschapsplan in stand gehouden. Deze planopzet houdt tevens in dat dat niet wordt uitgegaan van reguliere erfafscheidingen (zoals hekwerken, schuttingen en dergelijke), maar van natuurlijke erfafscheidingen in de vorm van hagen (zoals uitgewerkt in het landschapsplan). Dit aspect is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de bouwregels van dit plan. Bij de projectmatige woningen zullen de bomen, beplanting en de genoemde erfafscheidingen in gezamenlijkheid moeten worden aangelegd en onderhouden door de vereniging van eigenaren of coöperatie, bij de vrije kavels dienen de potentiële eigenaars/bewoners de 'natuurlijke' erfafscheidingen zelf te realiseren en te onderhouden. Op onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig plan weergegeven:



Fasering

Op dit moment worden fase 1 en 2 gezamenlijk ontwikkeld. Dit betreft 32 woningen, waarvan 9 vrije kavels en 23 projectwoningen. De fasen 3 en 4 vormen samen de resterende 37 woningen, waarvan vooralsnog 9 als vrije kavels en 28 als projectwoningen zullen worden gerealiseerd. Fasen 3 en 4 worden pas ontwikkeld indien alle woningen/kavels van fase 1 en 2 gerealiseerd dan wel in aanbouw zijn. Op het onderstaande kaartje is de fasering van het bouwplan aangegeven:



Binnen de afspraken die met de ontwikkelaar zijn gemaakt is het mogelijk een projectmatige woning alsnog als vrije kavel te ontwikkelen. Daarbij is dan wel een aanpassing van het landschapsplan noodzakelijk, omdat het realiseren van een vrije kavel meer oppervlakte vergt waardoor de landschappelijke inrichting van het gehele woongebied beperkt zou kunnen worden. Voor het wijzigen van het landschapsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels bij dit bestemmingsplan. Hierdoor hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid flexibel om te gaan met het bouwplan als de markt erom vraagt.

5.2 Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan 'Villapark De Bousberg' geeft in woord en beeld de uitgangspunten weer voor het te ontwikkelen architectonische ontwerp. Het is een op deze specifieke locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische vormgeving van de te ontwikkelen kavels.

De te ontwikkelen locatie vraagt om ruimtelijke kwaliteit, ingepast in het landschap en reagerend op de fysieke ondergrond in een hellend landschap. De nieuwe bebouwing dient te gast te zijn in het landschap. Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, situering van de bebouwing, ontsluiting en groen, zijn geregeld in de regels

bij dit bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan, dat als bijlage 2 bij de regels is opgenomen en daardoor juridische status heeft, richt zich op die aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn. Het geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing. Het beeldkwaliteitplan gaat in op de beoogde sfeer, het materiaal- en kleurgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur te komen. Gekoppeld aan het bestemmingsplan vormt het beeldkwaliteitplan na vaststelling door de gemeenteraad een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. Het is het toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen. Voor de openbare ruimte zal het landschapsplan leidend zijn (zie paragraaf 5.3).

In het plan Villapark De Bousberg zijn drie woningtypologieën te onderscheiden:

1. Projectmatige woning modern 'wit' (hoofdkleur wit);
2. Projectmatige woning modern 'aards' (hoofdkleur warme, aardetinten);
3. Vrije kavels modern (hoofdkleur wit).

Voor alle typologieën geldt dezelfde moderne architectonische uitstraling. Kenmerkend aan deze architectuur zijn een strakke horizontale hoofdvorm onderbroken door fijnzinnige horizontale en verticale bouwgeledingen. Daklijnen zijn ondergeschikt door de afwezigheid van dakoverstekken en brede boeiborden. De hoofdvorm draagt als geheel de woning, waarbij specifieke accenten zorgen voor het kenmerkende karakter. Bijzondere aandacht gaat uit naar het strakke detail, materiaalgebruik en het gebruik van metselwerk. Door een summier onderscheid aan te brengen middels de verdeling in deelgebieden met gelijkgestemde woningen, ontstaat de mogelijkheid om een enigszins afwisselend, gezoneerd karakter te verkrijgen binnen een ingetogen en samenhangende woonomgeving. Zoals de benaming weergeeft is de projectmatige woning een repeterende woning waarvan de buitenschil vaststaat, met kleinschalige toevoegingen van individualiteit. De woningen gesitueerd op de vrije kavels hebben meer mogelijkheden binnen het in het bestemmingsplan gestelde bouwvlak, mits ze tevens voldoen aan de in het beeldkwaliteitplan vastgelegde beeldkwaliteitskenmerken. De woning is hierbij individualistisch vormgegeven, maar past binnen en gaat op in het geheel aan woningen.

In het beeldkwaliteitplan zijn referentiebeelden opgenomen ten aanzien van kleurstelling en materiaalgebruik van de woningen, alsmede voor infrastructuur, het parkeren en de verlichting. Voor de exacte uitgangspunten wordt verwezen naar bijlage 2 bij de regels.

5.3 Landschapsplan

Het landschapsplan 'Villapark de Bousberg' (opgenomen als bijlage 3 bij de regels van dit bestemmingsplan) vormt het toetsingskader voor de groeninrichting ter plaatse van de niet-bebouwde delen van het plangebied. Het landschapsplan is

opgesteld omdat het plangebied het overgangsgebied vormt tussen de Brunsummerheide en het stedelijk gebied en er derhalve aandacht moet worden besteed aan een passende groene invulling. Het landschapsplan bestaat uit een kaart, waarop de bestaande bomen en beplanting zijn ingetekend en waarop tevens de nog te planten bomen en aan te leggen beplanting is opgenomen. Voor wat betreft bomen worden aanvullingen gedaan in de vorm van Zomereik, Beuk, Groveden, Winterlinde de Ruwe berk. Daarnaast wordt ook aangegeven welke hagen, struiken en overige beplanting gewenst zijn op de verschillende zones langs de ontsluitingsweg en rondom de kavels. Voor de exacte locaties wordt verwezen naar bijlage 3 bij de regels. Het landschapsplan is ten behoeve van de verplichtingen uit de anterieure overeenkomst ingedeeld in clusters, waarvan de uitvoering is gekoppeld aan het gereedkomen van de woningen.

6 Planopzet

6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling dient te worden opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die in het Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Deze landelijke standaard is tevens verwerkt in het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Landgraaf.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0882.BPBOUSBERG2018-VG01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan bestaan uit bestemmingsoverstijgende regels alsmede regels voor het gehele plangebied. Naast de 'standaard' wijzigingsbevoegdheid voor het aanpassen van bestemmingsgrenzen zijn er twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen om bij de gefaseerde ontwikkeling van het plangebied voldoende flexibiliteit te kunnen bieden:

- Ten aanzien van de ontwikkeling van woningen en groeninrichting zijn, zoals eerder aangegeven, een beeldkwaliteitplan en een landschapsplan opgesteld. Deze hebben met name betrekking op de bestemmingen 'Groen' en 'Wonen'. In de algemene regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om (één van) beide plannen te kunnen wijzigen als gevolg van veranderingen in de ontwikkeling van het gebied.
- Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de uitwerking van fase 3 en 4 (op de verbeelding aangeduid door middel van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied') om de stedenbouwkundige structuur aan te kunnen passen aan mogelijke gewijzigde toekomstige inzichten.

Voorts zijn in dit hoofdstuk onder meer algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen, algemene bouwregels voor ondergronds bouwen en procedureregels die gelden bij toepassing van nader eisen en afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels

op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Groen':

Binnen deze bestemming ligt de nadruk op groen en groenvoorzieningen, maar zijn tevens fiets-, voet- en wandelpaden toegestaan, alsmede doeleinden van openbaar nut als ondergeschikte doeleinden. Ook wordt ruimte geboden aan waterhuishoudkundige voorzieningen. De inrichting van de groenvoorzieningen is gekoppeld aan het in bijlage 3 bij de regels opgenomen landschapsplan. Op een aantal gronden in het plangebied is een aanduiding 'tuin' opgenomen om de groenvoorziening te kunnen gebruiken voor privétuin voor de aanpalende woningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierbij kan gedacht worden aan straatverlichting, bankjes en overig straatmeubilair, speelvoorzieningen, hekwerken en dergelijke.

Artikel 4: enkelbestemming 'Verkeer':

Verkeersvoorzieningen zijn noodzakelijk in verband met de verkeersafwikkeling in het gebied. Voorzieningen voor het wegverkeer en nutsvoorzieningen zijn prioritair binnen deze bestemming, groenvoorzieningen, kunstobjecten en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn ondergeschikt. Bebouwing is uitsluitend toegestaan ten dienste van de verkeersfunctie. Daarnaast is ook de bouw van kunstobjecten en nutsvoorzieningen mogelijk.

Artikel 5: enkelbestemming 'Wonen':

Deze bestemming regelt de bouwmogelijkheden voor de woningen in het plangebied. Op de verbeelding zijn gevellijnen aangeduid waarin of waarachter (tot 5 meter) de woningen mogen worden gebouwd. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het plaatsen van de voorgevel op grotere afstand van de gevellijn. Aangegeven is dat in het gehele plangebied binnen de bestemming 'Wonen' in totaal 69 woningen mogen worden gebouwd. Dit betreft uitsluitend vrijstaande woningen. deze woningen mogen in twee bouwlagen (boven maaiveld) worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een tweede bouwlaag maximaal 75% van de oppervlakte van de begane grond mag bevatten. De inhoud van een woning mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen. Aangegeven is dat bij de uitwerking rekening dient te worden gehouden met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (bebouwing) en het

landschapsplan (beplanting). De parkeernorm bedraagt 2 parkeerplaatsen per woning. Voorts zijn beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan.

Voor de gronden die binnen fase 3 en 4 vallen (zoals aangegeven middels de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied') is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Groen' ingeval ontwikkeling van deze fase in de toekomst deels of geheel achterwege blijft.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Ten behoeve van de ontwikkeling van dit plangebied is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden aangegeven dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en derhalve kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Omdat met dit plan belangen van de provincie zijn gemoeid heeft vooroverleg plaatsgevonden. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is daartoe ter beoordeling aangeboden.

7.2.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden conform de eisen die de wet daaraan – in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht – stelt. Het ontwerp van het 'Bestemmingsplan De Bousberg 2018' is d.d. **19 december 2018** in de Staatscourant, in het plaatselijke weekblad en op de website van de gemeente Landgraaf gepubliceerd en heeft met ingang van **20 december 2018** ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon eenieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Landgraaf kenbaar maken.

Zienswijzen

Gedurende voornoemde periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente Landgraaf zijn raadpleegbaar in het zienswijzenverslag in bijlage 1 van deze toelichting. Als gevolg van deze zienswijzen zijn **geen** wijzigingen in het plan doorgevoerd. Wel worden enkele **ambtshalve wijzigingen** doorgevoerd, namelijk:

- **De parkeernota wordt als bijlage bij de regels verwijderd omdat in de regels een verwijzing naar het GVVP is opgenomen en de parkeernota is vervallen;**
- **In de planregels wordt in artikel 1 (Begrippen) de definitie 'tuin' aangepast;**
- **In de planregels wordt in artikel 5 lid 5.4 (voorwaardelijke verplichting) verwijderd omdat dit privaatrechtelijk is geregeld;**
- **In de planregels wordt artikel 5 lid 5.5 lid c verwijderd omdat artikel 5 lid 5.4 is vervallen.**

8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

Bijlage 1: Zienswijzennota