

bestemmingsplan
'Schaesberg-Noord'
gemeente Landgraaf

status: vastgesteld
datum: 26 mei 2011
projectnummer: 830040
adviseur: RNU



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



TONNAER



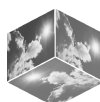
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

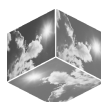
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Het plangebied	2
1.3	De vigerende bestemmingsplannen	2
2	Bestaande situatie/nieuwe situatie	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	4
2.3	Verkeer en parkeren	6
2.4	Nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode	7
2.5	Mogelijke toekomstige ontwikkelingen	14
3	Beleidskaders	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Intergemeentelijk/regionaal beleid	32
3.4	Gemeentelijk beleid	40
4	Milieu- en omgevingsaspecten	44
4.1	Milieuonderzoek	44
4.2	Waterhuishouding	53
4.3	Flora en Fauna	57
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	60
4.5	Leidingen	63
5	Juridisch Plan	64
5.1	Inleiding	64
5.2	De verbeelding	64
5.3	Opbouw van de regels	65
5.4	Bestemmingen	66
5.5	Dubbelbestemmingen	76
5.6	Aanduidingen	78
5.7	Functieaanduiding	78
5.8	Bouwaanduiding	78
5.9	Algemene bouwregels	78
5.10	Bijlagen	79
6	Haalbaarheid	80
6.1	Economische haalbaarheid	80
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	82

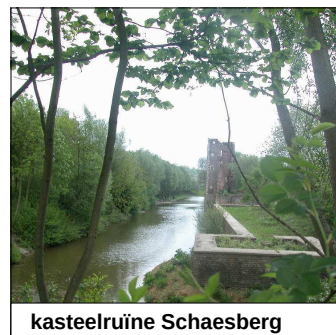
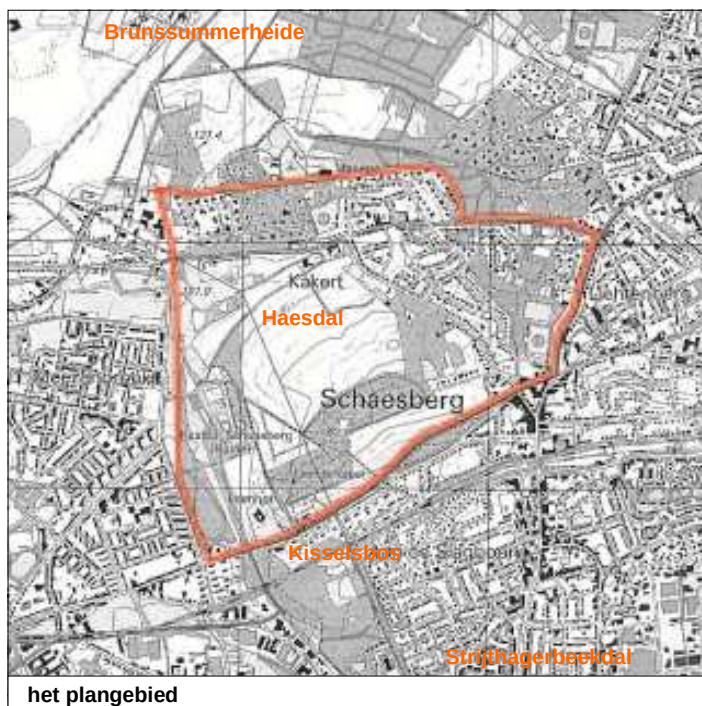


7	Overleg en inspraak	83
7.1	Procedure, algemeen	83
7.2	Overleg	83
7.3	Vaststelling	84

Overzicht bijlagen:

Bijlage 1	Beschermd dorpsgezicht
Bijlage 2	Berekening parkeerbalans uitbreiding basisschool
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek scouting
Bijlage 4	Natuurwaardenonderzoek scouting
Bijlage 5	Gebiedsperspectief Landgoed Kasteel Schaesberg
Bijlage 6	CBS-woningbouw en sloop periode vanaf 2000
Bijlage 7	(Pré)wateradviezen
Bijlage 8	Verkennd natuurwaardenonderzoek kasteel Schaesberg en omgeving
Bijlage 9	Kasteel Schaesberg natuurwaardenonderzoek
Bijlage 10	Nota van inspraak
Bijlage 11	Vooroverlegreacties
Bijlage 12	Vastgestelde Zienswijzennota behorende bij het (ontwerp) bestemmingsplan Schaesberg Noord
Bijlage 13	Vastgestelde overzicht van Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Schaesberg Noord





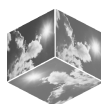
1 Inleiding

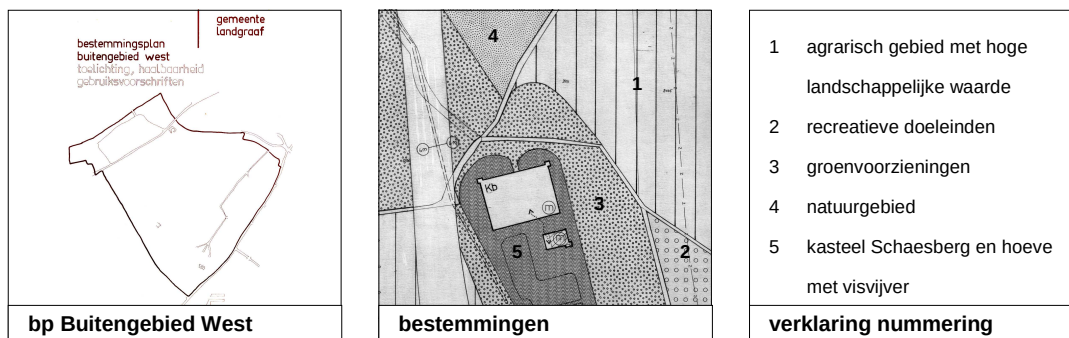
1.1 Aanleiding

Het ruimtelijke beleid voor Schaesberg-Noord ligt vast in een groot aantal bestemmingsplannen, ruimtelijke onderbouwingen en postzegelplannen. Vele van deze plannen zijn inmiddels verouderd. Door de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) per 1 juli 2008 mogen bestemmingsplannen niet ouder zijn dan 10 jaar. Tegelijkertijd dienen bestemmingsplannen digitaal uitgewisseld en beschikbaar gesteld te worden. Daarnaast is het door de gedateerdheid van de plannen voor de gemeente moeilijk om (bouw)plannen te toetsen op bouw- en gebruiksmogelijkheden en belemmert het de gemeente in het ruimtelijke handhavings- en sturingsbeleid.

Binnen Schaesberg-Noord hebben in de afgelopen periode veel ontwikkelingen plaatsgevonden. Herstructurering van de wijk De Kakert, herbestemming van de sportaccommodatie RKONS en verplaatsing van het tuincentrum Van der Mark. Aan de westzijde van het plangebied is een deel van de nieuwe binnenring gerealiseerd. Dit brengt ook voor de overige hoofdwegen een veranderende verkeersfunctie met zich mee. De noodzakelijke natuurcompensatie voor de aanleg van de binnenring is (nagenoeg) in het Haesdal gerealiseerd. Al deze ontwikkelingen worden met deze actualisatie van het bestemmingsplan Schaesberg-Noord in één bestemmingsplan geregeld. Momenteel zijn deze geregeld in afzonderlijke planologische besluiten.

Daarnaast is er één concrete nieuwe ontwikkeling die in dit bestemmingsplan direct geregeld wordt. Het betreft de uitbreiding van de basisschool 't Kakertshöfke ten behoeve van meervoudig gebruik.





Door deze bestemmingsplanactualisering wordt gekomen tot een actuele en uniforme regeling voor het gehele plangebied. Het huidige beleid is verouderd en speelt niet in op de recente maatschappelijke ontwikkelingen. Mensen hebben bijvoorbeeld de behoefte om ruimer en luxer te wonen en ook de vraag naar mantelzorgvoorzieningen en levensloopbestendig wonen (ergens kunnen blijven wonen als de levensomstandigheden veranderen) stijgt. Deze actualisering betekent in veel gevallen een verruiming van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden. Een voorbeeld hiervan is de mogelijkheid om een tweede bouwlaag te realiseren bij de bungalows/villa's in het voormalige tuindorp.

1.2 Het plangebied

De gemeente Landgraaf is gelegen in het gebied, thans bekend als Parkstad Limburg. Het plangebied Schaesberg-Noord maakt onderdeel uit van de voormalige kern Schaesberg, specifiek het woongebied de Kakert, de groenzone Haesdal en de directe omgeving. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de gemeente Heerlen en wordt globaal begrensd door de Heerlenseweg, de Pasweg/Kampstraat, de Moltweg, de Boomweg en de nieuwe binnenring.

1.3 De vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen de vigerende bestemmingsplannen:

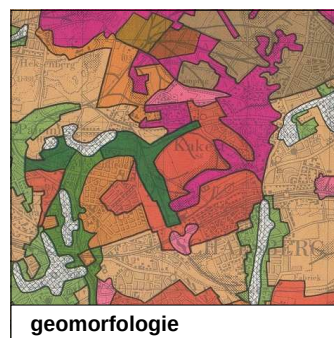
- "Kakert" van de voormalige gemeente Schaesberg, door de raad vastgesteld d.d. 13 augustus 1974 en door GS goedgekeurd d.d. 10 maart 1975 onder nr. BD 25788;
- "Tuindorp" door de raad vastgesteld d.d. 12 december 1974 en door GS goedgekeurd d.d. 1 september 1975 onder nr. BE 4211;
- "Moltbos" door de raad vastgesteld d.d. 21 augustus 1979 en door GS goedgekeurd d.d. 12 februari 1980 onder nr. Bi 28862;
- "Onderste Mol" door de raad vastgesteld d.d. 25 september 1992;
- "Hoofdzaekenplan" door de raad vastgesteld d.d. 15 december 1953 en door GS goedgekeurd d.d. 10 januari 1955 onder nr. B 15586;
- "Binnenring" door de raad vastgesteld d.d. 5 juni 2003 en door GS goedgekeurd d.d. 16 december 2003 onder nr. 2003/5628.

Binnen het gebied vigeren de voor het overgrote deel de volgende bestemmingen: natuurgebied, agrarisch gebied met hoge landschappelijke waarden; woondoeleinden, recreatieve doeleinden, groenvoorzieningen, kasteel Schaesberg en hoeve met visvijver en volkstuinencomplex.

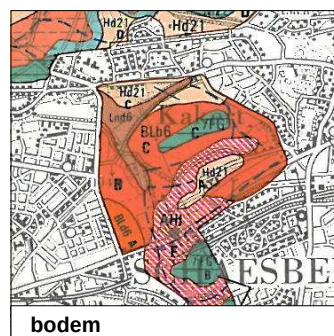




historie



geomorfologie



bodem

2 Bestaande situatie/nieuwe situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied Schaesberg-Noord is een afwisselend gebied met de gevoelige confrontatie tussen groen (natuur) en rood (bebouwing) als belangrijkste item. Het Haesdal is een geïsoleerd stukje buitengebied in de gemeente Landgraaf. Het wordt ingesloten door bebouwing die een grote druk op het gebied uitoefent, in zowel visueel opzicht als qua uitloopgebied. Het Haesdal is te verdelen in een hoog en droog, veelal bebost gebied en een laag en nat gelegen gebied, met grotendeels in het verleden verdroogde plekken.

Naast het Haesdal is in het oosten van het plangebied nog een groenzone gelegen die als een lob het stedelijk gebied van Landgraaf insnijdt. Deze groene lob staat in directe groene verbinding met de Brunsummerheide. Deze groene vingerstructuur van het gebied binnen het stedelijk gebied dient dan ook zoveel mogelijk gewaarborgd te blijven als karakteristiek voor Landgraaf en in groter verband Parkstad Limburg.

De noordwestelijke grens van het plangebied wordt gevormd door woningen die zijn gelegen in een groene, bosrijke omgeving. De woningen grenzen aan een voormalig recreatieterrein en vormen met het Haesdal de overgang van het bebouwd gebied naar de noordelijk gelegen Brunsummerheide. Het recreatieterrein betreft het voormalige recreatieterrein Bousberg. Het recreatieterrein wordt momenteel ontwikkeld tot een woongebied met 88 woningen waaronder 14 vrije sector woningen.

Het overige gedeelte van het plangebied Schaesberg-Noord is bebouwd en bestaat uit woningen afgewisseld met een aantal voorzieningen.



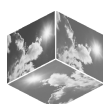


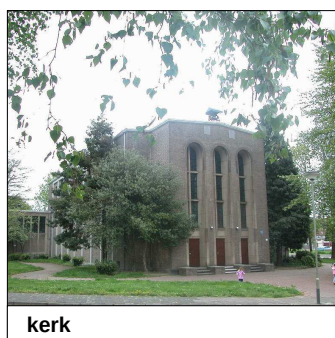
Het plangebied valt logischerwijze uiteen in drie deelgebieden die qua identiteit en ruimtelijke opbouw en verschijningsvorm van elkaar verschillen en waar dus voor de in dit plan beoogde ontwikkeling een andere benadering dient te gelden. De drie deelgebieden zijn:

- het Haesdal;
- de groene lob ten oosten van Kakert;
- de woongebieden.

2.2. Functionele structuur

Het bebouwde deel van het plangebied heeft voornamelijk een woonfunctie. Bestaande voorzieningen zijn her en der gesitueerd in het plangebied. Het betreft onder andere een kerk, school, begraafplaats, een casino, enkele winkels en bedrijven, een skatebaan, de scouting, het clubgebouw van de visvereniging en volkstuinen. Ter hoogte van de Moltweg en de hoek Heerlenseweg/Pasweg (Streeperkruis) is van een kleine voorzieningenconcentratie sprake.



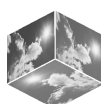


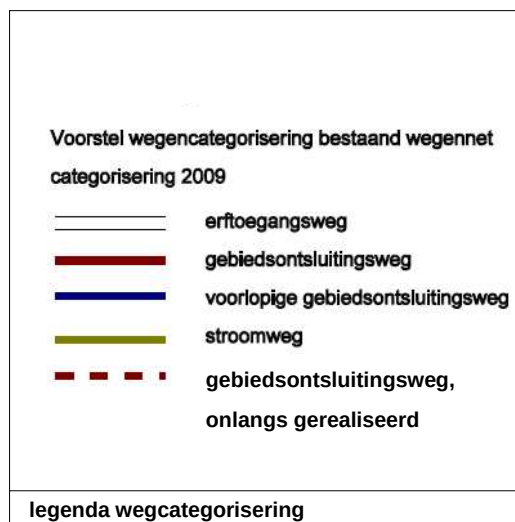
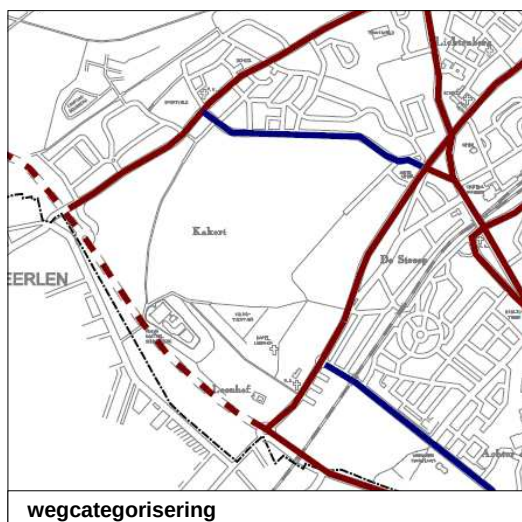
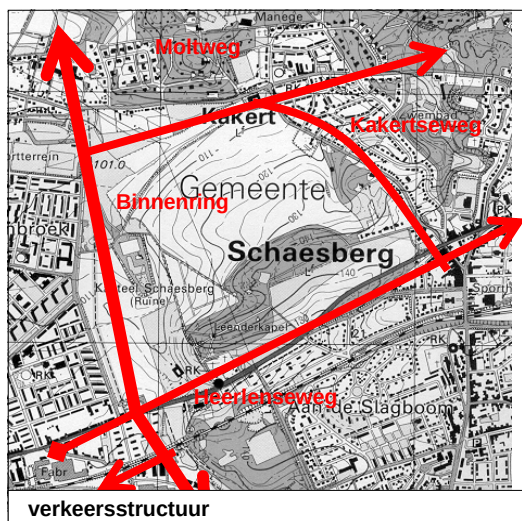
Binnen Schaesberg-Noord is op dit moment twee sportvelden gelegen. Het betreft het in het noorden van het plangebied gelegen voetbalveld van de Kakertse Boys en de tennisbanen nabij het casino. Daarnaast is aan de oostelijke grens van het Haesdal een scoutinggebouw gelegen en in de westelijke grens een volkstuintencomplex en een clubgebouw van de visvereniging.

Binnen het Haesdal zijn verder een tweetal oude hoeven gelegen, te weten hoeve Leenhof in het zuiden en hoeve Kakertshof in het noorden. Leenhof was oorspronkelijk een vee-teeltbedrijf en Kakertshof een akkerbouwbedrijf. In beide hoeves zijn appartementen gerealiseerd. De omgeving van de Leenhof is historisch gezien waardevol en in dat kader aangewezen als beschermd dorpsgezicht (zie bijlage 1).

In het oosten van het Haesdal was een tuincentrum gelegen. Dit bedrijf heeft zijn activiteiten ter plaatse beëindigd. De voormalige bedrijfswoning is nu in gebruik als reguliere burgerwoning. De voormalige gronden van het tuincentrum worden niet herontwikkeld. Dit geldt tevens voor de locatie van de Muziekschool. Deze percelen krijgen de groenbestemming. Ook de herontwikkeling van de Nieuwe Kakert gaat niet door. De gymzaal en de naastgelegen woningen aan de Moltweg worden gesloopt. De basisschool en een aantal woningen worden wel gehandhaafd. De percelen waarop de bebouwing gesloopt wordt, krijgen de groenbestemming.

In het westen van het Haesdal is een historisch kasteel met kasteelhoeve gelegen. Inmiddels betreft het een ruïne. Er zijn plannen in voorbereiding voor de herbouw van het kasteel en het hoevedeelte. Het is nog onbekend waarvoor het kasteel en de hoeve in de toekomst gebruikt zullen worden.





De aanwezige groen- en natuurvoorzieningen binnen het plangebied hebben een belangrijke uitlooppunt. Deze functie is vergelijkbaar met een stadspark, al zijn de samenstellende delen meer een authentiek buitengebied.

De functionele opbouw van het plangebied is daarmee redelijk typerend voor een zone aan de rand van een stedelijk gebied. De functies zijn ruimtelijk bescheiden van omvang maar hebben maatschappelijk en economisch wel degelijk waarde.

2.3 Verkeer en parkeren

Wegenstructuur

De hoofdwegenstructuur in Schaesberg-Noord wordt gevormd door de Euregioweg (= straatnaam Binnenring), de verbindingsweg tussen de bestaande Euregioweg en Wickraderweg, en de Heerlenseweg. De verdere gebiedsontsluiting wordt verzorgd door de Homperseweg/Moltweg, Kakertseweg en Leenderkapelweg.



De wegen binnen het plangebied betreffen gebiedsontsluitingswegen (verbindende schakel tussen stroom- en erftoegangswegen) en erftoegangswegen. De maximum snelheid op de gebiedsontsluitingswegen bedraagt 50 km/uur en op de erftoegangswegen 30 km/uur. De Kakertsweg is aangeduid als voorlopige gebiedsontsluitingsweg en zal, nu de Binnenring gereed is, op den duur ingericht worden als 30 km/uur zone.

Parkeren dient binnen Schaesberg-Noord zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden.

2.4 Nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode

2.4.1 Overzicht nieuwe ontwikkelingen

Binnen het plangebied vinden de komende jaren, binnen nu en 10 jaar, de volgende ontwikkelingen plaats:

1. basisschool 't Kakertshöfke;
2. nieuwbouw scouting;
3. woningbouw Oude Kakert, vlek E;
4. boerderijcamping Kasteelweg 60;
5. reconstructie Moltweg;
6. kantoor Hompertsweg 17.

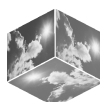
Hierna volgt van ieder plan een korte beschrijving.

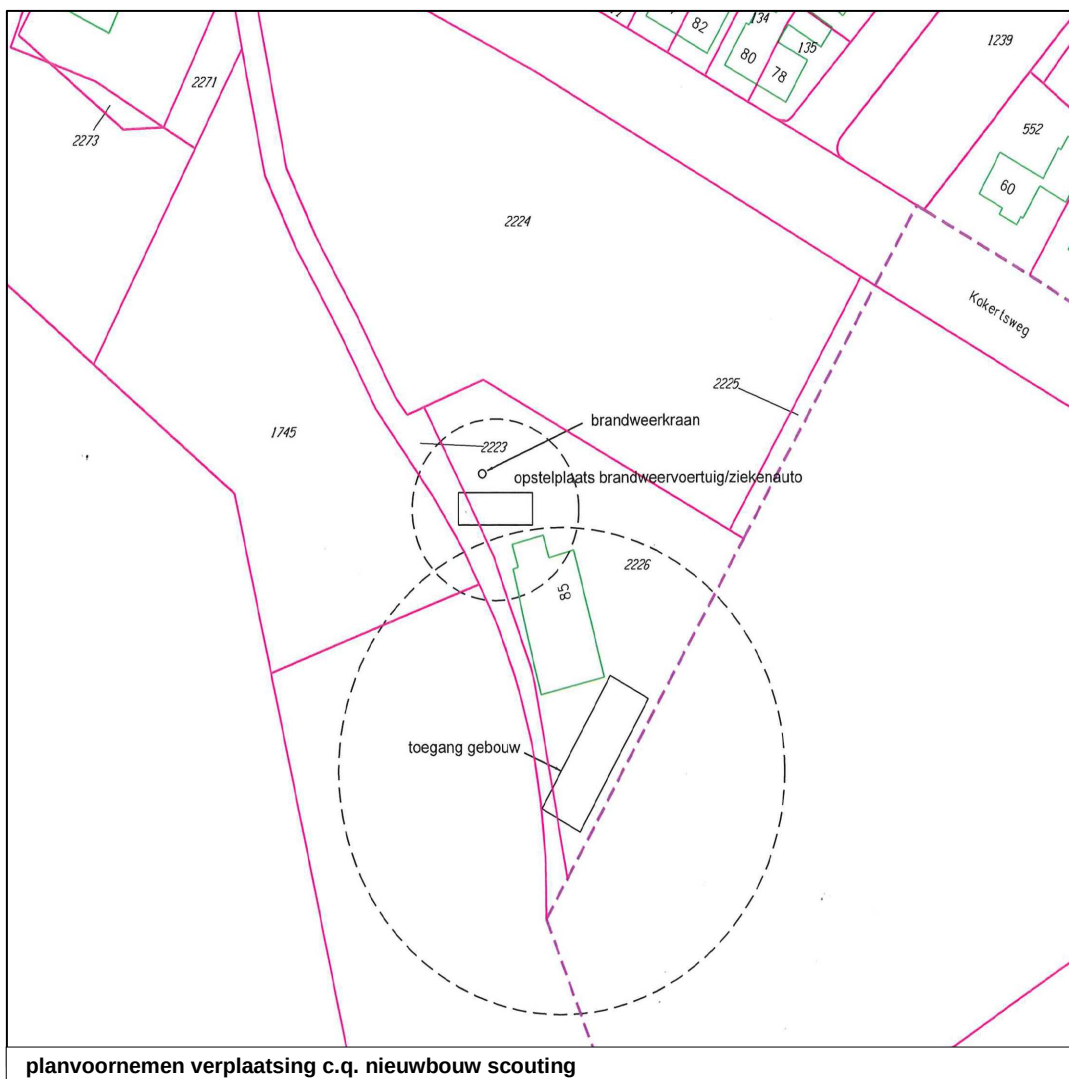
2.4.2 Uitbreiding basisschool 't Kakertshöfke

De gemeente wil samen met een aantal samenwerkingspartners een stevige kwaliteitsimpuls geven aan de buurt Kakert. Hiervoor is het voornemen om een aantal collectieve voorzieningen onder te brengen in een multifunctionele accommodatie. Op deze wijze wordt geïnvesteerd in de leefbaarheid van de buurt en de wijk. De huidige basisschool 't Kakertshöfke wordt hiervoor ingrijpend aangepast en uitgebreid met nieuwbouw. Het bestaande gebouw wordt aan de rechterzijde in een bouwlaag uitgebreid. Naast de onderwijsactiviteiten komen er andersoortige activiteiten zoals een kinderopvang en welzijnsactiviteiten.

Om te bepalen of er door de uitbreiding nog voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor de diverse activiteiten, is een parkeerbalans opgesteld. Hieruit blijkt dat volgens de minimale variant 4,8 parkeerplaatsen en volgens de maximale variant 11,9 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. De gemiddelde variant gaat uit van 8,3 parkeerplaatsen. Uitgegaan wordt van een worstcase scenario met de maximale variant. Derhalve dienen bij de planontwikkeling minimaal 12 parkeerplaatsen aanwezig te zijn (voor berekening zie bijlage 2).

Deze ontwikkeling is dusdanig concreet en uitgewerkt dat deze in dit bestemmingsplan planologisch en juridisch geregeld wordt.





2.4.3 Nieuwbouw scouting

Projectbeschrijving

Op de locatie Kakertsweg 85 bestaan plannen voor de nieuwbouw van een gebouw voor de scouting Pius XII. Het bestaande gebouw voldoet niet meer en zal derhalve, na het gereed komen van de nieuwbouw, binnen de planperiode worden gesloopt.

Het nieuwe gebouw wordt gerealiseerd tussen het bestaande scoutinggebouw en de zuidelijk daarvan gelegen afrastering. Het nieuwe gebouw wordt 8 bij 25 meter met een bouwhoogte van maximaal 6,8 meter. Het gedeelte waar de nieuwbouw gepland is, grenst aan een bosgebied dat deel uitmaakt voor de Ecologische Hoofdstructuur.

Voor de nieuwbouw van de scouting zijn een bodemonderzoek en een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de beoogde locatie geschikt is voor de nieuwbouw.



Bodemonderzoek

Uit het bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de aangetroffen mijnsteenlaag/koolhoudende laag een matig verstoord gehalte aan minerale olie bevat welke de lokale maximale waarde overschrijdt. Naar aanleiding hiervan is een doelmatigheidstoets uitgevoerd, waaruit is gebleken dat het verwijderen van deze laag rendabel wordt geacht. De geschatte omvang van de verontreiniging bedraagt ca. 40 m³. Het aangetroffen licht verhoogde gehalte aan kobalt vormt volgens de Wet Bodembescherming geen aanleiding tot nader onderzoek. De aanwezigheid van asbest wordt uitgesloten.

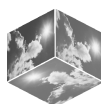
In het onderzoek wordt dan ook geadviseerd om de mijnsteenlaag/koolhoudende laag af te graven en aan te bieden aan een erkend grondverwerkingsbedrijf. Bij eventuele afvoer van grond ten behoeve van de bouwwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met verhoogde afzetkosten. Getoetst aan de referentiewaarden uit tabel 1 van bijlage B uit de Regeling bodemkwaliteit behorende bij het Besluit bodemkwaliteit betreft het 'niet toepasbare' grond. Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd om de hergebruikmogelijkheden van de grond te bepalen. Hiervoor is een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) noodzakelijk.

Het bodemonderzoek betreft het 'Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van het scoutinggebouw aan de Kakertsweg 85 te Landgraaf', opdrachtnummer MA-90368, versie R1, d.d. 9 oktober 2009 en uitgevoerd door Geonius Milieu BV (zie bijlage 3).

Natuurwaardenonderzoek

Ter verantwoording van het planvoornemen is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat tijdens het veldonderzoek geen bijzondere natuurwaarden zijn aangetroffen. Deze zijn, gezien de inrichting en ligging van het planvoornemen, ook niet te verwachten. Ter plaatse van het planvoornemen valt wel te rekenen met de mogelijke aanwezigheid van een aantal algemeen voorkomende wettelijke zoogdiersoorten (mogelijk vleermuizen) en broedvogelsoorten. Ten aanzien van de vleermuizen valt slechts rekening te houden met overvliegende en foeragerende dieren. Er bestaat geen noodzaak om nader onderzoek uit te voeren naar het gebruik van het terrein door vleermuizen. Evenmin is een ontheffing noodzakelijk.

Ten aanzien van de broedvogels is de mogelijke aanwezigheid van één of meerdere nesten weliswaar klein, maar niet geheel uit te sluiten. Om er zeker van te zijn dat, indien de werkzaamheden in het gebied plaatsvinden in de periode 15 maart tot 15 juli (en tot eind september is het een aanbeveling), zonder problemen de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, dient het onderzoekgebied minimaal één week voor aanvang van de werkzaamheden door een ecooloog/bioloog te worden nagelopen op de aanwezigheid van broedlocaties. Indien nesten worden aangetroffen dienen in een voor de soort specifieke zone rond het nest geen werkzaamheden te worden uitgevoerd totdat de jongen het nest hebben verlaten.



Het gebied vormt geen geschikt leefgebied voor de Hazelworm echter kan niet uitgesloten worden dat zich in de omgeving nog een (kleine) populatie Hazelwormen bevindt. Derhalve worden, met een aanvulling door de Dienst Landelijk Gebied, regio Zuid van het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, de volgende voorwaarden aan nieuwbouw gekoppeld:

- voorafgaand aan de werkzaamheden dient het gehele terrein nagezocht te worden op individuen hazelworm; hierbij dienen de aanwezige en potentiële schuilplaatsen direct nadat deze gecontroleerd zijn uit het gebied verwijderd te worden om hervestiging te voorkomen. Eventueel gevonden individuen worden overgezet naar geschikt leefgebied in de directe omgeving van het plangebied.
- tevens dient, om hervestiging te voorkomen, nadat vastgesteld is dat het werkterrein vrij is van individuen van de hazelworm, het plangebied direct ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort door het plaatsen van een amfibieën / reptielen raster tussen het bosgebied (met de vaste rust- en verblijfplaatsen) en het plangebied. Dit raster dient gedurende de werkzaamheden te allen tijde in stand gehouden te worden.
- de ontheffinghouder dient bij de planning van de werkzaamheden rekening te houden met de seizoenactiviteiten van de hazelworm, om verstoring in de meest kwetsbare perioden (voortplanting, winterrust) te voorkomen.
- de voortplanting- en overwinteringsperiode van de hazelworm lopen globaal van mei tot en met september respectievelijk eind oktober tot en met februari. Afhankelijk van het seizoen en de weeromstandigheden kunnen deze perioden langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een ter zake kundige op het gebied van soort.
- alle bovenstaande mitigerende en compenserende maatregelen dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ter zake kundige op het gebied van reptielen.

Wettelijk strenger beschermde planten komen niet voor. Voor de overige planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet.

Volgens het POL 2006 (provincie Limburg, oktober 2006, geactualiseerd januari 2010) is het plangebied gelegen binnen de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Volgens de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden (provincie Limburg, september 2005) geldt op basis daarvan voor de geplande ontwikkeling het 'nee, tenzij-principe'. Echter uit een nadere beoordeling, ondermeer door de provincie Limburg, blijkt de EHS niet goed verwerkt te zijn in het POL. Er is sprake van een kaartfout (in het POL wordt dit aangepast). Het plangebied is dus niet gelegen binnen de EHS, maakt geen onderdeel uit van de POG en er zijn ook geen bos, landschappelijke of natuurelementen aanwezig die bijzonder bescherming genieten. Formeel zou de Boswet, door de ligging buiten de bebouwde kom, van toepassing zijn. Echter door het ontbreken van bomen is dit praktisch gezien niet van toepassing. Derhalve is de Beleidsregels mitigatie en compensatie niet van toepassing. Mitigerende en/of compenserende maatregelen zijn derhalve niet aan de orde.



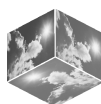


Het natuurwaardenonderzoek betreft het 'Verkennd natuurwaardenonderzoek voor: Terrein Scouting Pius XII gemeente Landgraaf, dossiernr. LA-201.001, d.d. 12 mei 2010 en uitgevoerd door Heukelom Verbeek (zie bijlage 4).

Conclusie

Deze ontwikkeling is dusdanig concreet en uitgewerkt dat hiervoor in dit bestemmingsplan een planologische en juridische regeling onder voorwaarden ten aanzien van de hazelworm is opgenomen. Door de Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg is op 5 oktober 2010 formeel besloten dat de scouting niet gelegen is binnen de EHS maar binnen de stedelijke ontwikkelingszone. De provincie past het POL hierop aan. De gronden van de scouting worden dan ook bestemd als 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'verenigingsleven'.

Vooruitlopend op het bestemmingsplan 'Schaesberg Noord' is reeds de procedure van een projectbesluit voor deze ontwikkeling gevolgd. Het projectbesluit heeft vanaf 2 december 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend. Op 1 februari 2011 is het projectbesluit door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Tegen het vastgestelde projectbesluit is geen beroep of voorlopige voorziening ingesteld en daarmee onherroepelijk. Dit houdt in dat de nieuwbouw van de scouting planologisch als een bestaande situatie wordt aangemerkt en zodanig in dit bestemmingsplan is opgenomen.



2.4.4 Oude Kakert, vlek E

Aan de oostzijde van het Haesdal is de woonwijk 'Kakert' gelegen. Een groot gedeelte van deze woonwijk is recentelijk geherstructureerd in het kader van de herontwikkelingsopgave 'Oude Kakert'. Op de laatste fase van de herontwikkeling na, is de opgave gereed. Deze laatste fase wordt vertegenwoordigd door de zogenoemde 'vlek E'. Binnen 'vlek E' bestaat het voornemen om 45 woningen inclusief de noodzakelijke infrastructuur en voorzieningen te realiseren. Een ontwikkelaar heeft deze taak op zich genomen en zal het gebied gaan ontwikkelen. De eerdere fases van de herstructureringsopgave zijn gerealiseerd op basis van een artikel 19 WRO procedure. Vlek E is hierin niet meegenomen.

Voor deze ontwikkeling is, evenals voor de nieuwbouw van de scouting, vooruitlopend op het bestemmingsplan 'Schaesberg Noord' reeds de procedure van een projectbesluit gevolgd. Het projectbesluit heeft vanaf 2 december 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend. Op 26 januari 2011 is het projectbesluit door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Tegen het vastgestelde projectbesluit is geen beroep of voorlopige voorziening ingesteld en daarmee onherroepelijk. Dit houdt in dat de beoogde woningbouw voor de Oude Kakert, vlek E planologisch als een bestaande situatie wordt aangemerkt en zodanig in dit bestemmingsplan is opgenomen.

2.4.5 Boerderijcamping Kasteelweg 60

De eigenaar van het agrarisch bedrijf Kasteelweg 60 is voornemens in de nabije toekomst een boerderijcamping op de percelen grenzend aan de boerderij te realiseren. Het perceel is thans in gebruik ten behoeve van grondgebonden landbouw. Het gebruik van de gronden voor recreatieve doeleinden is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Kamperen bij de boer past binnen de doelstellingen van het nationale beleid omdat rekening moet worden gehouden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme. Daarnaast is algemeen bekend dat de agrarische sector het moeilijk heeft door de mondialisering en eisen in het kader van diverse wet- en regelgeving. Derhalve bestaat bij veel agrarische bedrijven de behoefte aan verbreding met niet agrarische activiteiten zoals zorg, recreatie en educatie.

Het provinciale beleid biedt ook mogelijkheden. Het geplande kampeerterrein is gelegen binnen een gebied waar ontwikkelingen mogelijk zijn mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem en het groene karakter van het gebied versterkt wordt. Om dit laatste te bewerkstelligen dienen concrete ontwikkelingen gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in het Limburgs Kwaliteitsmenu. Omdat de gemeente nog niet beschikt over een structuurvisie waarin het kwaliteitsmenu is opgenomen dient aan het Limburgs Kwaliteitsmenu getoetst te worden.



Het exploiteren van een landschappelijk goed ingericht recreatief terrein in aanvulling op de hoofdactiviteit 'landbouw' sluit eveneens nauw aan op de doelstellingen uit de regionale structuurvisie. In samenhang met de herontwikkeling van kasteel Schaesberg kan het een belangrijke impuls betekenen voor het verblijfstoerisme in de regio. Ook binnen het gemeentelijke beleid worden mogelijkheden geboden. Door schaalvergroting in de landbouw dient rekening te worden gehouden met een ombouw naar extensief toeristisch en recreatief gebruik van gronden met een landschappelijke waarden. Het oprichten van een kampeerterrein is een invulling hiervan.

Omdat de aanleg van een kampeerterrein aan voorwaarden gebonden is, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een van de voorwaarden is dat zowel historisch als verkennend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om de geschiktheid van de bodem te bepalen. Het oprichten van een kampeerterrein is derhalve niet rechtstreeks mogelijk.

2.4.6 Reconstructie Moltweg

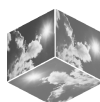
In het kader van de herstructurering van de Kakert (oude en nieuwe Kakert) wordt de Moltweg ter hoogte van de kruising Moltweg/Kakertsweg en Moltweg/Exdellerweg gereconstrueerd.

Naar verwachting past de beoogde reconstructie van de Moltweg niet binnen het huidige ruimtebeslag van de weg. Derhalve is op dit deel de bestemming 'Verkeer' verbreed met ongeveer 10 m ten westen en met ongeveer 20 m (aflopend naar 0 m) ten oosten van het Jan de Witplein. Daarmee is de reconstructie van de Moltweg op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk. Hierover wordt op dit moment overleg gevoerd met omwonenden.'

2.4.7 Kantoor Hompertsweg 17

Op het perceel Hompertsweg 17 is het mogelijk gemaakt om achter de bestaande woningen een kantoorruimte van maximaal 130 m², ten behoeve van een beveiligingsbedrijf, te realiseren. De Hompertsweg is een straat waar reeds (kleinschalige) bedrijvigheid plaats vindt. De kantoorruimte voor een beveiligingsbedrijf waar alleen administratieve werkzaamheden plaats vinden past daarbij. Daarnaast is er op het eigen terrein voldoende mogelijkheid tot parkeergelegenheid aanwezig. Tevens wordt er de voorwaarde gesteld dat ter plaatse geen hondenkennels worden gerealiseerd voor het bedrijfsmatig houden van honden. Het bedrijfsmatig houden van honden dan wel in een omvang alsof het bedrijfsmatig is, is ter plaatse niet toegestaan.

Op basis van bovenstaande zijn er geen planologische en/of stedenbouwkundige bezwaren voor een kantoor ter plaatse van de beoogde locatie en de aangegeven omvang. De locatie voor het beoogde kantoor is dan ook met een nadere aanduiding op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn hiervoor nadere regels c.q. voorwaarden gesteld.





2.5 Mogelijke toekomstige ontwikkelingen

2.5.1 Overzicht mogelijke toekomstige ontwikkelingen

Binnen het plangebied vinden de komende jaren mogelijk de volgende ontwikkelingen plaats:

1. herbouw kasteel Schaesberg;
2. zorgcomplex voormalige terrein RKONS.

Deze ontwikkelingen zijn echter nog in een zodanig pril stadium en nog zo onduidelijk dat hiervan in het bestemmingsplan niets concreets opgenomen kan worden.

2.5.2 Kasteel Schaesberg

Momenteel is kasteel Schaesberg een ruïne. Er bestaan initiatieven die moeten leiden tot de herbouw van het kasteel met bijbehorende hoeve en de aanpassing van het omliggende landschap. Hiervoor is door Buro Lubbers het 'Gebiedsperspectief Landgoed Kasteel Schaesberg' opgesteld (d.d. 26 januari 2010, zie bijlage 5). In dit document wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het landschap en de ontwikkelingen tussen 1850



en nu en de relatie met het beekdalensysteem. Aan de hand van de analyse van de ontwikkeling van het landschap en beekdalensysteem, wordt het gebiedsperspectief toegelicht. Uiteindelijk wordt een beeld geschetst van de ontwikkeling van landgoed kasteel Schaesberg.

Landschap en water

Het watersysteem vormt de basis van de landschappelijke ontwikkeling in het gebiedsperspectief. Landschappelijke elementen, zoals hagen en fruitboomgaarden, worden ingezet als bouwstenen om het landschap mee te ontwikkelen, waarbij rekening wordt gehouden met de structuur en samenhang van het landschap uit de negentiende eeuw. Schoon regen- en bronwater wordt vertraagd door het beekdalsysteem geleid. De vernatte dalbodem zal zich vooral manifesteren in het vegetatiebeeld en de watergebonden natuurwaarden vergroten. Het bronbeekdal bestaat overwegend uit grasland, terwijl in het beekdal natte hooilanden en poelen verschijnen. De randen van het bronbeekdal worden beplant met een fruitboomgaard. In het aangepaste landschap zullen de meeste huidige functies hun plek behouden of een nieuwe plek krijgen en zullen wandelaars een aantrekkelijk uitloophet gebied vinden.

Hoeve

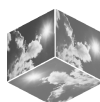
De bebouwing van kasteel Schaesberg bestaat van oorsprong uit twee delen, namelijk het kasteel en de hoeve. Het kasteel werd bewoond door de heer van het kasteel, terwijl de hoeve bedoeld was voor de horigen. Er was sprake van een sterke scheiding tussen wonen en werken. Voor de herbouw van het kasteel en de aanhorige hoeve wordt voorgesteld om de organisatie in zijn oorspronkelijke typologie te behouden. De hoeve heeft altijd ten dienste gestaan van het kasteel, daarom zal de plek van de hoeve als basis kunnen dienen voor de herbouw van het kasteel. Daarnaast is er in de hoeve volop plaats voor een eigentijds programma dat aansluit op het concept waarbij de hoeve als werkplaats fungeert voor het kasteel (vergelijk de oorspronkelijke functie van nutsdeel ten dienste van het kasteel).

Kasteel

Kasteel Schaesberg wordt zo nauwkeurig mogelijk herbouwd naar zeventiende eeuwse staat, inclusief gebruik van oude materialen en technieken. Het kasteel en de slothoeve fungeren als bouwplaats, waarin technieken en typologieën uit het verleden onderzocht worden. Door het kasteel te herbouwen in de bouwvolgorde van het eigen ontstaan, is in de loop der jaren het oorspronkelijke bouwproces te volgen en is een aantal keer sprake van een tijdelijk afgerond geheel.

Verdere planuitwerking

De ontwikkeling van het landschap en water is (nagenoeg) gerealiseerd in het kader van de noodzakelijke natuurcompensatie voor de aanleg van de binnenring. In het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd als natuur.



Verder is het niet zeker dat de slothoeve/kasteel binnen de planperiode van 10 jaar wordt herbouwd. Derhalve is voor deze locatie de bestaande situatie geregeld. De gronden met daarop de hoeve/kasteel zijn bestemd als 'Natuur' en de slotgracht als 'Water'. De bestaande overblijfselen van het kasteel en de slothoeve dienen binnen de bestemming 'Natuur' te blijven staan. Indien overgegaan wordt tot de herontwikkeling van de slothoeve en het kasteel dient hiervoor een afzonderlijke planologische procedure doorlopen te worden.

2.5.3 Zorgcomplex RKONS-terrein

Mogelijk dat in de toekomst nog een zorgcomplex gerealiseerd wordt op het RKONS-terrein. Hiervan zijn nog geen concrete plannen bekend. Derhalve wordt deze ontwikkeling niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Bij verdere planuitwerking zal ter verantwoording van het planvoornemen derhalve een ruimtelijke onderbouwing opgesteld worden om een en ander planologisch en juridisch vast te leggen.



3 Beleidskaders

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan zullen zijn.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling;
- Nota mobiliteit;
- Nota Belvedere;
- Wet op de Archeologische Monumentenzorg.
- Natura 2000-richtlijnen;
- Nationaal Waterplan.

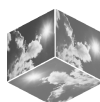
3.1.1 Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling.

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) is de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving.

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

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

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



De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Sinds de herziening van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 hebben veel nationale beleidskaders geen bindende status meer voor lagere overheden. Om toch nationale belangen door te laten werken in het beleid van provincies en gemeenten, heeft het rijk de AMvB Ruimte opgesteld. Dit besluit omvat bepalingen ten aanzien van bestemmingsplannen en provincies, inzake onderwerpen als groene ruimte (Rijksbufferzones, EHS en nationale landschappen), water (kust en grote rivieren), militaire objecten, bundeling en locatiebeleid. De nota Ruimte dient als bron van beleidskaders welke in het besluit terugkomen. De AMvB Ruimte heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Voor het plangebied Schaesberg-Noord is het uitgangspunt een goede balans te vinden tussen de sociaaleconomische en sociaal-culturele aspecten. Het gaat erom kansen te bieden aan burgers zodat het een veilig en prettig gebied is om in te verblijven. Tevens moeten de ruimtelijke voorwaarden worden gecreëerd voor een vitaal platteland. Het gaat daarbij om de middelen en inzet enerzijds te richten op een vernieuwd sociaaleconomisch draagvlak met behoud van de sociaal-culturele identiteit en anderzijds gericht bij te dragen aan kwaliteitsborging en –verbetering van de groene ruimte.

Om de variatie tussen stad en land te behouden en te versterken is vroegtijdige aandacht voor de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp nodig. Voorkomen dient te worden dat Nederland één grote stad vormt die eenvormig met lage dichtheden is. Belangrijk onderdeel daarbij is de borging en ontwikkeling van natuurlijke waarden. Aanleg van een aantal robuuste ecologische verbindingen tussen de grotere natuurgebieden zoals Brunsummerheide, is nodig om deze samenhang te bevorderen. De natuurgebieden en ecologische verbindingen zijn in de Nota Ruimte vastgelegd als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Uitgangspunt bij het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke structuur, van Nederland zowel voor stad en platteland, is het behalen van de basiskwaliteit. Voor Schaesberg-Noord is dit dan ook van belang dat de grens tussen bebouwd en onbebouwd gebied duidelijk herkenbaar blijft.

3.1.2 *Nota Mobiliteit*

De Nota Mobiliteit (V&W, 2004) is het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer. Het is een uitwerking van de Nota Ruimte en geldt dan ook voor de periode tot 2020. In de nota worden hoofdlijnen gegeven met betrekking tot het nationale verkeers- en vervoersbeleid, waarbij centraal staat dat mobiliteit noodzakelijk is om zowel op economisch als sociaal gebied ontwikkelingen door te kunnen maken. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Ne-



derland te versterken. Daarbij dient de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd te worden. In Europees verband zijn hier afspraken over gemaakt. In 2010 dienen voor bestaande situaties de normen ten aanzien van de luchtkwaliteit gehaald te worden.

De Nota Mobiliteit legt de nadruk op het belang van verkeersafwikkeling en distributie. Indien gemeenten regels stellen ten aanzien van tijdsvensters en voertuigeisen, zijn zij verplicht deze in regionaal overleg af te stemmen met buurgemeenten, verladers, vervoerders en detailhandel. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de fiets. Er dient een netwerk van veilige routes en parkeervoorzieningen voor fietsers verzorgd te worden.

Gezien vanuit het oogpunt van veiligheid is de gemeente in samenwerking met rijk, provincie en waterschap verantwoordelijk voor de uitvoering van het verkeersveiligheidsbeleid en de sociale veiligheid. Bij verkeersveiligheid gaat het om een reductie van het aantal verkeerdoden en ziekenhuisgewonden. Bij sociale veiligheid gaat het om de integrale keten van opvang, toezicht, handhaving en vervolging.

Het bestemmingsplan is hiervoor het juridische product dat aangeeft welke gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied aanwezig zijn. De basis hiervoor is geregeld in afzonderlijk beleidsdocumenten: het Mobiliteitsplan Landgraaf en de Parkeernota. Het bestemmingsplan biedt voor de verwezenlijking van het Mobiliteitsplan Landgraaf en de Parkeernota de noodzakelijke fysieke ruimte. De hoofdlijnen uit de Nota Mobiliteit zijn leidend geweest bij de opstelling van het Mobiliteitsplan Landgraaf en de Parkeernota.

3.1.3 Nota Belvedere (1999)

In 1999 is de Nota Belvedere uitgebracht. Deze nota gaat in op de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting en is ondertekend door de ministeries van VROM, LNV, OC&W en V&W. De doelstelling van de nota is om bij landschappelijke inrichting meer prioriteit te leggen bij de cultuurhistorische identiteit. Cultuurhistorische waarden kunnen namelijk als inspiratiebron dienen voor het ruimtelijk ontwerp, waardoor het cultuurhistorische erfgoed behouden blijft en zelfs sterker tot uitdrukking komt.

Behoud en ontwikkeling dienen echter wel evenwichtig plaats te vinden. Tussen het behouden en zorgen voor cultuurhistorisch erfgoed en de dynamiek van nieuwe ontwikkelingen heerst nu eenmaal enige spanning. Nieuwe ontwikkelingen vormen dan ook de grootste bedreiging voor hetgeen in het verleden is ontwikkeld. Daarom is het van belang dat er bij nieuwe ontwikkelingen meer oog komt voor cultuurhistorische waarden. Het toekennen van nieuwe gebruiksmogelijkheden aan cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken en landschappen is een voorbeeld van een compromis dat gesloten zou kunnen worden. Een vitaal behoud van deze cultuurhistorische elementen is immers nodig, omdat ze anders alsnog verloren dreigen te gaan.



Het plangebied ligt niet in de Belvederegebieden die op nationaal niveau zijn aangewezen. Het Belvederegebied Heuvelland is in de nabijheid gelegen en beslaat een groot gedeelte van Zuid-Limburg.

Voor cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg van betekenis (zie Beleidskader provincie). Van lokale betekenis binnen Schaesberg-Noord is de aanwezigheid van de rijksmonumenten, beeldbepalende panden en cultuurhistorische waardevolle bebouwing welke onderdeel uitmaken van het beschermd dorpsgezicht Leenhof III/IV en Schaesberg.

In dit bestemmingsplan wordt in ieder geval rekening gehouden met:

- het historische landschaps- en bebouwingspatroon: paden, wegen, pleinen, velden, situering bebouwing etc;
- monumenten en beeldbepalende panden;
- beschermd dorpsgezicht.

3.1.4 Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Met de, in op 1 september 2007 in werking getreden Wet op de Archeologische Monumentenzorg, wordt bepaald dat archeologische waarden een onvervangbaar onderdeel uitmaken van het lokale en regionale culturele erfgoed. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen dient dit expliciet te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen, in situ dus. Voor gebieden waar zich bekende archeologische waarden bevinden, zijn bodemverstorende activiteiten in beginsel uitgesloten.

Het Verdrag van Malta, onderdeel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden

Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.



Behoud in situ

Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling.

Verstoorder betaalt

Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het verdrag is ook vertaald in de Nederlandse wetgeving, namelijk de Monumentenwet. Daarnaast komt het verdrag ook terug in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkelingen in het plangebied conform het verdrag zijn, en daarmee dan ook conform de wet.

Parkstad, waartoe de gemeente Landgraaf behoort, beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart. Volgens deze kaart zijn binnen het plangebied gronden gelegen met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Eveneens zijn archeologische vindplaatsen bekend (zie paragraaf 4.4).

3.1.5 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, vogels en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen.

Beleven houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden.

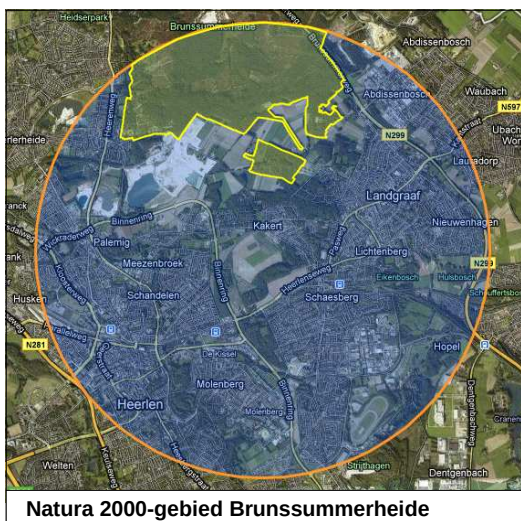
Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn.

Beschermen wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna.

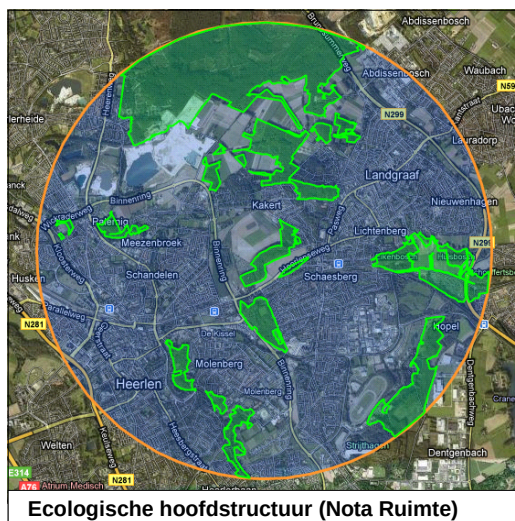
Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit neemt hierin in het voortouw, door Natura 2000-gebieden aan te wijzen. Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden.





Natura 2000-gebied Brunssummerheide



Ecologische hoofdstructuur (Nota Ruimte)

Voor ieder definitief aangewezen natuurgebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is.

Gemeenten zijn verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt.

Schaesberg-Noord maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen (concept) Natura 2000-gebied is de Brunssummerheide.

3.4.6 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding.

Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.



Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

De gemeente Landgraaf is niet gelegen in een ruimtelijke hoofdstructuur, zoals bedoeld in de AMvB Ruimte. In gebieden buiten de ruimtelijke hoofdstructuur heeft het rijk geen primaire ruimtelijke verantwoordelijkheid. Gemeenten en provincies worden gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen.

Bij de planuitwerking dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

3.2 Provinciaal beleid

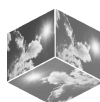
Naast beleidsdocumenten op nationaal niveau dienen ook beleidsdocumenten op provinciaal niveau in acht genomen te worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Voor de provincie Limburg betreft het:

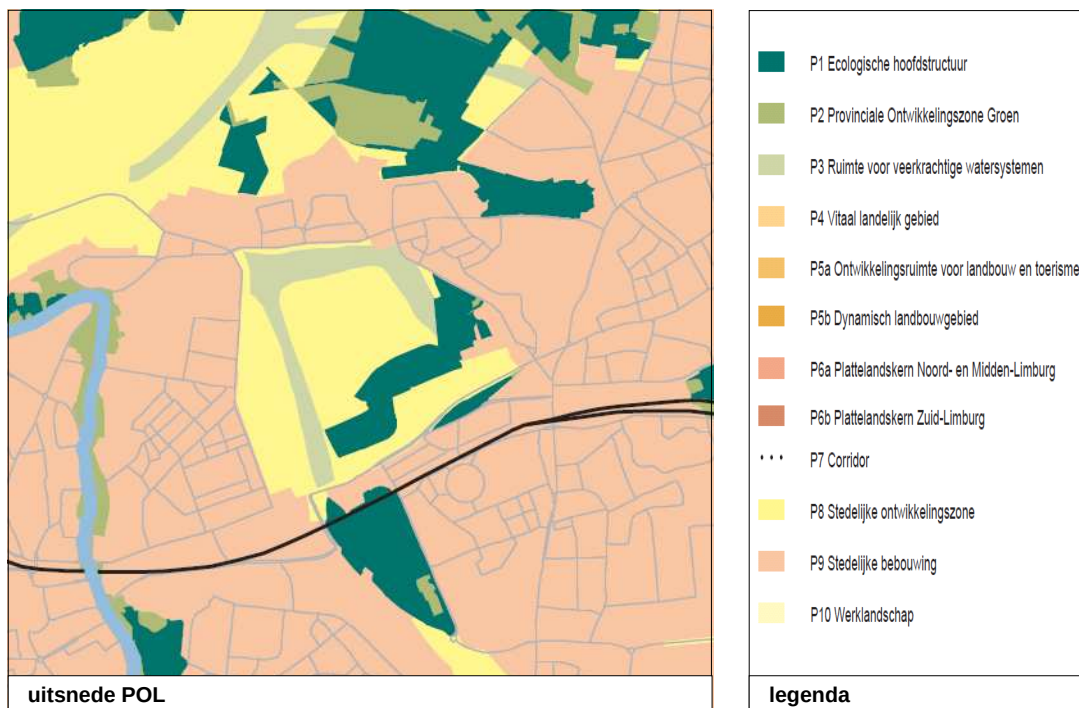
- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006);
- POL-herzieningen en aanvullingen:
 - o POL-Herziening op onderdelen EHS (2005);
 - o POL-aanvulling Verstedelijking en Limburgs kwaliteitsmenu;
 - o Provinciaal Verkeers- en vervoersplan (2007);
 - o Provinciaal Waterplan Limburg 2010-2015.

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2006 (POL2006)

Het POL2006 (actualisatie 2010) is een integraal plan. Het heeft wat weg van een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling.

Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.





Perspectieven

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied.

Het plangebied valt binnen de perspectieven P1, P3, P8 en P9.

P1 : Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De ecologische hoofdstructuur is gericht op het beschermen en realiseren van een groene structuur van bos- en natuurgebieden, met tussenliggende verbindingen en waterpartijen met ecologische waarden. De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals bepaald in de Nota Ruimte.

Het beleid van de provincie ten aanzien van de EHS bestaat voornamelijk uit het realiseren en beschermen van deze groene robuuste structuur. Derhalve is het in principe niet mogelijk om ontwikkelingen plaats te laten vinden die de kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of belemmeren. Hierbij geldt het 'nee, tenzij'-principe. Tegenstrijdige activiteiten mogen niet plaatsvinden, tenzij de noodzaak hiervan goed onderbouwd kan worden en er compensatie plaats vindt van de aantasting of belemmering.

Gezien het bovenstaande is het maar in beperkte mate mogelijk om activiteiten te ontplooiën binnen de EHS. Om gehoor te geven aan het nationale en provinciale beleid ten aanzien van de EHS, dienen deze beperkte mogelijkheden opgenomen te worden in het bestemmingsplan. De binnen het plangebied aanwezige bestaande bos- en natuurgebieden zijn bestemd als 'Natuur' behoudens het gedeelte waar de scouting is gesitueerd. De-



ze gronden vallen in beginsel buiten de begrenzing van de EHS. Er is sprake van een kaartfout (besluit GS van 5 oktober 2010). Het POL wordt hierop aangepast. De gronden waarop de scouting is gesitueerd worden aangeduid als P8: Stedelijke ontwikkelingszone.

P3 : Veerkrachtige watersystemen

Dit perspectief is primair gericht op het bieden van ruimte aan grote waterlopen en rivieren. Daarnaast staat ook centraal het bestrijden van watertekorten, verdroging en erosie. Het ontwikkelen van functies binnen het gebied P3 is toegestaan, mits dit aansluit bij bovenstaande doelen. Met name grondgebonden landbouw en recreatie komen veel voor in dergelijke gebieden. Dit is ook het geval binnen het plangebied.

P8 : Stedelijke ontwikkelingszone

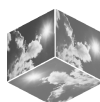
Het perspectief Stedelijke ontwikkelingszone (P8) omvat gebieden gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek. Deze gebieden zijn momenteel veelal in gebruik als landbouwgrond of als gebieden met een recreatieve functie. Op termijn kunnen deze gebieden echter ook ruimte bieden voor stadsuitbreidingen in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Op deze stedelijke ontwikkelingszones zal pas beroep gedaan worden indien de verstedelijkingsvraag niet binnen het bestaand stedelijk gebied opgelost kan worden.

De provincie Limburg pleit er voor om een soort van contourenbeleid op te nemen voor stadsregio's. Dat betekent dat extra rood gecompenseerd dient te worden met extra groen binnen of nabij deze ontwikkelingszones. Het betreft hier echter een voorstel van de provincie, welke niet bindend is. Voor het bestemmingsplan is de bestaande situatie uitgangspunt en als zodanig op basis van het huidige gebruik bestemd.

P9 : Stedelijke bebouwing

Het perspectief stedelijke bebouwing omvat de bestaande stedelijke bebouwing binnen de grens stedelijke dynamiek. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk binnen dit perspectief opgelost te worden. Hierbij moet wel gelet worden op het watersysteem van het stedelijke gebied. Verder dient er met speciale aandacht gekeken te worden naar centrumgebieden en levendige gebieden met een sterke menging van functies. Dit vanwege de grote variatie in leef- en werkmilieus, maar ook vanwege de milieukwaliteit, die afgestemd dient te worden op de aard en functie van het deelgebied.

Het feit dat deelgebieden verschillen qua aard en functie en dat daardoor ook de milieukwaliteit verschilt, geeft aan hoe belangrijk het is om een gedegen bestemmingsplan op te stellen. Binnen het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en normen gesteld worden met betrekking tot de milieukwaliteit. In verband met eventuele hinder, externe veiligheid en de volksgezondheid is het noodzakelijk dat dit duidelijk vastgelegd is. De bestaande legale bebouwing is op basis van de aanwezige functies positief bestemd.



Concrete betekenis te onderscheiden perspectieven voor het plangebied

Schaesberg-Noord en de gemeente Landgraaf behoren tot de Stadsregio Parkstad Limburg. Parkstad Limburg heeft door de ontwikkelingen in het verleden een policentrische opbouw met het centrum van Heerlen, als centrum met hoogwaardige stedelijke voorzieningen. Daaromheen liggen min of meer de stedelijke kernen, waaronder Landgraaf. De historie van deze voormalige mijnstreek heeft een sterke groei, maar tegelijk een eenzijdige sociale structuur opgeleverd. Dit belemmert nog steeds de ontwikkeling tot een echte kwaliteitsregio. Deze, ook ruimtelijk nog, eenzijdige structuur dient te worden verbeterd, een opwaartse spiraalbeweging dient daarvoor gecreëerd te worden. De recente ontwikkelingen zoals de herstructurering van de Kakert zijn een impuls daartoe.

Voor deze regio geldt de zogenaamde grens stedelijke dynamiek. Binnen dit gebied is ruimte voor stedelijke milieus. Een gevarieerd aanbod van wonen, winkels, kennis, zorg, diensten, productie, cultuur en groen is wenselijk.

Het gebied Kakert maakt onderdeel uit van de binnen het perspectief stedelijke bebouwing als bestaand, aangeduide delen. Hierin kunnen in principe alle aanwezige en/of geplande voorzieningen op het gebied van wonen, sociale voorzieningen, diensten, kantoren, solitaire bedrijven, winkelcentra, plantsoenen, sportvoorzieningen en wegen, voor zover de schaal van het plangebied dit toelaat, worden ondergebracht.

Het gebied Haesdal behoort hoofdzakelijk tot het kwaliteitsprofiel stedelijke ontwikkelingszone en voor een kleiner deel tot bos- en natuurgebied en veerkrachtige watersystemen. Het Haesdal is van belang als uitloopgebied met parken, mensgerichte natuur en extensief landbouwkundige gebruik. Daarnaast heeft het gebied een belangrijke waterhuishoudkundige beheersfunctie.

Binnen bos- en natuurgebied en veerkrachtige watersystemen zijn handhaving van de bestaande situatie en het tot stand brengen van verbindingen, het realiseren van zogenaamde groene waarden uit het POL, het realiseren van zogenaamde blauwe waarden en de stedelijke dynamiek als onderdeel van het kwaliteitsprofiel van belang. Bij de probleemstelling is dit reeds verduidelijkt.

Het eenzijdige woningbestand binnen de gemeente Landgraaf moet worden verbeterd door kwalitatief hoogwaardige woningen op inbreidings-, uitbreidings-, en herstructureringslocaties. De recente herstructurerings- en nieuwe woningbouwlocaties binnen Schaesberg-Noord (RKONS en Kakert Oud) vervullen hierbij een belangrijke rol.

De bereikbaarheid van Parkstad zal binnenkort aanmerkelijk worden verbeterd door de binnenring en de geplande buitenring. Beide worden op diverse plaatse onderling verbonden, zoals bij de verbinding Brunssummerweg-Kleikoeleweg-Kampstraat-Moltweg.



Groene, blauwe en kristallen waarden

Naast de perspectieven wordt binnen het POL2006 onderscheid gemaakt tussen kristallen, groene en blauwe waarden, ook wel de omgevingswaarden. Kristallen waarden zijn te beschermen kwaliteiten van lucht, bodem en water. Binnen het plangebied komen deze waarden niet voor. Groene waarden betreffen te beschermen kwaliteiten van flora en fauna. Dit betreft de gronden die eveneens zijn aangeduid als P1 ecologische hoofdstructuur. Blauwe waarden tenslotte omvatten te beschermen specifieke kwaliteiten van het waterhuishoudingssysteem. In Schaesberg-Noord zijn dit de (beek)dalen en laagtes buiten het Maasdal en hebben een functie ten aanzien van het bestrijden en voorkomen van bodemerosie. Derhalve zijn de gronden aangeduid als Waarde-Erosie.

3.2.2 POL-aanvullingen

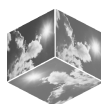
POL-aanvullingen zijn beleidsdocumenten met een POL-status, welke zich specifiek richten op bepaalde thema's of gebieden. In deze aanvullingen wordt het algemene beleid zoals voorgeschreven in de POL2006 uitgewerkt in concrete projecten van provinciaal of regionaal belang. Een voorbeeld hiervan is het aanleggen van een wegtraject.

3.2.3 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering is in het leven geroepen om enkele belangrijke aanpassingen in het POL door te voeren met betrekking tot de verstedelijking in Limburg. Het belangrijkste speerpunt hierbij is de rol van de provincie en de mate waarin ze sturing kan geven bij ontwikkelingen in het kader van verstedelijking. Doordat de provincie met diverse maatschappelijke ontwikkelingen te maken krijgt, zoals bevolkingskrimp, wil de provincie Limburg meer regie hebben over met name plannen met betrekking tot woningvoorraadontwikkeling en ontwikkeling van werklocaties. Daarnaast wil ze een selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen en verstedelijkingsprocessen, een samenhang tussen nieuwbouw en uitleglocaties met revitalisering/herstructurering en meer ruimte voor clusters van bebouwing in landelijk gebied, door middel van het 'nee, tenzij' principe.

Voor wat betreft de woningvoorraad zal op langere termijn rekening gehouden moeten worden met een verwachte bevolkingskrimp, die naar alle waarschijnlijkheid in Zuid-Limburg eerder zal inzetten dan in Noord- en Midden-Limburg. Derhalve wordt met name ingezet op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, waarbij kwaliteit centraal staat. Transformatie of herstructurering in samenhang met vraaggestuurd bouwen kan zorgen voor een balans in de voorraad en de effecten van krimp. Binnen de regio en in de gemeente is hiervoor beleid opgesteld.

Met betrekking tot werklocaties wordt meer nadruk gelegd op herstructurering van bestaande gebieden. De provincie benadrukt dat het van provinciaal belang is te zorgen voor de tijdige ontwikkeling van voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit.



In het bundelingsbeleid van de provincie Limburg wordt voortaan onderscheid gemaakt tussen plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg en plattelandskernen in Zuid-Limburg. Wezenlijk verschil is dat, op basis van de verwachte bevolkingskrimp, in Zuid-Limburg van het migratie-nul-saldo afgeweken zal worden. In deze streek geldt het 'ja, mits'-beleid. Hier zijn bestemmingswijzigingen toegestaan, mits de kernkwaliteiten blijven behouden of worden versterkt en niet leiden tot een uitleglocatie. Concreet betekent dit voor de steden een herstructureringsopgave, waar belangrijke delen van de bestaande woningvoorraad moeten worden gerenoveerd, geherstructureerd of getransformeerd, omdat zij niet meer voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige bewoners. De herstructurering, sloop en transformatie vindt voor een belangrijk deel plaats via de woningvoorraad die in bezit is van woningcorporaties. Ook die is in de steden geconcentreerd. Voor de regio wordt gestreefd naar een reductiepercentage van 5% als richtinggevende opgave. Concretisering is nodig in regionale woningbouwprogramma's. Voor Landgraaf is dit de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006 t/m 2010 (zie paragraaf 3.3.4).

Onderhavige POL-aanvulling schept een kader voor de beleidsregel Limburgs kwaliteitsmenu. Dit is een instrument om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied, welke vaak leiden tot een verminderde omgevingskwaliteit, mogelijk te maken door tevens een stukje kwaliteitsverbetering in dat buitengebied toe te voegen. In tegenstelling tot eerder beleid geldt deze beleidsregel ook voor ontwikkelingen binnen de grenzen van stedelijke dynamiek.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

De hoofdlijnen voor het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) zijn verankerd in de POL-aanvulling 'verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'. Het doel van het LKM is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke en wenselijke ontwikkelingen buiten de rode contour, dus in het buitengebied, te kunnen combineren met een kwaliteitsverbetering van hetzelfde buitengebied. Verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit.

De gemeenten zullen het Limburgs Kwaliteitsmenu moeten uitwerken waarna voor nieuwe ontwikkelingen dit gemeentelijk beleid van toepassing is. De gemeente Landgraaf werkt de betreffende beleidsaspecten momenteel verder uit in een structuurvisie die naar verwachting in 2011 wordt vastgesteld. .

3.2.4 (POL-aanvulling) Provinciaal Verkeers- en vervoersplan

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) van de provincie Limburg is gericht op het beleid ten aanzien van mobiliteit en de bijbehorende netwerken. Zoals in ieder provincie is de mobiliteit ook hier de laatste decennia flink toegenomen. Echter, voor de toekomst wordt voorzien dat in de spits een lagere, en in sommige segmenten zelfs negatieve, regionale bijdrage in de groei van de mobiliteit in Limburg kan optreden. Dit biedt mogelijkheden om meer in te zetten op alternatieven zoals verkeers- en mobiliteitsmanagement,



openbaar vervoer, modal shift en fietsverkeer, in plaats van steeds weer terug te vallen op het uitbreiden van infrastructurele voorzieningen.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening is met name één begrip erg belangrijk als het gaat om mobiliteit, te weten bereikbaarheid. De bereikbaarheid van een bedrijf of voorziening is erg belangrijk bij de locatiekeuze. Voor stadsregio's in Limburg is het dan ook erg belangrijk om de bereikbaarheid te waarborgen, zodat het gebied aantrekkelijk is voor bedrijven om zich er te vestigen. De corridors zoals de A76 zorgen voor een goede bereikbaarheid van deze regio's door deze aan te sluiten op internationale infrastructurele netwerken.

Ook op lager schaalniveau is bereikbaarheid belangrijk. De provincie Limburg wenst dat bedrijven en voorzieningen een weloverwogen locatiekeuze maken, waarbij de verkeersaantrekkende werking gerelateerd wordt aan de bereikbaarheid. Stimuleren en afstemmen van openbaar vervoer en langzaam verkeer kan hier aan bij dragen. Met bereikbaarheid wordt vaak ook parkeergelegenheid bedoeld. Vooral voor centrumgebieden, maar ook bij andere verkeersaantrekkende functies is een gedegen parkeerbeleid van groot belang. De gemeenten zijn hier voor verantwoordelijk. Het parkeerbeleid dient afgestemd te zijn op stadsregionaal niveau, en heeft vooral betrekking op de vorm en capaciteit van parkeervoorzieningen, parkeertarieven en parkeergeleiding. Hiervoor is gemeentelijk beleid opgesteld.

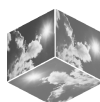
3.2.5 (POL-aanvulling) Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is een aanvulling op het POL2006, met als doel een herijking en uitwerking van het waterbeleid uit het POL2006, op basis van de vernieuwde Europese en nationale kaders (de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de integrale Waterwet). Het waterplan heeft een looptijd van zes jaar, parallel aan de looptijd van het Stroomgebiedbeheerplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan kan worden gezien als een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet en een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundige beleid. Het provinciale waterbeleid bevat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking;
het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden.
- herstel van de natte natuur;
het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur.
- schoon water;



het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment.

- een duurzame watervoorziening;
het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is.
- een veilige Maas;
het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

In de loop der tijd zijn de watersystemen in Limburg, net als elders in West-Europa, steeds verder gereguleerd ten behoeve van economische ontwikkelingen en bebouwing. Daardoor is de natuurlijke veerkracht van het watersysteem, het vermogen om piekbelasting op te vangen en periodes van droogte te doorstaan, grotendeels verdwenen. Dit heeft onder meer geleid tot een groter overstromingsrisico van de Maas en de beekdalen, regelmatig terugkerende wateroverlast en erosie, watertekort, gebrekkig ecologisch functioneren en hardnekkige milieuproblemen (zoals emissies en verdroging), met negatieve gevolgen voor mens, natuur en economie. Naar verwachting zal de druk op de watersystemen in de toekomst toenemen door verdere verstedelijking en intensiever ruimtegebruik. Bovendien zal de klimaatverandering tot meer extreme neerslagpatronen leiden, waardoor ook de piekbelasting van onze watersystemen zal toenemen.

Het huidige watersysteem heeft onvoldoende ruimte en veerkracht om extreme omstandigheden op te kunnen vangen, hetgeen door de geschetste toekomstige ontwikkelingen steeds problematischer wordt. Door middel van het Provinciaal Waterplan wordt gewerkt aan een belangrijke verbetering van het Limburgse vestigingsklimaat waarbij tegelijkertijd de regionale identiteit wordt versterkt. Tot die identiteit behoren de verschillende karakteristieke beken, beekdalen en (grond)waterafhankelijke natuurgebieden die Limburg rijk is en die een belangrijke drager zijn van het Limburgs landschap, de biodiversiteit en toeristisch-recreatieve waarden. Schoon, aantrekkelijk en natuurlijk water waarin veilig gezwommen en gerecreëerd kan worden, is bevorderlijk voor de ontwikkeling van natuur en biodiversiteit (Natura 2000), voor welzijn en volksgezondheid, en een belangrijke economische randvoorwaarde en stimulans voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

Er wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen, die tevens functioneren als natuurlijke klimaatbuffers: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wordt bereikt door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Verder wordt deze vernieuwing in het waterbeheer gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een integrale en brongerichte aanpak, het meer ruimte geven aan natuurlijke processen in de watersystemen, het in acht nemen van het solidariteitsprincipe (niet-afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.



Binnen het plangebied zijn voornamelijk de doelen 'herstel sponswerking' en 'herstel van de natte natuur' aan de orde. Binnen het plangebied speelt water een belangrijke rol. Soms is er zelfs sprake wateroverlast (geweest). Derhalve zijn een aantal waterbergende voorzieningen, waaronder buffers, en greppels aanwezig. Omdat deze voorzieningen belangrijk zijn voor de watersituatie in het plangebied zijn ze positief bestemd.

3.2.6 POL-herziening op onderdelen EHS

Middels de POL-herziening op onderdelen EHS wordt de Provinciale Ecologische Structuur (PES) onderverdeeld in gebieden behorend tot de Rijks Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

In gebieden die tot de EHS horen geldt het 'nee, tenzij'-principe. Gebieden die tot de POG horen krijgen een apart planologisch regime: de ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG, waarbij uitgangspunt is dat deze ontwikkelingen (door de beschikbaarheid van middelen) leiden tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische structuur.

Binnen het Haesdal is een gebied aangeduid als EHS. Deze zone zal als natuur bestemd worden waardoor de natuur- en landschapswaarden behouden of ontwikkeld (kunnen) worden. Op de provinciale kaarten is de EHS niet correct opgenomen. Het gedeelte waar de scouting is gesitueerd behoort niet tot de EHS. De provinciale kaarten worden hierop aangepast.

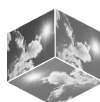
3.2.7 Provinciale Woonvisie Limburg

In de Provinciale Woonvisie Limburg (concept juli 2010, vaststelling naar verwachting 4^e kwartaal 2010) heeft de Provincie Limburg op hoofdlijnen haar beleid op het terrein van de volkshuisvesting, bouwen en wonen aangegeven voor de periode 2010-2015.

De provinciale woonvisie is opgebouwd op basis van een aantal bouwstenen (vigerende provinciale en regionale woonvisies, bevolkings- en huishoudensprognoses, woonmonitor en ander (nieuw) onderzoek, in- en externe trends en ontwikkelingen) en staat voor een dynamisch beleid, zodat in de komende jaren flexibel kan worden omgegaan met inhoud, onderwerpen en speer- en aandachtspunten (inspelen op actuele (vraag)ontwikkelingen in de woningmarkt). De provinciale woonvisie omvat daartoe:

- de provinciale rollen en taken;
- een onderzoeksprogramma waarmee de voeding met gegevens in de toekomst structureel en efficiënt onderdeel zal uitmaken van de beleidscyclus;
- een korte termijnvisie (tot 2015), die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd en een lange termijnvisie (2015-2030), die per vijf jaar wordt herzien;
- inhoudelijke onderwerpen.

Volgens de woonvisie geldt voor de regio Parkstad, waarbinnen het plangebied is gelegen, door de structurele bevolkingsafname en de verandering van de bevolkingssamenstelling



een kwalitatieve vervangingsopgave: herstructurering en transformatie van het woningbezit. De kwalitatieve transformatieopgave betreft de vervangingsopgave van circa 13.000 bestaande woningen (cijfer wordt als informatief gezien). De Provincie zet in deze regio duidelijk in op de herstructurering van enkele bestaande woonwijken, specifiek binnen deze regio haar rol als partner in de herstructurering van de wijken. Het plangebied maakt hiervan geen onderdeel uit.

De kwantitatieve opgave voor Parkstad bestaat uit:

- een sloopopgave voor de periode t/m 2020, puur gebaseerd op bevolkingsdaling en terugbrengen van leegstand naar 2% met een minimale sloop van 6.245 woningen;
- een maximale sloopopgave in 2020 van 13.157 woningen. Hiervoor zorgen plannen in de programmering (5.110) en de realisatie van zorgwoningen (1.802) waardoor het overschot weer toeneemt;
- deze communicerende vaten (onttrekkingen ten gevolge van bevolkingsdaling en bouwplannen) moeten partners stimuleren om afwegingen te gaan maken tussen 'papieren plannen' stop zetten en een daadwerkelijke woning slopen;

Concreet houdt dit in dat de Provincie plannen die aan haar worden voorgelegd zal toetsen aan deze uitgangspunten. Binnen dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen meegenomen die getoetst dienen te worden aan de provinciale woonvisie.

3.3 Intergemeentelijk/regionaal beleid

Op regionaal niveau betreft het de volgende beleidsdocumenten:

- Intergemeentelijke Structuurvisie Regio Parkstad Limburg "ruimte voor park & stad";
- Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg;
- Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006 t/m 2010;
- Regionale Woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010 inclusief de werkwijze van de programmering;
- Kwaliteitssturing Regionale Woningmarkt ("van zeef naar zwengel");
- Intrekingsbeleid bouwvergunningen;
- Actieprogramma zorgwoningen;
- Perspectief voor Parkstad Beleidsplan Parkstad Limburg 2007-2010;
- Strategische visie op het toerisme van Parkstad;
- Regioprogramma 'Naar een duurzaam vitale regio'.

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Regio Parkstad Limburg "ruimte voor park & stad"

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2005 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 op 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:

- landschap leidt;
- één hoofdcentrum;
- energie als fundament;
- netwerk van Park en Stad;
- buitenring = Parkstadring;
- 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'.

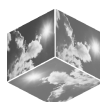
Dit alles is vertaald naar zeven ontwikkelingszones: Noordflank, Oostflank, Zuidflank, Westflank, Gravenrode, Via Belgica en Herstructurering stedelijk gebied. Het plangebied Schaesberg-Noord is niet binnen één van deze ontwikkelingszones gelegen.

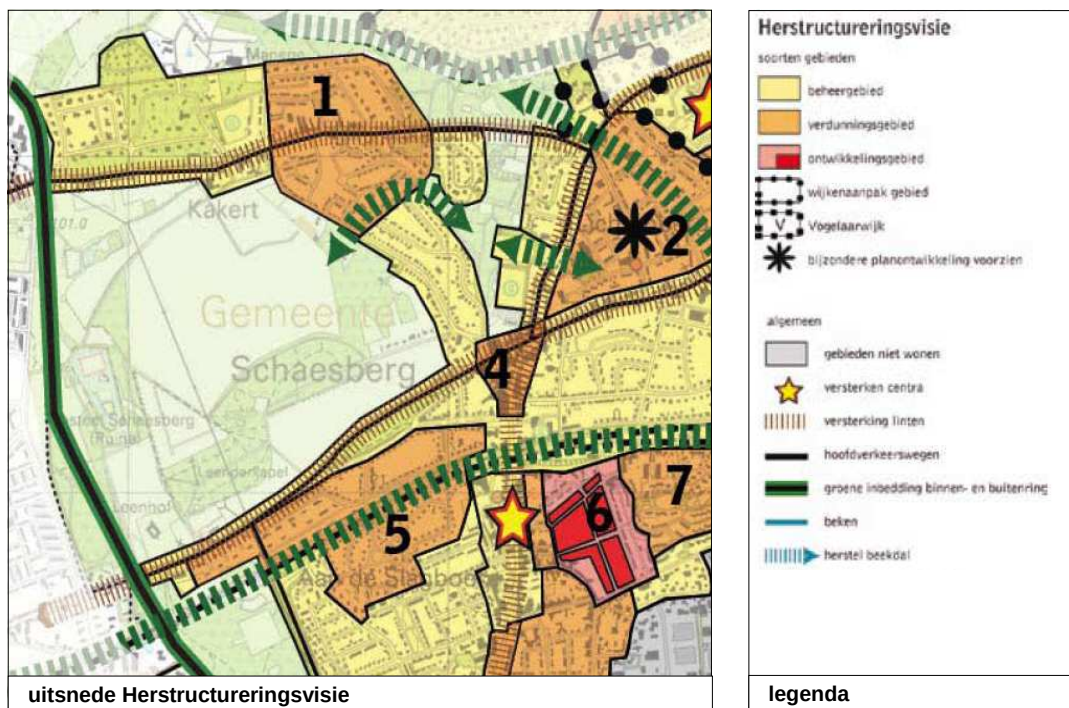
3.3.2 Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg

De gemeenten in Parkstad en de woningcorporaties, hebben een gemeenschappelijke visie opgesteld over de herstructurering van de woningmarkt voor de periode 2010-2020 (vastgesteld d.d. 16 december 2009). Het doel van de visie is om in Parkstad te bouwen aan een sterke regio. Een evenwichtige woningmarkt voor de huidige en toekomstige bewoners is daarbij van groot belang.

De herstructureringsvisie is opgesteld vanuit het thema 'wonen'. Dat betekent dus dat de consequenties van sloop en transformatie voor bijvoorbeeld de voorzieningenstructuur, maatschappelijke structuur en economische structuur niet zichtbaar zijn.

De Herstructureringsvisie is opgebouwd uit een aantal onderdelen: een totaalkaart (Synthesekaart) voor de Parkstad regio; informatie op gemeentelijk niveau en informatie op stadsdeelniveau (dit laatste geldt alleen voor de stedelijke gemeenten). Op de Synthesekaart zijn beheergebieden, verdunningsgebieden, ontwikkelingsgebieden en wijkenaanpak te onderscheiden. Het plangebied Schaesberg-Noord is gedeeltelijk gelegen in een beheergebied en gedeeltelijk in een verdunningsgebied. In het beheergebied vindt, buiten de eventuele realisatie van plannen in de programmering (ABC-plannen), geen herstructurering van de woningvoorraad plaats.





Binnen beheergebieden kunnen wel overige ontwikkelingen plaatsvinden, niet zijnde woningbouwherstructurering.

In verduunningsgebied dient de verduunningsopgave te landen. Dit betekent dat een kwaliteitsslag gemaakt kan worden door verduinning, voor wat betreft o.a. het wonen, het verminderen van druk op het openbaar gebied, vergroening en verbetering van leefbaarheid in het algemeen. Dit dient in een later stadium nader uitgewerkt te worden door de gemeente zelf, haar partners en belanghebbenden. Hierbij kan gedacht worden aan sloop en nieuwbouw, maar ook aan bijvoorbeeld samenvoeging en aanpassing van woningen. Voor het plangebied betreft dit het verduunningsgebied Kakert. Vanaf 2000 zijn binnen dit gebied 154 nieuwe woningen gebouwd en 203 gesloopt. Dit betekent een afname van het aantal woningen met 49. In sommige gevallen is er zelfs gesloopt zonder dat er nieuw gebouwd wordt. Dit betreft onder andere percelen aan de Moltweg die in dit bestemmingsplan de bestemming Groen krijgen, zowel voormalige woningen als ook een gymzaal. Hierdoor kan op deze percelen naar de toekomst gezien niet direct gebouwd worden. Voorzieningen die nog in de wijk wenselijk zijn, worden geconcentreerd in de basisschool 't Kakertshöfke. Dit



alles sluit aan bij de principes van de verdunningsopgave. Zie bijlage 6 met een uitdraai van CBS-woningbouw en sloop periode vanaf 2000.

Voor het zuidelijke gedeelte van Kakert is de verdunningsopgave grotendeels gereed. Momenteel wordt nog invulling gegeven aan Vlek E. Hier zijn 48 gesloopt en worden 45 kwalitatief hoogwaardige woningen teruggebouwd. Het noordelijke deel van de Kakert komt op termijn nog voor verdunning in aanmerking komen.

3.3.3 Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006 t/m 2010

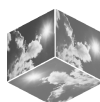
De regio Parkstad Limburg dient, net als overige regio's in Limburg een regionale woonvisie en woningbouwprogrammering vast te stellen. Vanuit praktische overwegingen heeft de regio ervoor gekozen om allereerst een Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen vast te stellen (d.d. 11 december 2006), deze vervolgens uit te werken en op basis daarvan een regionale woningbouwprogrammering op te stellen. De Regionale Woonvisie op hoofdlijnen vormt onder meer het kader voor de bovenlokale afstemming van de lokale woningbouwprogramma's, borgt samenwerking met corporaties en marktpartijen, stuurt op kwaliteit en geeft de bandbreedte voor het indicatief programma van de regio aan.

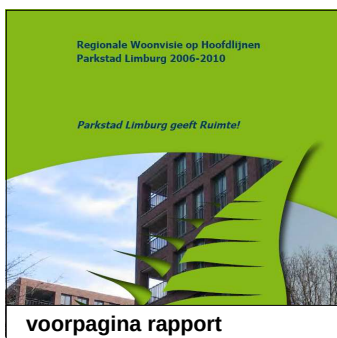
De bevolking van Parkstad krimpt. Dit betekent echter niet dat de vraag naar woningen afneemt. Ten gevolge van vergrijzing, extramuralisering en individualisering blijft er een vraag bestaan naar nieuwe woningen. Daarnaast is er een toenemende vraag naar andere woonmilieus en comfortabele woningen. In kwantitatief opzicht is er op termijn wellicht sprake van krimp, maar in kwalitatief opzicht gaat de woningmarkt van Parkstad groeien.

Gegeven deze context, streeft de Regio Parkstad met de Regionale Woonvisie op hoofdlijnen drie doelen na op het gebied van wonen:

1. Krimp als kans zien: door demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de woningvraag zal de regio de regie nemen om de woningmarkt in evenwicht te brengen en te houden door vraag en aanbod, kwaliteit en kwantiteit naar elkaar toe te brengen.
2. Het geven van een kwaliteitsimpuls aan het wonen in Parkstad door het stimuleren van innovatie en vernieuwing om de woonconsument te verleiden, imagooversterking en de regio als een activerende kracht die goede initiatieven stimuleert.
3. Bewoners meer kansen bieden om hun woonwensen te realiseren door een aanbod te genereren dat beter aansluit bij de woonwensen van (toekomstige) bewoners.

Met deze Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen wordt duidelijk de keuze uitgesproken dat Parkstad niet op 'slot' gaat, maar is gekozen voor een strategie van kwalitatieve groei. Hierdoor is een belangrijke stap gezet in de richting die de regio in wil slaan om de toekomst in een fundamenteel veranderende woningmarkt het hoofd te bieden. Krimp wordt daarbij als kans gezien. Via gezamenlijke gedragen projecten wordt gewerkt aan sterke woonmilieus, waarmee Parkstad Limburg op de kaart komt als aantrekkelijke, interessante en goed betaalbare locatie om te wonen voor mensen binnen en buiten Parkstad.





Binnen het plangebied sluit met name de herstructurering van de Kakert aan bij de doelen van de regionale woonvisie. Daarnaast worden binnen het gehele plangebied de bouwmogelijkheden afgestemd op de hedendaagse woonwensen waardoor de bewoners van Schaesberg-Noord dus de kans krijgen om hun woning hierop aan te passen.

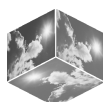
3.3.4 Regionale Woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010 inclusief de werkwijze van de programmering

Met de vaststelling van de woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010 is door het Parkstad Bestuur een besluit genomen over de netto toevoeging van reguliere woningen in Parkstad Limburg in de vorm van een totaaloverzicht van projecten die opgeleverd en gesloopt zullen worden voor 31-12-2010. De woningmarkt is echter niet statisch, ze wordt gekenmerkt door dynamiek. Die dynamiek wordt gevoeld in de woningbouwprogrammering tot en met 2010 enerzijds, en anderzijds in de voorbereidende werkzaamheden om te komen tot een programmering na 2010. Hiervoor is de dynamiek in de ontwikkeling en uitvoering van woningbouwplannen naar drie categorieën verdeeld, in verband met te verwachten sturingsmogelijkheden en effecten. Afhankelijk van de categorisering van een plan en de gemeentelijke toets aan regionaal en lokaal beleid kunnen bepaalde acties ondernomen worden. De onderverdeling naar categorieën en de gemeentelijke toets is opgenomen in de 'Werkwijze regionale woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010', vastgesteld d.d. 26 september 2007.

Woningbouwplannen binnen Schaesberg-Noord dienen opgenomen te zijn in het programma. Zo ook de aanstaande ontwikkeling Oude Kakert, Vlek E. Dit betreft een planvoornemen met een A status. Dergelijke projecten worden in de periode 2011-2015 uitgevoerd mits deze voldoen aan het regionale en lokale beleid en de gewenste kwaliteit bevatten.

3.3.5 Kwaliteitssturing Regionale Woningmarkt ("van zeef naar zwengel")

Met de vaststelling van de Regionale Woonvisie op Hoofddlijnen (11 december 2006), heeft de Parkstad Raad het Parkstad Bestuur opgedragen om 10 ordeningsprincipes uit te werken tot selectiecriteria. Op basis van de 'inventarisatie aantal woningen in bouw- en sloopplannen (regiogemeenten, november 2006)' van de Regionale Woonvisie, bleek namelijk dat er een overmaat bestond aan plannen en initiatieven binnen de Parkstadgemeenten, in het licht van de prognoses betreffende de bevolkingsdaling. In de Regionale Woonvisie werd derhalve geconstateerd dat in deze overmaat aan plannen zou moeten worden ge-



prioriteerd. De 'ordeningsprincipes' zouden in uitgewerkte vorm als 'selectiecriteria' bij de prioritering van plannen ondersteunen.

Deze werkwijze is door de praktijk ingehaald. Gebleken is dat er wel behoefte is aan een regionaal kader waarmee Parkstadgemeenten vanuit een gezamenlijke kwaliteitsambitie de woningmarkt zullen sturen: van zeef naar zwengel (vastgesteld september 2008). De ordeningsprincipes zijn zodoende in gezamenlijkheid getransformeerd naar 'sturingsprincipes', waarmee 'kwaliteit aangezwengeld' kan worden met betrekking tot oude en nieuwe plannen.

Dit document is niets meer maar ook niets minder dan een instrument dat helpt bij het geven van sturing in het kwaliteitsvraagstuk met behulp van zeven sturingsprincipes. De ambitie van Parkstad Limburg is daarvoor toegelicht aan de hand van de 3 kwaliteitspijlers. Zij bepalen de koers voor de opwaardering van de woningmarkt en woonomgeving. Tot slot wordt de uitwerking van de ordeningsprincipes tot sturingsprincipes gegeven, zoals benoemd in de Regionale Woonvisie.

3.3.6 Intrekkingsbeleid bouwvergunningen

Eenzijds vindt de sturing van de woningbouwmarkt plaats door middel van het document 'Kwaliteitsturing Regionale woningmarkt: Van Zeef naar Zwengel'. Anderzijds biedt het 'Intrekkingsbeleid bouwvergunningen' ondersteuning bij sturing op de woningmarkt in Parkstad Limburg (vastgesteld september 2008).

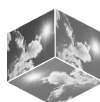
Gebleken is dat bij een groot aantal gemeenten niet of nauwelijks gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid tot het intrekken van bouwvergunningen. Met name die projecten waar de bouwwerkzaamheden na jaren nog niet zijn begonnen, vragen om een gerichte aanpak. In dergelijke gevallen is er mogelijk sprake van een verkeerde locatie, een verkeerd woningtype of prijsklasse waarin gebouwd wordt. Vasthouden aan dit soort plannen past niet in de Regionale Woonvisie (die uitgaat van kwaliteitsverbetering). Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op basis van de Woningwet de mogelijkheid om deze bouwvergunningen na verloop van een bepaalde periode in zijn geheel of gedeeltelijk in te trekken.

Binnen het plangebied zijn geen bouwvergunningen verleend die niet gerealiseerd zijn. Het intrekkingsbeleid is derhalve niet aan de orde.

3.3.7 Actieprogramma zorgwoningen

In Parkstad Limburg bestaat een toenemende behoefte aan zorgwoningen. Ten gevolge van de demografische ontwikkeling verandert de bevolkings- en huishoudenssamenstelling. Bovendien zorgt de afbouw van de intramurale zorgcapaciteit - om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen - voor een stijgende vraag. Uit onderzoek is gebleken dat er een stagnatie van een jaar is in de uitvoering van de plannen voor zorgwoningen.

De basiskwaliteit Zorgwoningen is gedefinieerd voor de zorgwoningen in Parkstad. Er worden twee soorten zorgwoningen onderscheiden, namelijk de 'vijf minutenwoning' en de



'vijftien minutenwoning', waarbij aangegeven wordt binnen hoeveel minuten ongeplande zorg geleverd kan worden. Aan deze woningen worden eisen gesteld. Deze eisen zijn opgenomen in het Actieprogramma (vastgesteld april 2008). Het betreft zowel eisen voor nieuwbouw als verbouw.

Er komen in het plangebied geen zorgwoningen/complexen voor. Oorspronkelijk zou er een zorgcomplex op de hoek aan de Willen II-laan komen. Echter dit project is niet doorgegaan. Mogelijk dat er in de toekomst nog een zorgcomplex binnen het plangebied wordt gerealiseerd. In dit bestemmingsplan wordt hierover niets opgenomen. Gaat het spelen dan wordt hiervoor een separate procedure gevoerd.

3.3.8 Perspectief voor Parkstad Beleidsplan Parkstad Limburg 2007 – 2010

Handen en voeten geven aan de economische structuurversterking van de regio Parkstad Limburg. Dat is de uitdaging van dit beleidsplan. De doelen van Parkstad Limburg worden in een drietal programma's: Economie, Ruimte & Mobiliteit en Wonen gepresenteerd. Voor het plangebied is met name het laatste programma van belang. De strategische hoofdlijnen van dit programma betreffen:

- Het voeren van een regionaal beleid dat proactief inspeelt op de gevolgen van de vergrijzing en bevolkingsdaling (kanscluster 'derde leeftijd')
 - Krimp als kans
 - Stimuleren Koplopers-pilot
- Het leveren van een concrete bijdrage aan vestigingsklimaat en imago van de regio Parkstad Limburg
 - Het geven van een kwaliteitsimpuls via innovatie (koppeling naar kanscluster 'Nieuwe energie')
 - Het bevorderen van evenwicht op de woningmarkt
 - Beantwoorden aan de vraag naar andere woonmilieus en woontypologieën

Het programma Ruimte & Mobiliteit heeft directe relaties met de overige programma's. Hierbij is het programma Ruimte & Mobiliteit zowel sturend, faciliterend en strategisch.

Binnen het plangebied Schaesberg-Noord zijn de laatste jaren en worden de komende periode op diverse plekken andere woonmilieus gerealiseerd. Te denken valt aan de ontwikkeling op het RKONS-terrein en de herstructurering Oude Kakert.

3.3.9 Strategische visie op het toerisme van Parkstad

Voor een betere positie en een hoger rendement dient Parkstad zich in de toekomst meer te ontwikkelen als verblijfsdestinatie (met een groter marktbereik en hogere bestedingen per persoon per dag). Parkstad moet zich daarbij qua invulling onderscheiden van het Heuvelland en Maastricht. Het klassieke Zuid-Limburgse landschap is in de regio ruim aanwezig. Het benutten hiervan is belangrijk voor de beeldvorming, terwijl dit relatief geringe investeringen vergt. Het Haesdal biedt hiertoe de recreatieve mogelijkheden.

Daarnaast moet Parkstad ook zijn eigen rijke cultuur en cultuurhistorische verleden durven in te zetten. Binnen het plangebied liggen hier dan eventueel ook de kansen voor de kas-teelruïne Schaesberg. Ook voor de agrarische sector zijn kansen aanwezig in de toeristi-

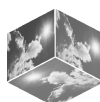


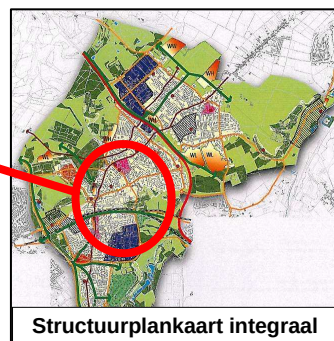
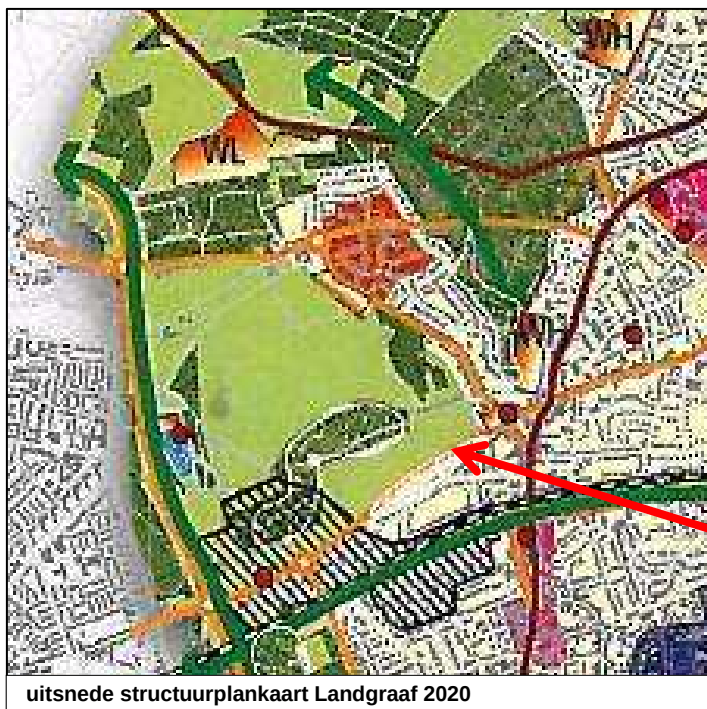
sche sector en vooral in het verblijfstoerisme. Met name shortbreaks met een groter marktbereik en hogere bestedingen per persoon per dag. In dat kader is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de mogelijkheid om kamperen bij de boer te realiseren.

3.3.10 Regioprogramma “ Naar een duurzaam vitale regio”

Het regioprogramma, vastgesteld door de Parkstadraad 12 juli 2010, omvat de maatregelen die nodig zijn om in te spelen op de bevolkingskrimp en een nieuw evenwicht tot stand te brengen. Het regioprogramma bevat ambities voor 2040, strategische keuzes voor 2020 en concrete programma's en projecten tot en met 2014. Vertrekkend vanuit de eigen kwaliteiten en kansen is aangegeven welke ontwikkelingen voor ogen staan: duurzame vorm geven aan de economische vitaliteit; tot stand brengen van kwalitatief waardevolle woonmilieus en gebruik maken van de grensoverschrijdende ligging. Daarbij wordt aangegeven wat daarvoor nodig is in termen van mensen, middelen en mandaat.

Een van de ontwikkelingen die in dit kader reeds is opgepakt is de revitalisering c.q. herstructurering van Schaesberg op het vlak van winkelen, wonen, openbare voorzieningen, onderwijs en cultuur. Dit is binnen Schaesberg reeds gefaseerd opgepakt. De komende periode zal waar mogelijk dit nog verder doorgevoerd worden. Met sommige projecten wordt in de plan direct rekening gehouden, zoals de ontwikkeling 't Kakertshöfke, en andere projecten worden via een afzonderlijke procedure verder uitgewerkt, zoals Oude Kakert, Vlek E. Vooralsnog als witte vlek uit het bestemmingsplan gelaten en mogelijk bij het positief doorlopen van de afzonderlijke ruimtelijke procedure bij vaststelling in dit bestemmingsplan op te nemen.





3.4 Gemeentelijk beleid

Vanuit het gemeentelijk beleid zijn de volgende documenten van belang voor dit bestemmingsplan:

- Structuurplan 2005, Landgraaf;
- Mobiliteitsplan Landgraaf;
- Parkeernota;
- Gebiedstypenkaart voor geluidbeleid;
- Duurzaam en energiezuinig bouwen.

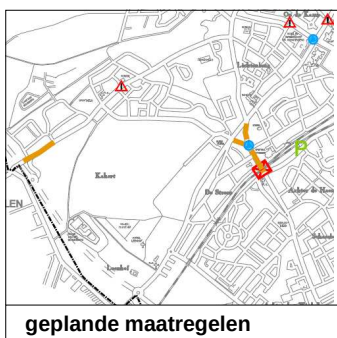
3.4.1 Structuurplan 2005, Landgraaf

Het structuurplan 2005 van de gemeente Landgraaf is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 juli 2005. Momenteel wordt door de gemeente een structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie vervangt dadelijk dit structuurplan 2005.

Het plangebied Schaesberg-Noord bestaat uit een groene en rode zone. Het noordelijke deel van het plangebied is binnen het structuurplan aangeduid als waardevol stadsgezicht of landschap. Voor dit gebied geldt behoud van de eigenheid als uitgangspunt. Ten oosten is de wijk Kakert aangeduid als herstructureringsgebied. Het Haesdal is aangeduid als groengebieden open/bos waarbij de westzijde in combinatie met de beoogde binnenring de ecologische corridor vormt. Voor de groene ruimte wordt gestreefd naar optimalisatie van de belevingswaarde, de gebruikswaarde en toekomstwaarde.

De zuidzijde van het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht Leenhof III/IV en Schaesberg. Bijzonder object is daarnaast de ten noorden hiervan gelegen kasteelruïne in combinatie met de vijvers en bijbehorende beplanting.





3.4.2 Mobiliteitsplan Landgraaf

In het Mobiliteitsplan (vastgesteld d.d. 15 december 2009) is het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende jaren vastgelegd. Het doel is te komen tot een eenduidige aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer, om op deze wijze een bijdrage te leveren aan het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en (verkeers)leefbaarheid in de gemeente Landgraaf. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar de thema's bereikbaarheid, verkeersveiligheid en –circulatie, langzaam verkeer en openbaar vervoer. Het Mobiliteitsplan fungeert enerzijds als toetsingskader voor nieuwe plannen, anderzijds bevat het een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen voor de komende jaren.

Voor Schaesberg-Noord zijn in het Mobiliteitsplan een paar infrastructurele maatregelen opgenomen. Deze maatregelen zijn of worden op basis van prioriteitstelling de komende jaren uitgevoerd. Het betreft ondermeer de inrichting van Kakert als verblijfsgebied en de reconstructie van de Moltweg.

Het bestemmingsplan biedt binnen de opgenomen bestemming 'Verkeer' de ruimte om deze reconstructies uit te voeren. Daar waar bij uitwerking van een reconstructie blijkt dat deze niet binnen de bestemming 'Verkeer' is uit te voeren zal een planologische procedure doorlopen moeten worden.

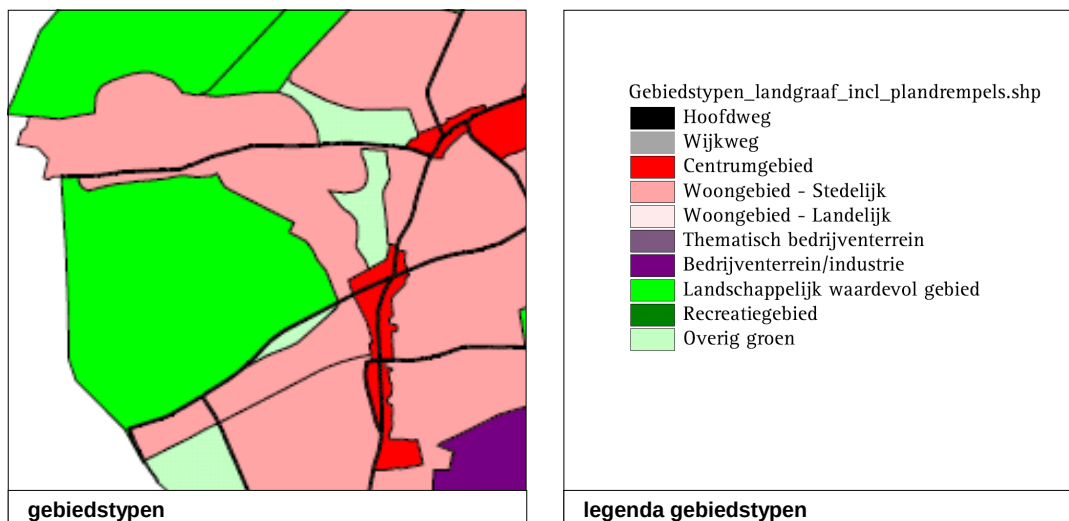
3.4.3 Parkeernota

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

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

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





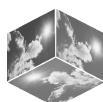
gebiedstype	wegverkeer	railverkeer	industrie
hoofdweg	63	63	
wijkweg	58	63	
centrumgebied	58	63	
woongebied - stedelijk	53	63	
bedrijventerrein/industrie	63	63	
thematisch bedrijventerrein	58	63	
landschappelijk waardevol gebied	38	63	
recreatiegebied	48	63	
overig groen	43	63	

plandrempels

3.4.4 Gebiedstypenkaart voor geluidbeleid

De gemeente Landgraaf heeft ervoor gekozen om bij het opstellen van het geluidsbeleid gebruik te maken van verschillende gebiedstypen. Hierdoor is het mogelijk om randvoorwaarden te definiëren die per gebied verschillend zijn. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om te streven naar een lagere geluidsbelasting in de rustige woongebieden dan in de dynamische centrumgebieden.

Voor Landgraaf gelden bovenstaande plandrempels. In situaties waar de geluidsbelasting hoger is dan de plandrempeel, zijn maatregelen noodzakelijk om deze overschrijding terug te dringen. Om een saneringssituatie aan te pakken, zijn verschillende maatregelen beschikbaar. In volgorde van prioriteit: bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger. Bij voorkeur wordt de geluidshinder bij de bron aangepakt. Dat kan bijvoorbeeld door een stil wegdek aan te leggen of door het verkeer om te leiden. Helaas zijn bronmaatregelen niet altijd mogelijk of hebben ze onvoldoende effect. In dat geval biedt in veel gevallen een geluidsscherm of -wal soelaas. Vooral in situaties waar de geluidsbelastingen hoog zijn en veel woningen aanwezig zijn, is een geluidsscherm een goede oplossing. Tegenwoordig worden steeds vaker bronmaatregelen en geluidsschermen gecombineerd, zodat de hoogte van de schermen beperkt kan blijven. Pas als het echt niet mogelijk is om bron- of overdrachtsmaatregelen te treffen, kan worden gedacht aan het isoleren van de woning met gevelmaatregelen.



Situaties waarbij de plandrempel wordt overschreden zijn inmiddels of worden de komende periode waar mogelijk (kosten-batenanalyse) aangepakt. Binnen het plangebied wordt de plandrempel langs een aantal wegen overschreden, bijvoorbeeld Kakertweg en Pasweg. Echter niet alle situaties worden opgelost om de simpele reden dat het niet mogelijk is deze knelpunten de komende periode (5 jaar) aan te pakken. Er is een Top-10 lijst opgesteld. In deze lijst bevinden zich geen knelpunten die gelegen zijn binnen het plangebied.

3.4.5 Duurzaam en energiebewust bouwen

De gemeente Landgraaf streeft nadrukkelijk naar duurzame (nieuw)bouw waarbij ook het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Bij nieuwbouwontwikkelingen dient minimaal voldaan te worden aan de eisen op grond van het Bouwbesluit. Bij afgifte van de bouwvergunning zal hieraan worden getoetst.



4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieuonderzoek

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van de gronden en de bouw mogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvorwaarden waaraan voldaan moet worden. De ruimtelijk relevante regelingen zijn doorvertaald naar de planverbeelding en –regels.

4.1.1 Bodem

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de vastgestelde milieukwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Dit betreft ondermeer de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor woningen gelden namelijk andere normen dan voor bijvoorbeeld bedrijven.

Binnen het plangebied bestaat de bodem uit haarpodzolgrond, poldervaaggronden/siltige leem, bergbrikgronden/siltige leem, grof zand en klei en löss, terras en kalksteenhellinggronden. De kalksteenhellinggronden worden veelal gebruikt voor agrarische doeleinden. De poldervaaggronden en de bergbrikgronden zijn leemgronden die na sterke uitdroging moeilijk water opnemen.

Voor het bepalen van de geschiktheid van de bodem bij directe (woning)bouwontwikkeling dient een verkennend bodemonderzoek uit te wijzen of de bodem niet verontreinigd is en geschikt is voor woningbouw. Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven dient dit onderzoek vooraf uitgevoerd te worden. Voor de nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden meegenomen (zie paragraaf 2.4) is dit aan de orde bij de verplaatsing c.q. uitbreiding van de scouting. Hiervoor is een bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek is opgenomen in paragraaf 2.4.3. Voor de ontwikkeling van de boerderijcamping dient bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een historisch onderzoek en wellicht een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden.

4.1.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

Per 1 januari 2007, heeft een aanpassing van de Wet geluidhinder (Wgh) plaatsgevonden (Stb. 2006:350, inwerkingtreding Stb. 2006:661). Het huidige onderzoek en de beoordeling van de resultaten is gebaseerd op deze gewijzigde Wet. Een berekening van de geluidbelasting dient ingevolge artikel 100 Wgh te geschieden conform het “Reken- en meetvoor-



schrift geluidhinder 2006" (Stcrt. 21 december 2006); voor wegverkeer is bijlage III van dat voorschrift van toepassing.

Zonebreedte

De geluidbelasting ten gevolge van wegen dient in beschouwing te worden genomen voor zover het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van die wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder (Wgh) bedraagt de zonebreedte van een weg als volgt:

Stedelijk gebied:

- 250 meter voor een weg van een of twee rijstroken;
- 440 meter voor een weg met drie of meer rijstroken.

Dit geldt niet voor de in artikel 74 lid 2 en lid 3 genoemde uitzonderingen, te weten:

- wegen gelegen binnen een woonerf;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

In deze uitzonderingsgevallen is de weg als niet-gezoneerd te beschouwen.

Voorkeursgrenswaarde woningen

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting bedraagt krachtens artikel 82 van de Wgh $L_{den} = 48$ dB; dat wil zeggen dat bij een hogere geluidbelasting niet zonder meer woningbouw plaats mag vinden. Indien toch woningbouw wenselijk is zal de procedure hogere grenswaarden gevoerd moeten worden.

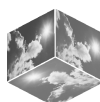
Aftrek

Bij een toetsing aan de voorkeursgrenswaarde en het aanvragen van een hogere waarde dient de geluidbelasting ná zogenaamde aftrek ex artikel 110g (voorheen artikel 103 Wgh) te worden gehanteerd. Door middel van een aftrek op de geluidbelasting wordt geanticipeerd op het stiller worden van het verkeer in de toekomst. De waarde van de aftrek is thans wettelijk vastgelegd in artikel 3.6 van het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006". Voor wegen waar de representatief te achten snelheid van lichte voertuigen 70 km/uur of meer bedraagt is de aftrek 2 dB, voor overige wegen is de aftrek 5 dB. In de toelichting bij artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, wordt nader ingegaan op de achtergrond van deze aftrek en de toepasselijkheid ervan.

Bij nieuwbouw van bijvoorbeeld een woning dient dus gekeken te worden welke wegen relevant zijn in het kader van de Wet geluidhinder. Een en ander is dus afhankelijk van de maximumsnelheid op die wegen. Daarnaast kan ook het wegdek nog meespelen, denk hierbij aan bijvoorbeeld een luidruchtig klinkerwegdek. Aan de hand daarvan kan bepaald worden of de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Conclusie

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder van toepassing. In nieuwe, nog gehele open situaties wordt gestreefd om woningen te bouwen die hieraan voldoen. De hoofdwegenstructuur, de Hompertsweg/Moltweg, Kakertsweg/Streeperplein, Heerlenseweg en toekomstige Binnenring, wordt als verkeersader in stand gehouden. Deze we-



gen zijn zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. De overige wegen zijn verblijfsgebieden en liggen binnen een 30 km-zone. Deze zijn derhalve niet zoneplichtig.

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien waarop de Wet geluidhinder van toepassing is.

4.1.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt — al dan niet per saldo — niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM is een AMvB die vastlegt, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is voor en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);



- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald:

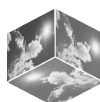
- 3% criterium: ≥ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≥ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Binnen de gemeente Landgraaf zijn vooralsnog geen woningbouwprojecten bekend die niet onder de NIBM-grens vallen. Voor andere projecten dan woningbouw gelden in het kader van besluit NIBM andere normen.

Binnen het plangebied is geen sprake van een ontwikkeling die van een zodanige invloed is dat het de luchtkwaliteit nadelig zou beïnvloeden. Alleen wanneer sprake zou zijn van de bouw van meer dan 1500 woningen dan zal in het kader van de Wet milieubeheer een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd moeten worden. Het bestemmingsplan heeft voornamelijk en beheersfunctie.

Daarnaast is op 16 januari 2009 het besluit 'gevoelige bestemmingen' in werking getreden. Als een bestuursorgaan voornemens is een besluit te nemen over een gevoelige bestemming op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen (snelwegen en autowegen in beheer bij het rijk) of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen (autowegen en overige wegen in beheer bij de provincie), dan moet het bestuursorgaan onderzoeken of op die locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor zwevende deeltjes (fijn stof; PM₁₀) en/of voor stikstofdioxide (NO₂).

Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag ter plekke geen gevoelige bestemming worden gevestigd, ongeacht of het gaat om nieuwbouw ten behoeve van die gevoelige bestemming of om functiewijziging van een bestaand gebouw. Wel wordt eenmalig een beperkte uitbreiding van een bestaande gevoelige bestemming toegestaan die leidt tot een toename van maximaal 10% van het aantal personen dat ter plekke verblijft; hierbij is niet het feitelijk aantal verblijvende personen doorslaggevend, maar het aantal personen dat rechtens ter plaatse mag verblijven. Tot de gevoelige bestemmingen behoren: scholen (voor onderwijs aan minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen.



Volgens het BEVI/REVI (Regeling externe veiligheid inrichtingen) gelden bepaalde afstanden met betrekking tot het PR (plaatsgebonden risico) en het GR (groepsrisico). Binnen het PR mogen geen kwetsbare objecten (zoals woningen en scholen) worden opgericht en voor beperkt kwetsbare objecten dient toestemming bij burgemeester en wethouders gevraagd te worden. Ten aanzien van het GR geldt een verantwoordingsplicht voor het invloedsgebied welke afhankelijk is van het soort inrichting. Bij een ongeval met een warme BLEVE (soort gasexplosie) moet zelfs rekening gehouden worden met een effectgebied van circa 400 meter.

Binnen of in de directe omgeving van Schaesberg-Noord zijn geen inrichtingen gelegen die in het kader van externe veiligheid nader geanalyseerd moeten worden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor vindt in de omgeving van Schaesberg-Noord plaats over de N299, zijnde de weg van Kerkrade naar Brunssum, en de spoorlijn Heerlen-Aken. Uit de groepsrisicokaarten Transport van de gemeente Landgraaf blijkt dat het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen kleiner is dan de oriëntatiewaarde. Een nader onderzoek naar externe veiligheidsrisico's vanwege de wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

Thans wordt onderzocht om over de binnenring, de Euregioweg, transport van gevaarlijke stoffen toe te laten. Dit is echter pas van mogelijk als zowel de gemeenteraad van Heerlen als Landgraaf de binnenring aanwijzen als route gevaarlijke stoffen. Hiervoor dient een ontheffing verleend te worden die onderbouwd wordt met een veiligheidsafweging. Op dit moment is vervoer van gevaarlijke stoffen over de binnenring niet toegestaan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleiding vindt in het westelijke gedeelte van het plangebied plaats. Hier is een hogedruk aardgasleiding gesitueerd. Het betreft de leiding Z-503-16-KR-001 t/m 003-2). Uit gegevens van de Gasunie blijkt dat de leiding geen plaatsgebonden risicocontour heeft. Het invloedsgebied van de leiding omvat een zone van 45 meter gemeten uit het hart van de leiding. Dit wordt ook de 1%-legaliteitsgrens van de leiding genoemd. Indien een nieuwe ontwikkeling is gelegen binnen deze zone dient bij de Gasunie nagevraagd te worden of een groepsrisicoberekening uitgevoerd moet worden. Binnen deze zone zijn geen ontwikkelingen voorzien. Voor bestaande woningen heeft de zonering geen consequenties.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuhindercontourenonderzoek

In principe dienen alle geurgevoelige objecten te worden beschermd tegen geuroverlast. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan zijn voor wat betreft geurhinder van bedrijven de volgende vragen relevant:

- a. Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- b. Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen bedrijf en omgeving).





glashandel en schilder Streeperplein 10

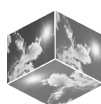
Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. Onder geurbelasting (of 'immissie') verstaan we de geurconcentratie die gedurende een bepaalde tijd op een geurgevoelig object zoals een woning 'terecht' komt. Deze hoeveelheid kan worden gemeten of berekend. De afstand tussen geuremitterende bedrijven en geurgevoelige bestemmingen is daarbij van grote invloed. Vanwege de geurbelasting op een gebied kan het woon- en verblijfsklimaat daar als onvoldoende worden beschouwd om bijvoorbeeld woningbouw te realiseren. Geur van bedrijven heeft dus gevolgen voor het leefklimaat van mensen en voor het gebruik van de ruimte.

In Nederland is er geen wetgeving voor geur van bedrijven, met uitzondering van veehouderijen. Wel is in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR) een systematiek opgenomen voor het beoordelen van geursituaties, de hindersystematiek geur, en worden in bijzondere regelingen per branche toetsingskaders gesteld. De NeR is een richtlijn waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken, in voorkomende gevallen kan een strengere of minder strenge norm worden gehanteerd.

De in het plangebied aanwezige bedrijven betreffen maximaal categorie 2-bedrijven volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De aanbevolen indicatieve afstand van een bedrijf tot een woning bedraagt tot en met categorie 2-bedrijven maximaal 30 meter (zie toegesneden lijst, bij de regels). Daarnaast bedingen de bepalingen in de verleende milieuvergunningen voldoende bescherming tegen toename van hinder op de omgeving.

In het bestemmingsplan zijn de volgende bedrijven aanwezig:

- glashandel/schilder, een categorie 2-bedrijf (Streeperplein 10);
- tuinartikelen, een categorie 2-bedrijf (Kempkensweg ong.);
- casino, een categorie 2-bedrijf (Moltweg 82 t/m 82b);
- autobedrijf, een categorie 2-bedrijf (Hompertsweg 27 en 33);
- autobedrijf, een categorie 2-bedrijf (Heerlenseweg 200).



De voorzieningen zijn respectievelijk bestemd als wonen met een aanduiding (detailhandel, horeca, kantoor en praktijkruimte), sport en maatschappelijk, met:

- categorie 2:

veldsportcomplexen met verlichting, tennisbanen met verlichting, kerkgebouw, snackbars,

- categorie 1:

detailhandel voor zover niet elders genoemd, telecommunicatie, school voor basisonderwijs, begraafplaats en kantoren.

Buiten de reeds genoemde zones en gangbare afstanden dient in bestemmingsplannen nog rekening te worden gehouden met mogelijk in acht te nemen afstanden tot scholen, kerkgebouwen, kerkhoven, rioolwaterzuiveringsinstallaties, propaantanks en LPG-installaties.

Bedrijven en voorzieningen tot en met categorie 2 zijn bedrijven en voorzieningen die passen binnen een woonomgeving zoals Schaesberg-Noord. Er mag vanuit gegaan worden dat de in het plangebied aanwezige bedrijven en voorzieningen geen hinder voor de omgeving tot gevolg hebben.

Milieubescherming

In het kader van de Wet Milieubeheer kunnen provincies gebieden aanwijzen waarvan de kwaliteit van een of meerdere milieuaspecten bijzondere bescherming behoeft, de zogenaamde milieubeschermingsgebieden. Dit kan bijvoorbeeld een grondwaterbeschermingsgebied of een stiltegebied zijn. Wanneer de locatie zich in een milieubeschermingsgebied bevindt kan deze gevolgen hebben voor eventueel nieuwe ontwikkelingen in dit gebied.

Het plangebied is niet gelegen in bodembeschermingsgebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, waterwingebieden of stiltegebieden en betreft derhalve geen milieubeschermingsgebied. Er zijn dan ook geen gevolgen voor nieuwe ontwikkelingen.

Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Veehouderijen veroorzaken geur vanwege bijvoorbeeld de dierenverblijven, mestbassins, mestverwerking en opslag van voer. Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Geurhinder kan leiden tot li-



chamelijke klachten, zoals hoofdpijn, misselijkheid, verstoorde ademhaling en verstoorde hartslag. Daarnaast kan geurhinder leiden tot psychische klachten, bijvoorbeeld spanningen, structurele onvrede over het woon- en leefklimaat en vermindering van activiteiten buitenshuis.

Binnen het plangebied is alleen aan de Kasteelweg 60 een agrarisch bedrijf gevestigd. Het betreft een akkerbouwbedrijf zonder veestapel. Derhalve kan aangenomen worden dat een geurcontour niet aan de orde is.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Inleiding

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding: 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Sinds de vaststelling van de Vierde Nota Waterhuishouding vindt er een kentering plaats in het accent dat op deze uitgangspunten wordt gelegd. De gevolgen van de klimaatverandering nemen een steeds prominentere rol in bij het concretiseren van de uitgangspunten. In 1999 werd in de beleidsstukken aandacht gevraagd voor het "ordenend karakter" van water bij de ruimtelijke inrichting; in het beleidsprogramma van het kabinet Balkenende IV staat dat het klimaatbestendig maken van Nederland één van de grootste ruimtelijke opgaven en de grootste opgave voor het waterbeheer voor de komende eeuw is.

Naast eerder genoemde stukken waarin beleid is geformuleerd, zijn er ook diverse wetten die verantwoordelijkheden en bevoegdheden over water regelen. Deze verschillende wetten zijn samengebracht in één wet, de Waterwet.

Een bestemmingsplan legt ruimteclaims en functies vast en bevat bijbehorende gebruiksbepalingen. Dat geldt ook voor het onderdeel water. Op de planverbeelding en in de bijbehorende planregels wordt zonodig een nadere typering van water aangegeven. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd hoe tot de ligging en typering van het water is gekomen. Zo ontstaat de vereiste waterparagraaf. Daarbij moet altijd de ruimtelijke relevantie in het oog gehouden worden. Aspecten als inrichting, beheer en waterkwaliteit worden doorgaans niet in een bestemmingsplan vastgelegd, maar daar moet wel rekening mee worden gehouden.

4.2.2 Beleid ten aanzien van waterhuishouding

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater. Het doel is dat al de wateren binnen de Europese Unie in 2015 in een 'goede toestand' verkeren. Bij het bepalen van een 'goede toestand' onderscheidt de KRW drie soorten water: natuurlijk; sterk veranderd; kunstmatig. De plannen voor de verbetering van de waterkwaliteit moeten van Brussel breed worden gedragen. De KRW verplicht de lidstaten tot de opstelling van (in-



ter)nationale stroomgebiedbeheersplannen. Nadere informatie is te vinden op www.kaderrichtlijnwater.nl

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Waterbeheer in de 21e eeuw

Na het hoge water van 1993, 1995 en de wateroverlast van de jaren daarna, was duidelijk, dat we anders met water om moeten gaan. Ons klimaat verandert en dit heeft gevolgen voor onze waterhuishouding. Het weer wordt extremer met korte maar hevige regenbuien, meer smeltwater dat via de rivieren ons land binnenkomt en stijging van de zeespiegel. Om te voorkomen dat dit ook tot meer wateroverlast leidt hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het Waterbeleid 21ste Eeuw ontwikkeld. De kern van het Waterbeleid 21ste eeuw is: water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het landschap en in de stad moet ruimte gemaakt worden om water op te slaan, bijvoorbeeld door het aanleggen van vijvers in woonwijken.

Provinciaal waterplan 2010-2015

Het provinciaal waterplan 2010-2015 is een structuurvisie van de provincie Limburg waarin het nationale waterbeleid verder doorvertaald wordt. Het plan bevat enkele specifieke doelen om het watersysteem met het oog op de toekomst te verbeteren, te weten het herstel van de sponswerking, het herstel van natte natuur, schoon water, duurzame watervoorziening en een veilige Maas.

Met deze doelen wordt ingezet op nieuw waterbeheer waarbij functies gebonden aan waterkwaliteit in balans moeten zijn met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Hierbij wordt ingezet op een grensoverschrijdende stroomgebiedbenadering middels een integrale brongerichte aanpak. Daarnaast moet er meer ruimte gecreëerd worden voor natuurlijke processen in het watersysteem, moet het solidariteitsprincipe in acht genomen worden en dient water vooraf betrokken te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas

Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving. Het algemeen bestuur van het waterschap vertaalt dit globale beleid in één document dat in principe zes jaar geldig is. Dit is het zogenoemde waterbeheersplan.



Het waterbeheersplan bevat concrete zaken die het waterschap in een periode van vier jaar gaat aanpakken. Hiertoe behoren investeringen, de visie van het waterschap op het waterbeheer in Zuid- en Midden-Limburg en beslissingen over de uitvoering van nieuwe projecten. Hieronder een overzicht van de voornaamste beleidslijnen, van Europees naar regionaal niveau.

Stroomgebied Maas

Het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas hoort uiteraard bij het stroomgebied van de Maas. De informatie voor de beheerplannen wordt ontleend aan de plannen van het Rijk (nota waterhuishouding), provincie (waterhuishoudingsplannen), gemeenten en waterschappen (waterbeheersplannen). In stroomgebiedbeheersplannen komen straks alle milieudoelstellingen voor het grond- en oppervlaktewater en de beschermde gebieden te staan. Belangrijker is nog dat ook de maatregelen erin komen te staan om deze doelstellingen te bereiken. Hierbij moet gedacht worden aan herstel- en inrichtingsmaatregelen voor oppervlaktewateren, het schoonmaken van waterbodems en het weer laten slingeren van beken, het verbeteren van het zuiveringsvermogen van rioolwaterzuiveringsinstallaties en het verminderen van het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

De normen voor de ecologische, chemische en kwantitatieve doelstellingen komen vast te liggen in een algemene maatregel van bestuur (AmvB) op basis van de Wet milieubeheer. In 2009 moeten de lidstaten van de EU voor ieder stroomgebieddistrict een eerste stroomgebiedbeheersplan klaar hebben. Dit plan wordt elke zes jaar herzien.

Keur oppervlaktewater

De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering die in beheer van het waterschap zijn. Onderscheid wordt gemaakt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeur vormt een aanvulling op de provinciale regeling.

De keur is van toepassing voor de binnen het plangebied gelegen Palembergerbeek en de regenwaterbuffer met de aangrenzende gronden. Deze gronden zijn bestemd als Water – Primair-Water en Waterstaat – Beschermingszone primair water.

4.2.3 Waterhuishouding en riolering

Het waterschap hanteert bij ver- en nieuwbouwplannen de volgende beleidsuitgangspunten in het kader van duurzaam omgaan met water:

1. gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van schoon hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden,



- waarbij de minimale inzet is om het vuile en schone water gescheiden aan te bieden op het gemengde (reeds aanwezige) rioolstelsel;
2. doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”: in aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer” doorlopen;
 3. hydrologisch neutraal bouwen: nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke gemiddelde hoogste grondwaterstand niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
 4. water als kans: water kan een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water (een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door veel mensen gewaardeerd);
 5. meervoudig ruimtegebruik: er moet ruimte voor water gecreëerd worden. Door ruimte voor 2 of meer doeleinden te gebruiken is het “verlies” aan m² als gevolg van toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo kan een flauw talud dat ruimte geeft voor buffering van water, gebruikt worden als onderhoudsstrook of voor recreatieve doeleinden;
 6. materiaalgebruik: bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilde stoffen toegevoegd worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor materiaalgebruik. Het gebruik van uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen wordt afgeraden.

4.2.4 Waterhuishouding in de gemeente Landgraaf

Het Integraal Stedelijk Waterplan (ISW) vormt de gemeenschappelijke visie van gemeente, waterschap, provincie Limburg en andere actoren en belanghebbenden, over het integraal omgang met afval- en hemelwater binnen en buiten de gemeentegrenzen.

4.2.5 Open water en watergangen

Binnen het plangebied zijn twee open wateren gelegen, de grachten rondom de kasteelruïne en de waterbuffer Palembergerbeek. In het noordwestelijke deel van het plangebied is de watergang Palembergerbeek gelegen. Dit betreft een primaire watergang waarop de Keur van toepassing is. Ander open watergangen zijn er binnen het plangebied Schaesberg-Noord niet.

Ten behoeve van de afvoer van hemelwater uit de Kakert worden momenteel de mogelijkheden voor waterberging aan de oostzijde van de bestaande buffer inclusief de Kasteelweg hiernaar toe onderzocht.



4.2.6 Grondwater

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied en heeft dus geen functie voor grondwater.

4.2.7 Riolering

Binnen het plangebied ligt vanouds een gemengd rioolstelsel dat aangesloten is op het rioolgemeel. Waterinlaat- of riooloverstortpunten zijn binnen het plangebied niet aanwezig.

Binnen het plangebied is een hoofdriolering voor afvalwater gelegen. Deze leiding wordt binnen het plangebied bestemd als Leiding-Riool met bijbehorende zonering ten behoeve van bereikbaarheid en onderhoud van de leiding.

4.2.8 Ontwikkelingen

Bij toekomstige nieuwbouw of herstructurering zullen de beleidsuitgangspunten volgens het principe van hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer worden gevolgd. Afkoppeling van schoonwatersystemen en berging (en waar mogelijk infiltratie) zal in het plangebied de afvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering en de snelheid van waterafvoer via het oppervlaktewater beperken.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de huisaansluitingen via een gescheiden systeem te worden uitgevoerd. In de toekomst kan dit dan eenvoudig worden aangesloten op eventueel aan te leggen gescheiden rioleringsystemen.

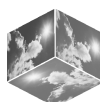
4.2.9 Wateradvies

Het concept voorontwerp bestemmingsplan is voor wateradvies toegestuurd aan het Waternuotoetsloket Roer en Overmaas. Door het waterschap is d.d. 22 juli 2010 een prewateradvies afgegeven. In dit wateradvies zijn nog een aantal zaken aangegeven die het waterschap graag in het bestemmingsplan verwerkt ziet worden. Waar nodig zijn deze aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan doorgevoerd. Het concept ontwerp bestemmingsplan is daarna voor advies naar het Waterschap Roer en Overmaas gestuurd. Behoudens enkele opmerkingen geeft het Waterschap bij schrijven van 12 augustus 2010 een positief wateradvies. De opmerkingen zullen in het bestemmingsplan verwerkt worden.

Een kopie van het prewateradvies en het wateradvies is in bijlage 7 opgenomen.

4.3 Flora en Fauna

Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Europees rechtelijk zijn de vogel- en habitatrichtlijn van belang. Deze richtlijnen zijn door middel van bepalingen in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en Faunawet (Ffw) omgezet in nationale regelgeving. Naast deze wettelijke regelgeving is er ook beleid. Dit beleid is te vinden in de Nota Ruimte, Spelregels EHS en provinciale structuurvisies.



Het doel van deze regelgeving en beleid is het waarborgen van de biologische diversiteit. Inhoudelijk kan onderscheid worden gemaakt tussen bescherming van gebieden en soorten.

De wettelijke bescherming van gebieden is geregeld in de Nbw 1998. De belangrijkste beschermde gebieden zijn de Natura 2000-gebieden. Dit zijn de gebieden die op grond van Europees recht moeten worden beschermd. Als een ingreep in of in de nabijheid van deze gebieden plaatsvindt, dan kan sprake zijn van een vergunningplicht. Toetsing vindt plaats op basis van de habitattoets. Op de vergunningplicht zijn overigens een aantal belangrijke uitzonderingen. Het voert te ver om deze hier te bespreken. Ook zijn er gebieden die enkel op grond van nationaal recht worden beschermd. Dit zijn de beschermde natuurmonumenten. Vaak is echter sprake van samenloop met Natura 2000-gebieden. In dat geval geldt een samenloopregeling.

De bescherming van soorten is geregeld in de Ffw. Niet alle soorten zijn in gelijke mate beschermd. Voor de soorten die het strengst beschermd zijn (kort gezegd: de soorten op bijlage IV van de habitatrichtlijn), moet onder omstandigheden een ontheffing worden aangevraagd bij de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor andere soorten kan het mogelijk zijn dat op basis van een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt.

In de directe omgeving, binnen een straal van ongeveer 300 meter, bevindt zich het Natura 2000-gebied Brunssummerheide. Deze gebieden maken tevens onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen het plangebied maakt een gedeelte van het Haesdal ook onderdeel uit van de EHS. Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied. Uit een quick scan (bron natuurloket) blijkt dat in en in de omgeving van het plangebied zowel algemeen voorkomende als beschermde soorten kunnen voorkomen.

Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen dient onderzocht te worden of de handelingen niet leiden tot de schending van verbodsbepalingen van de artikelen 8 t/m 14 van de Flora- en faunawet. Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Ff-wet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.

In het kader van de uitbreiding van de scouting is een natuuronderzoek uitgevoerd. In paragraaf 2.4.3 is de conclusie uit deze onderzoek opgenomen.

4.3.1 Verkennend natuurwaardenonderzoek kasteel Schaesberg en omgeving

Ten behoeve van de ontwikkeling van kasteel Schaesberg en omgeving zijn twee verkennende natuurwaardenonderzoeken uitgevoerd. Het eerste onderzoek omvat feitelijk de gehele groene enclave tussen de bebouwing van Schaesberg en Heerlen, het Haesdal. (Locatie kasteel Schaesberg en omgeving, verkennend natuurwaardenonderzoek, d.d. 24 juni 2010, Heukolom Verbeek landschapsarchitectuur, zie bijlage 8).



Uit dit onderzoek blijkt dat in het Haesdal wettelijk beschermde soorten voorkomen. Daarnaast moet ook rekening gehouden worden met een mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Bij de aangetroffen planten- en diersoorten zitten meerdere vaatplanten en broedvogelsoorten van de Rode Lijst. Vanuit de optiek van natuurwaarden zijn met name de aanwezige bosrestanten, de omgeving van de kasteelruïne, de waterbuffers en diverse kleien landschapselementen van belang.

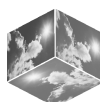
Bij toekomstige ingrepen in het Haesdal dient dan ook rekening gehouden te worden met de mogelijk aanwezige flora, zoogdieren, vogels, reptielen, amfibieën en de beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden. Voor de aanwezige planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet. In het onderzoeksrapport is aangegeven wat de effecten van een voorgenomen ingreep zijn.

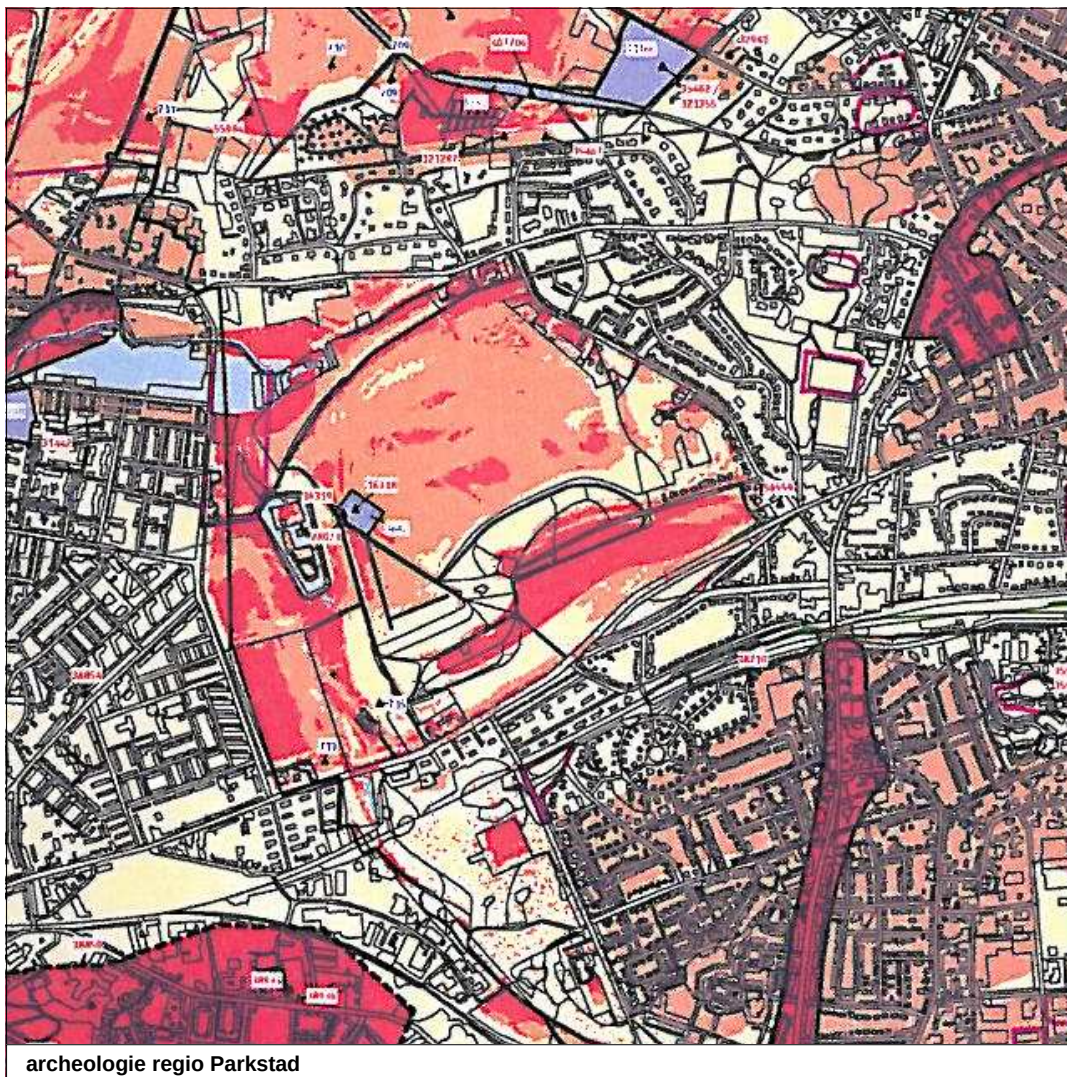
Het tweede onderzoek omvat het terrein van kasteel Schaesberg en de directe omgeving. (Kasteel Schaesberg natuurwaardenonderzoek, d.d. 24 juni 2010, Heukolom Verbeek landschapsarchitectuur, zie bijlage 9). Uit dit onderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied een kleinschalige en afwisselende structuur kent en binnen de sterk verstedelijkte omgeving van Heerlen en Landgraaf een refugium voor een groot aantal plant- en diersoorten vormt. De meeste in het onderzoeksgebied aangetroffen plant- en diersoorten zijn betrekkelijk algemeen en weinig kritisch ten aanzien van hun leefgebied. Verspreid in het gebied komen enkele Rode Lijstsoorten voor, maar dit betreft voor zover het om natuurlijke populaties gaat soorten die in Zuid-Limburg nog betrekkelijk algemeen voorkomen.

In het onderzoeksgebied zijn de volgende Rode Lijstsoorten aangetroffen: Gewone agri-monie, Grote centaurie, Kamgras, Witte munt, Betonie, Laatvlieger, Wezel, Rosse vleermuis, Spotvogel, Koekoek, Huismus, Boerenwaluw, Huiswaluw, Groene specht en Gouden sprinkhaan, alsmede vijf vissoorten die ten behoeve van de hengelsport worden uitgezet. Grote centaurie en Betonie zijn in het verleden in het gebied uitgezaaid. Koekoek, Huismus, Boerenwaluw, Huiswaluw en Groene specht zijn geen broedvogel in het gebied.

Ten aanzien van wettelijk beschermde soorten is het gebied van belang als foerageergebied voor vleermuizen en als broedgebied voor meerdere algemene bos- en parkvogels waaronder soorten met jaarrond beschermde nestplaatsen. In de waterbuffers en in de Palenbergerbeek is de beschermde Alpenwatersalamander in klein aantal aangetroffen.

Bij toekomstige ontwikkeling van kasteel Schaesberg dient dan ook rekening gehouden te worden met de mogelijk aanwezige flora, zoogdieren, vogels, reptielen, amfibieën. Er dient gekeken te worden of mogelijke handelingen niet leiden tot schending van de verbodsbepaling. Voor de aanwezige planten- en diersoorten geldt in ieder geval de algemene zorgplicht. De beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden is voor delen van het onderzoeksgebied van toepassing.





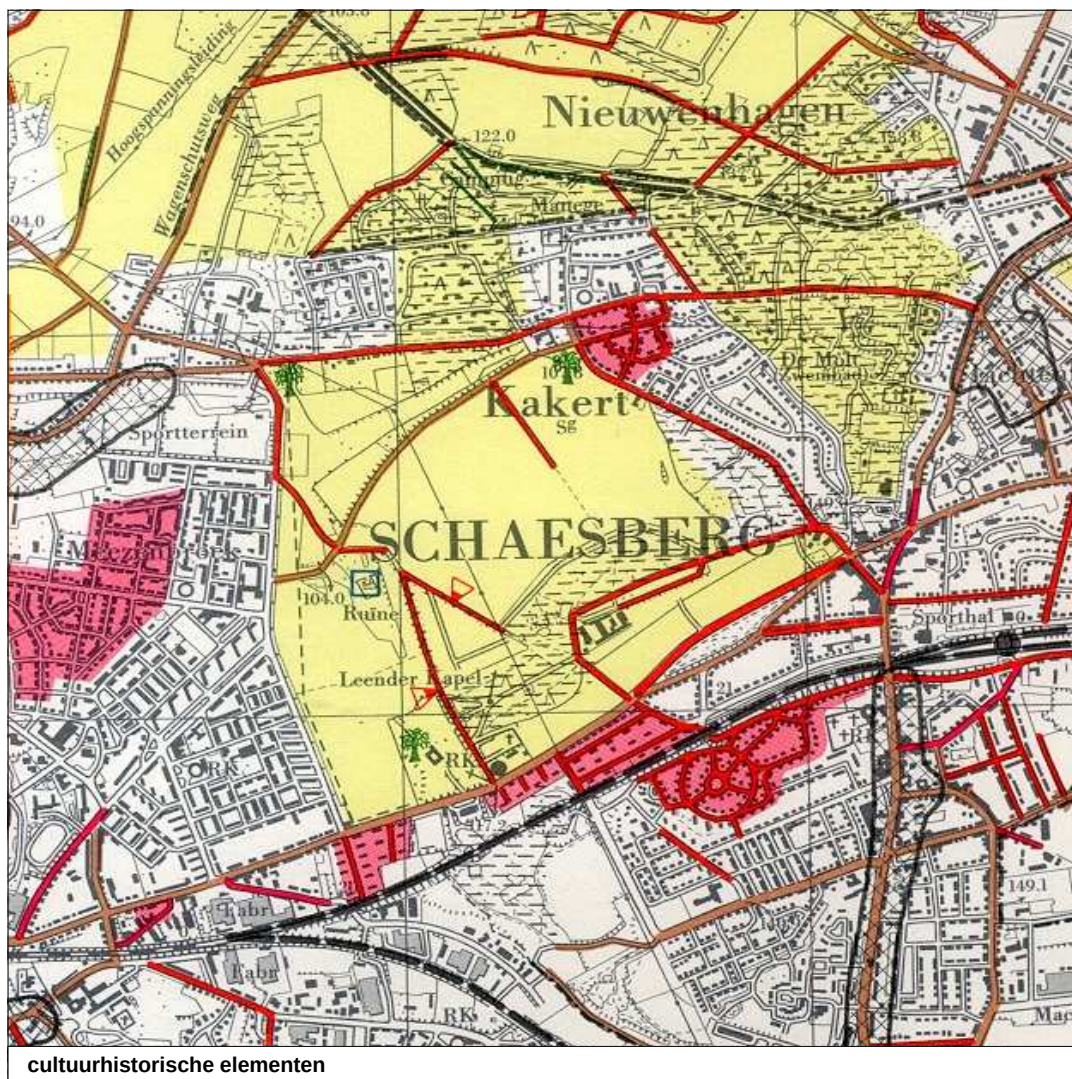
4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Archeologisch onderzoek is tegenwoordig een vanzelfsprekendheid. De regio Parkstad beschikt over een eigen archeologische verwachtingswaarde- en advieskaart. Op deze kaart is het plangebied wat betreft de woongedeelten aangeduid als een gebied met een lage archeologische verwachting (geel).

In dit gebied gelden dan ook geen restricties ten aanzien van de planvorming, tenzij het gelegen is binnen 50 meter van een archeologische vindplaats. Het Haesdal heeft voornamelijk een middelhoge archeologische verwachting (oranje) en voor een beperkt deel een lage (geel) of hoge archeologische verwachting (rood). Voor de gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachting is het uitgangspunt om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Binnen dit gebied dient dan ook met het oog op een zorgvuldige belangenafweging bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld, met een oppervlakte groter dan 2500 m² of gelegen binnen 50 meter van een archeologische vindplaats een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden.





Tijdens dit vooronderzoek zal de vereiste informatie verzameld worden op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden. Er dient gestreefd te worden naar een extensieve vorm van agrarisch landgebruik en naar natuurinrichting zonder diepe bodemingrepen.

Binnen het plangebied zijn volgens de advieskaart een aantal archeologische vindplaatsen gelegen (genummerd op afbeelding op pagina 59). Hiervoor gelden dezelfde uitgangspunten als voor gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

4.4.2 Cultuurhistorie

Het bouwland ter hoogte van het Haesdal is aan te merken als cultuurhistorisch waardevol. Het bosgebied wijst op vroege menselijke activiteiten, die in het huidige landschap zichtbaar zijn. Dit bosgebied is te beschouwen als historisch element, vanwege het feit dat het sedert 1830 weinig tot matig veranderd is. Ter plaatse van het gebied "Oude Kakert" is een oude woningbouw(kolonie) van voor 1930 gelegen. Dit gebied is recent geherstructureerd. De overige terreinen hebben verder geen cultuurhistorische waarden.



De aanwezige wegenstructuur dateert gedeeltelijk (voetpad en Heerlenseweg) uit de middeleeuwen of de daaraan voorafgaande periode en de overige wegen dateren uit de periode 1810-1955, als onderdeel van het verstedelijkingsproces.

De vroegste voorloper van kasteel Schaesberg stamt uit de veertiende eeuw. Bij die eerste bouwphase werd materiaal hergebruikt van de tweehonderd meter verderop gelegen Romeinse villa van Schaesberg. In latere bouwfasen kreeg het kasteel zijn brede gracht met vijver en zijn langwerpige vorm. Dergelijke kastelen waren tekenen van macht en rijkdom van de landadel met zijn heerlijkheidsrechten. Vanaf de achttiende eeuw verloor het kasteel zijn aanzien en zou tijdens de Franse Revolutie definitief verlaten worden. Tot op heden kent het kasteel een verder verval.

In het gebied Schaesberg-Noord zijn de gronden vanaf de Sint-Barbarakapel en in de weiden naast de watercollectors op het Schaesbergerveld sterk verstoord. Er werden geen archeologisch noemenswaardige vondsten aangetroffen.

Ter plaatse van het Schaesbergerveld tot aan de Leenderhof was op het moment van onderzoek geen veldkartering mogelijk. Wel is een bietenveld belopen, dat archeologisch vrijwel steriel bleek, maar veel twintigste-eeuws afval opleverde. Wel werd een baksteenfragment aangetroffen.

Ten noorden van Schaesberg werd een plateauveld ter inspectie belopen dat veel Romeins bouw materiaal opleverde. Volgens gegevens van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) zou hier sprake zijn van een villacomplex, dat later als groeve diende voor kasteel Schaesberg. Ten westen van Schaesberg werd mogelijk een Romeinse baksteen gevonden. Bij Leenderhof werden fragmenten sterk verweerd rood aardewerk, mogelijk terra sigillata, gevonden.

Het gebied ten zuiden en oosten van kasteel Schaesberg kan als archeologisch waardevol worden aangemerkt. Typerend zijn de relatief geconcentreerde voorkomens van houtskool- en/of baksteenfragmenten. De onverstoorde bodem en de aanwezigheid van de Romeinse villa maken het gebied waardevol.

Het beschermd dorpsgezicht Leenhof III/IV en Schaesberg bestaat uit een drietal woongroepen die een gaaf beeld vormen van arbeiderwoningbouw zoals dat in de 19^e en 20^e eeuw gestalte kreeg. Een gedeelte van dit dorpsgezicht is gelegen binnen het plangebied. Het betreft een ensemble van agrarische bebouwing in combinatie met een kerkgebouw. In de agrarische bebouwing, Heerlenseweg 166 t/m 180, zijn inmiddels appartementen gerealiseerd. Daarbij is in het natuurlijke talud een 'ondergrondse parkeergarage' gebouwd. Bovengronds is ter plaatse van de parkeergarage geen bebouwing toegestaan. De bouwingsmogelijkheden beperken zich verder tot de oorspronkelijke hoeve waardoor uitbreiding of nieuwbouw ter plaatse is uitgesloten. In bijlage 1 is het besluit tot aanwijzing beschermd dorpsgezicht opgenomen. In dit besluit is tekstueel en met een kaartje de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht aangegeven. Deze grens is overgenomen in dit



bestemmingsplan. In tegenstelling tot bijvoorbeeld Natura 2000-gebieden gaat van het beschermd dorpsgezicht geen externe werking uit. Bouwplannen binnen het beschermd dorpsgezicht zullen ter beoordeling aan de monumentencommissie voorgelegd worden. Zij zullen op basis van de in het aanwijzingsbesluit opgenomen waardering en typering bepalen of een bouwplan doorgang kan vinden. Wat betreft vergunningvrij bouwen is in de Wabo rekening gehouden met de aanwijzing van een gebied als beschermd dorpsgezicht.

De rijksmonumenten binnen het plangebied betreffen:

1. Leenderhofkapel, kapel gelegen aan het Leenderkerkvoetpad;
2. Kasteel Schaesberg en de slothoeve;
3. Hoeve Leenhof, voormalig agrarisch complex aan de Heerlenseweg 166 t/m 180.

4.5 Leidingen

Door Schaesberg-Noord loopt een hoogspanningsleiding. Deze leiding heeft een zakelijke rechtstrook van 40 meter (20 meter aan weerszijden hart leiding). Dit betekent dat bouwactiviteiten waarvan de hoogte meer dan 3,20 m bedraagt, niet zonder toestemming van de beheerder kunnen plaatsvinden.

Daarnaast loopt binnen het plangebied een hogedruk aardgasleiding (Z-503-16-KR-001 t/m 003-2). Aan weerszijden van de leiding dient een minimale bebouwingsvrije zone van 4 meter gehandhaafd te blijven in verband met de bereikbaarheid van de leiding. De bebouwingsvrije zone wordt op de kaart met de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid als Leiding-Gas. Daarnaast geldt voor deze leiding een veiligheidszone (zie paragraaf 4.1.4).

Binnen het plangebied loopt tevens hoofdriolering voor afvalwater. Deze leiding is in beheer bij de gemeente Landgraaf. De leiding en de bij deze leiding behorende bebouwingsvrije zone is als Leiding-Riool op de kaart met de verbeelding aangeduid. De breedte van deze zone is niet voor de gehele leiding gelijk maar bedraagt minimaal 10 en maximaal 15 meter.

Verder zijn er geen leidingen gelegen die middels het bestemmingsplan planologische bescherming behoeven.



5 Juridisch Plan

5.1 Inleiding

Een vijftal randvoorwaarden en gegevens bepaalt de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels en de verbeelding van Schaesberg-Noord:

- De Wet ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008, Besluit ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008 en de RO-standaarden 2008 verplicht vanaf 1 januari 2010;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht d.d. 1 oktober 2010;
- De Woningwet d.d. 1 januari 2003;
- De kadastrale ondergrond en de Grootchalige Basiskaart (GBK);
- Luchtfoto's.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van de regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de bepalingen voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende regels en algemene regels nodig. Tot slot wordt dit aangevuld met het overgangsrecht en de slotregel.

5.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken;
- bouwaanduidingen;
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan.

De kleur op de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. Meestal gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleidsaspecten.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de voornaamste gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden en mogen bijgebouwen gebouwd worden. Binnen de gemeente Landgraaf wordt het bouwvlak niet binnen de bestemming Wonen gebruikt. Binnen deze bestemming wordt met een bouwaanduiding bepaald welke type woningen is toegestaan en met de figuur gevellijn wordt de si-



tuering van hoofdgebouwen bepaald. De bestaande situatie is hierbij uitgangspunt. Specifieke bouwregels zijn verbaal in de planregels opgenomen.

Overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte bepaling is opgenomen.

5.3 Opbouw van de regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: een omschrijving van de in de regels gebruikte begrippen die om een nadere omschrijving vragen en de bepalingen omtrent de wijze van meten

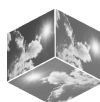
Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming.

Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal regels van een algemeen en administratief karakter, welke onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels, een algemene bevoegdheid tot afwijking en wijziging, procedureregeling en mogelijke overige regels. In het laatste hoofdstuk zijn het van toepassing zijnde overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Opbouw bestemmingsregels.

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen geldt dezelfde structuur, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving: nadere regels over het gebruik van de gronden;
- bouwregels: regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, figuur geveelijn en overige regels;
- nadere eisen: de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- afwijken van de bouwregels: de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten aanzien van bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de gronden en de bebouwing;
- afwijken van de gebruiksregels: de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten aanzien van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: werken of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning vereist is;



- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor slopen vereist is;
- wijzigingsbevoegdheid: de mogelijkheid om af te wijken ten aanzien van bepalingen in het bestemmingsplan.

5.4 Bestemmingen

Hierna worden de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk besproken. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouwmogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

5.4.1 Bestemming Agrarisch – Agrarisch Bedrijf

Het beleid

Binnen het plangebied is aan de Kasteelweg 60 één grondgebonden agrarisch bedrijf gelegen. De gemeente richt haar beleid op duurzame voortzetting van agrarische bedrijven en bedrijfsvoering, waarbij geldt:

1. Dat het beleid primair is gericht op de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het beheerskarakter staat daarbij voorop. Nieuwe agrarische bedrijven zijn in het plangebied niet gewenst. Intensieve veehouderij is uitgesloten.
2. Gestreefd wordt naar continuering van het bestaande agrarische bedrijf, die daartoe worden voorzien van een bouwvlak. De omvang van het toegekende bouwvlak en de daarop aanwezige bouwmogelijkheden zijn afgestemd op de vigerende grootte van het bouwblok van het agrarische bedrijf met daarbinnen uitbreidingsmogelijkheden voor:
 - het realiseren van concrete plannen;
 - het veiligstellen van de bedrijfseconomische continuïteit;
 - het omschakelen naar minder milieubelastende productietechnieken;
 - het verplaatsen van bedrijfsonderdelen die hinder veroorzaken, zoals stallen, mestopslag, brandstofopslag en machineberging;
 - het vergroten van de afstand tot niet-agrarische bebouwing;
 - schaalvergroting ten behoeve van extensivering.
3. Omschakeling van productierichting is niet gewenst.
4. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven met een (deels) niet-grondgebonden bedrijfsvoering wordt uitgesloten. Onder nieuwvestiging wordt in deze ook verstaan omschakeling naar een (deels) niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering op een reeds bestaande agrarische bouwkwavel, waar nog geen niet-grondgebonden bedrijfsvoering is gevestigd.



5. Binnen het bouwvlak zijn (bedrijfs)gebouwen toegestaan.

6. Per volwaardig bedrijf wordt één bedrijfswoning toegestaan, mede te gebruiken ten behoeve van mantelzorg en huisvesting van de rustende boer. De bestaande bedrijfswoning mag worden uitgebreid dan wel verbouwd worden binnen de aangegeven bouwgrenzen. Een tweede agrarische bedrijfswoning wordt niet toegestaan.

7. Ten behoeve van het duurzaam agrarisch grondgebruik is het beleid gericht op een duurzame en flexibele agrarische structuur. Bedrijfsontwikkelingen worden binnen het bouwvlak toegestaan. Uitbreiding naar het aangrenzende agrarische gebied is onder voorwaarden toegestaan. Zie hiervoor de bestemming Agrarisch met waarden.

8. Niet-agrarische activiteiten zijn onder voorwaarden, naast de agrarische bedrijfsvoering, toegestaan. Bewerking en/of verkoop aan de boerderij van agrarische producten, het bieden van werk en verzorging aan hulpbehoevende mensen, dagrecreatie in de vorm van het bieden van dagarrangementen en excursies alsmede (sier)tuinen, kleinschalige horeca en culturele activiteiten mogen worden uitgeoefend.

Het bouwvlak

Binnen de bestemming is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen, bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning, opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is uitbreiding nog mogelijk. De bestaande bouw mogelijkheden zijn behouden.

Bijgebouwen

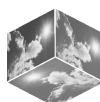
Aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 130 m² en maximaal 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

5.4.2 Bestemming Agrarisch met waarden

Het beleid

Het betreft hier grote delen van het solitair gelegen Haesdal. Dit gebied wordt ingesloten door de woonbebouwing van Schaesberg-Noord en de binnenring. In dat kader maakt het gebied dan ook onderdeel uit van het plangebied. Het beleid voor dit gebied is:

1. Ten behoeve van het duurzaam agrarisch grondgebruik is het beleid gericht op een meer duurzame en grondgebonden agrarische structuur, waarbij nieuwe bedrijfsontwikkelingen worden toegestaan, mits deze gepaard gaan met een verbetering van de gebiedskwaliteit (Limburgs Kwaliteitsmenu) Bij uitbreiding en/of verplaatsing van bouw kavels is een tegenprestatie gericht op verbetering van de gebiedskwaliteit verplicht. Daarnaast zijn tegenprestaties verplicht bij overschrijding van de maximale bouw kavelmaat en bij het aantasten van bijzondere omgevingskwaliteiten. Zij dienen in redelijke verhouding te staan tot de aard en de omvang van de ingreep en gericht te zijn op verbetering van de omgevingskwaliteit.



2. Ter zake de natuurlijke, landschappelijk, cultuurhistorische en archeologische waarden wordt gestreefd naar behoud en herstel van het historisch patroon van verkaveling, ontsluiting en kleinschalige landschapselementen.

3. Ter zake de buffering ter bescherming van aangrenzende natuurlijke en landschappelijke waarden wordt gestreefd naar terugdringing van de milieueffecten van het agrarische gebruik binnen het kader van de milieuwetgeving. De mogelijkheden om dit streven gestalte te geven zijn binnen het kader van dit bestemmingsplan beperkt.

4. Ter zake de ontsluiting van de afzonderlijke percelen wordt gestreefd naar handhaving van de bestaande wegen. Deze worden qua maatvoering afgestemd op de agrarische functie dan wel de functie van aangrenzende bestemmingen.

5. Ter zake het recreatief medegebruik wordt gestreefd naar uitbreiding van de padenstructuur ten behoeve van het langzaam verkeer, door hernieuwd gebruik van paden/wegen die oorspronkelijk kadastraal bekend waren, en realisering van aanvullende eenvoudige recreatieve voorzieningen, zoals zitgelegenheden, picknickplaatsen en bewegwijzering.

6. Het gebruik van de gronden als kampeerterrein wordt niet rechtstreeks toegelaten. Realisatie van het kampeerterrein is alleen mogelijk op het terrein dat direct grenst aan het perceel met de bestemming Agrarisch – Agrarisch Bedrijf. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden opgenomen waarbij een tegenprestatie gericht op verbetering van de gebiedskwaliteit verplicht is.

7. Indien de belangen van bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast wezenlijk worden bedreigd door bepaald landbouwkundig gebruik of natuurbeheer, geniet de functie ten behoeve van het bestrijden en voorkomen van erosie en wateroverlast prioriteit en dient het landbouwkundig gebruik en natuurbeheer te worden afgestemd op de bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast. Hierbij mag de landbouwkundige functie en de natuurfunctie niet meer dan noodzakelijk worden beperkt.

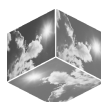
8. Bebouwing is uitgesloten behoudens de bouw van afrasteringen en kleinschalige recreatieve voorzieningen zoals zit- en schuilgelegenheden en picknickplaatsen.

5.4.3 Bestemming Bedrijf

Het beleid

Ook voor bedrijven is een gemeentelijke visie over het te voeren beleid aanwezig en wel het volgende:

1. Het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen. Per bedrijf is één bedrijfs-woning toegestaan.



2. Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische situatie niet verslechtert (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van nadelige effecten op de omgeving, bijvoorbeeld parkeerdruk, binnen de woonomgeving wordt voorkomen. Naar de woonomgeving toe geredeneerd zijn dan ook niet alle bedrijven zomaar in te passen. Een toegesneden lijst geeft aan wat nog acceptabel is (bijlage 2 bij de regels).

3. Nieuwvestiging van categorie 3-bedrijven wordt niet toegestaan, ook niet via ontheffing. Gelet op het karakter van de woonwijken, bepaald door woningen en enkele voorzieningen, is nieuwvestiging van deze categorie bedrijven door de te verwachten bezwaren van milieutechnische aard ongewenst.

4. Bedrijfswoningen zijn ter plaatse van een aanduiding binnen het bouwvlak toegestaan. Tevens mag de bedrijfswoning onder voorwaarden gebruikt worden voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis en mantelzorg (zie bestemming Wonen).

5. De verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan.

Het bouwvlak

Binnen de bestemming Bedrijf is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. Het betreft de bedrijfsgebouwen als ook één bedrijfswoning daar waar aangeduid. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte zijn voor de meeste bedrijven de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. Belangrijkste oorzaak hiervan is de ligging tussen de woonbebouwing.

Bijgebouwen

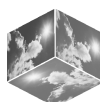
Aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. Per bouwperceel mag de oppervlakte aan aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen maximaal 70 m² bedragen of 130 m² bij een bedrijfsperceel met een oppervlakte van meer dan 1000 m² onder de voorwaarde dat het bouwperceel tot maximaal 50% bebouwd is.

5.4.4 Bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening

Het beleid

Sommige bestemmingen/functions spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied. Zo ook de binnen het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming is het beleid gericht op:

1. Het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk. De bestaande situatie is dan ook uitgangspunt.



Het bouwvlak

Binnen de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de nutsgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is uitbreiding meestal niet mogelijk.

5.4.5 Groen

Groen maakt onderdeel uit van de openbare ruimte en is als onderdeel hiervan op de verbeelding voorzien van een afzonderlijke bestemming. Het beleid in deze is:

1. Structureel groen en daarvan deel uitmakende monumentale, beeldbepalende beplanting zijn voor de gemeente identiteitsbepalende bestemmingsplanelementen binnen de bebouwde omgeving. De omgevingskwaliteit, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de (woon)omgevingskwaliteit gegarandeerd blijven.
2. De ontsluiting van aangrenzende gebieden met wegen van ondergeschikte betekenis zoals fiets- en voetpaden. Tevens zijn parkeerplaatsen binnen deze bestemming toegestaan.
3. Binnen de bestemming groen zijn straatmeubilair, speelvoorzieningen (zoals een schommel, glijbaan en klimrek) kunstobjecten, infiltratievoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen overal toegestaan.

5.4.6 Bestemming Maatschappelijk

Het beleid

Maatschappelijke doeleinden zijn zaken die goed passen en noodzakelijk zijn, daarom zijn ze qua beleid primair te handhaven:

1. Voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kunnen worden gebruikt.
2. Een uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar behoudens in die gevallen waarvoor een (specifieke) functieaanduiding geldt.
3. Doeleinden van openbaar nut nemen in de bestemming een ondergeschikte plaats in qua situering en omvang. Verkeersvoorzieningen dienen slechts ter ontsluiting van of voor aansluiting op het hoofdwegennet.
4. Ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' aan de Kakertsweg 85 is de scouting gevestigd. De scouting heeft nieuwbouwplannen. Deze plannen mogen onder voorwaarden van mitigerende en compenserende maatregelen ten aanzien van de hazelworm wor-



den uitgevoerd. De nieuwbouw dient gerealiseerd te worden ter plaatse van het bouwvlak. Volgens provinciale kaarten is de scouting gelegen binnen de EHS. Echter uit nader onderzoek is gebleken dat dit fout op de provinciale kaarten is aangegeven. De provincie heeft op 5 oktober 2010 besloten dat deze fout hersteld wordt. De gronden komen hierdoor onder perspectief 8, stedelijke ontwikkelingszone te liggen. Derhalve is het perceel van de scouting als Maatschappelijk bestemd.

Het bouwvlak

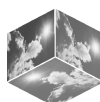
Voor de bestemming Maatschappelijk is het bouwvlak afgestemd op de bestaande bebouwing. Betreft het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bijvoorbeeld de kerk, dan is het bouwvlak strak om deze bebouwing gelegen. In de meeste overige gevallen is een ruim bouwvlak opgenomen, zodat het altijd mogelijk is om nieuwe ontwikkelingen passend binnen de aanwezige fysieke ruimte mogelijk te maken.

5.4.7 Bestemming Natuur

Het beleid

Gedeelten van het plangebied maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur of zijn in het kader van de aanleg van de binnenring gebruikt voor natuurcompensatie. Het beleid voor deze gronden is gericht op:

1. Ter zake de natuurlijke, landschappelijk, cultuurhistorische en archeologische waarden wordt primair gestreefd naar behoud, herstel, ontwikkeling en versterking van de betreffende waarden in de verspreide natuurgebieden. Uitvoering van beleid in deze wordt met name afgestemd op het ter beschikking staande instrumentarium in het kader van de ecologische hoofdstructuur van het rijk (EHS).
2. Het gebruik van de gronden als kampeerterrein (natuurkamperen) wordt niet toegelaten.
3. Indien de belangen van bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast wezenlijk worden bedreigd door bepaald natuurbeheer, geniet de functie ten behoeve van het bestrijden en voorkomen van erosie en wateroverlast prioriteit en dient het natuurbeheer te worden afgestemd op de bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast. Hierbij mag de natuurfunctie niet meer dan noodzakelijk worden beperkt.
4. Instandhouding van de ruïne van kasteel Schaesberg en de slothoeve. Ter plaatse zijn dan ook alleen maar de restanten van bebouwing van kasteel Schaesberg en de slothoeve toegestaan. Er bestaan plannen om het kasteel in de toekomst te herbouwen. Mogelijke ontwikkelingen zullen te zijner tijd met een afzonderlijke planologische procedure geregeld worden.
5. Bouwwerken zijn binnen de bestemming Natuur alleen mogelijk in de vorm van beperkte voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie zoals picknick-, zicht-, rust- en informatieplaatsen, zitbanken, schuilgelegenheden, routeborden.



5.4.8 Bestemming Recreatie-Volkstuin

Het beleid

Een recreatieve voorziening in de vorm van een volkstuin is een functie die in het Haesdal past, daarom is ze qua beleid primair te handhaven.

Bouwvlak

Binnen de bestemming Recreatie-Volkstuin is een bouwvlak aangeduid. Dit vlak mag volledig bebouwd worden. Het betreft in de bestaande situatie een centrale voorziening als ontmoetingsplek van de gebruikers van het complex. Daarnaast mag per afzonderlijke volkstuin een klein schuurtje c.q. tuinhuisje opgericht worden met een oppervlakte van maximaal 10 m².

5.4.9 Bestemming Sport

Het beleid

Binnen het plangebied is één sportvoorziening aanwezig. Het beleid is gericht op:

1. Concentratie/clustering van sportvoorzieningen. Op termijn zullen kleinschalige voorzieningen zoals aanwezig binnen het plangebied verdwijnen. Vooralsnog is het beleid gericht op handhaving van het sportcomplex zonder ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden.

Het bouwvlak

Voor de bestemming Sport is het bouwvlak afgestemd op de bestaande bebouwing. Hiervoor is gekozen omdat het accommodatiebeleid van de gemeente Landgraaf gericht is op concentratie van het aantal voorzieningen.

5.4.10 Bestemming Verkeer

Het beleid

Verkeervoorzieningen zijn noodzakelijk in verband met de verkeersafwikkeling van het gebied. Wegen worden gebruikt voor doorgaand verkeer en voor de ontsluiting van het gebied. Het beleid is primair gericht op:

1. De voorzieningen voor het bewegend en stilstaand wegverkeer hebben de prioriteit boven de andere genoemde doeleinden. De nuts-, groen- en infiltratievoorzieningen nemen een ondergeschikte plaats in qua situering en omvang.
2. Bebouwing is uitsluitend toegestaan ten dienste van de verkeersfunctie.

5.4.11 Bestemming Water

Het beleid

De tot Water bestemde gronden betreffen de open wateren die niet in het beheer zijn bij het Waterschap Roer en Overmaas. Het beleid is gericht op:



1. Ter zake het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en/of afvoeren dan wel infiltratie van het water wordt gestreefd naar een functionele en zo natuurlijk mogelijke wijze van waterbeheer en waterhuishouding. De bestaande wateren worden daartoe gehandhaafd.

2. Bebouwing is uitsluitend toegestaan in geringe omvang en noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van een watergang of –buffer.

5.4.12 Bestemming Water-Primair Water

Het beleid

Binnen het plangebied zijn een watergang en waterbuffer gelegen die in beheer en onderhoud zijn van het Waterschap Roer en Overmaas. Deze wateren zijn aangeduid op de legger (kaart) van het Waterschap en hebben een primair functie.

1. Ter zake het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en/of afvoeren dan wel infiltratie van het water wordt gestreefd naar een functionele en zo natuurlijk mogelijke wijze van waterbeheer en waterhuishouding. De bestaande primaire wateren (watergangen en weg-waterlossingen) en regenwaterbuffers, in beheer bij het waterschap, worden daartoe gehandhaafd.

2. Bebouwing is uitsluitend toegestaan in geringe omvang en noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van een watergang of –buffer.

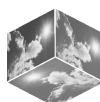
5.4.13 Bestemming Wonen

Het beleid

De bestemming Wonen is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Ten aanzien van de onderlinge afstemming van de verschillende doeleinden gelden de volgende bepalingen:

- centraal in deze bestemming staat het streven naar behoud en versterking van de woonfunctie; hiermee in strijd zijnde ontwikkelingen moeten worden voorkomen. Er wordt een beheer gevoerd dat binnen de daarvoor beschikbare financiële middelen gericht is op de optimalisering van het woonklimaat;
- de detailhandels-, horeca- en kantoordoeleinden en praktijkruimten zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding toegestaan. Elders in deze bestemming zijn deze functies niet toegestaan;
- parkeren dient in eerste instantie op eigen terrein opgelost conform de gemeentelijke normen. In bijlage 4 van de regels is een overzicht met deze parkeernormen opgenomen. Indien hier niet aan voldaan kan worden, zullen er extra parkeerplaatsen in de omgeving gerealiseerd worden. Of dit tot de mogelijkheden behoort, zal in overleg met de gemeente bekeken moeten worden. Zo ja, dan wordt een afkoopsom bepaald waarmee de gemeente de aanleg van voldoende openbare parkeerplaatsen kan bekostigen of andere maatregelen treffen om de parkeerdruk op te vangen. Dit zal dan vastgelegd worden in een parkeereiscontract waarna een bouwvergunning verstrekt kan worden.



2. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreidingsmogelijkheid ter realisering van een naar de eisen van de tijd redelijk wooncomfort. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, twee aaneen of aaneengesloten woning nagestreefd. Nieuwe woningen zullen ook binnen dit regime worden gerealiseerd.

3. De uitoefening van aan huis gebonden beroepen of bedrijven bij de burgerwoningen wordt toegelaten, onder de voorwaarden dat:

- de woonfunctie van het betreffende pand in overwegende mate behouden blijft;
- er geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu door onder meer het aantrekken van publiek of verkeer, inhoudende dat de activiteit moet vallen onder categorie 1 zoals opgenomen in bijlage 2. bij de regels: lijst van bedrijfstypen en/of daarmee, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, vergelijkbare bedrijven;
- er geen activiteiten zijn toegestaan waarvoor een omgevingsvergunningplicht op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder e van de Wabo van toepassing is en/of een meldingsplicht op grond van andere milieuwetgeving;
- ter plaatse geen detailhandel zal plaatsvinden (dat wil zeggen geen verkoop aan huis), uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- degene die de activiteiten in het pand verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning moet zijn en deze activiteiten dienen alleen c.q. zoveel mogelijk zelfstandig worden verricht;
- maximaal 1 persoon mag voor ondersteuning worden toegevoegd, maar deze persoon mag de bedoelde activiteiten niet zelf uitoefenen;
- de activiteiten c.q. het beroep mag niet een zodanig verkeersaantrekkende werking hebben, waardoor de verkeersoverlast onevenredig zal toenemen, dan wel extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden. Parkeerplaatsen dienen daarbij op eigen terrein gerealiseerd te worden. Is dit niet mogelijk dan kunnen burgemeester en wethouders een vergunning voor parkeren in de omgeving afgeven;
- er geen reclames groter dan 0,5 m² ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit bij of aan de woning zijn toegestaan.

4. Onderscheid in de bouwmogelijkheden naar hoogte, oppervlak en situering leidt niet tot onderscheid in de gebruiksmogelijkheden. De gebruiksmogelijkheden van de onderscheiden bouwmogelijkheden worden niet beperkt, voor zover sprake is van normaal gebruik in relatie tot de woonbestemming.

5. Binnen het plangebied is het niet toegestaan om nieuwe woningen op te richten, bestaande woningen te splitsen of in bestaande bebouwing een extra woning te realiseren. Met een omgevingsvergunning kan hiervan onder voorwaarden voor woningsplitsing afgeweken worden.



6. Het is toegestaan om een gedeelte van het hoofdgebouw, maximaal 80 m², te gebruiken voor mantelzorg. Daarbij dient geen sprake te zijn van een onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden en bedrijven. Tevens dient de noodzaak te worden aangetoond en dienen de voorzieningen bij beëindiging van de inwoning verwijderd te worden.

7. Het gebruik van de gronden voor kampeermiddelen is mogelijk in het achtererfgebied en achter het hoofdgebouw.

Het bouwvlak

Het bouwvlak is alleen toegekend aan die gebouwen die qua schaal afwijken van de reguliere eengezinswoning zoals een appartementencomplex. Dit zijn de zogenaamde gestapelde woningen. In het bouwvlak mag het hoofdgebouw, het appartementencomplex, worden opgericht. In de meeste gevallen bestaat dit gebouw uit twee bouwlagen.

De breedte van het bouwvlak is afgestemd op de huidige stedenbouwkundige verschijningsvorm van het appartementencomplex. In de meeste gevallen is de breedte van het bouwvlak dan ook gelijk aan de breedte van de voorgevel. Hierdoor wordt het bestaande straatbeeld zoveel als mogelijk in stand gehouden en worden ongewenste stedenbouwkundige situaties voorkomen. De inhoud van een gestapelde woning bedraagt maximaal 600 m².

De gevellijn

In alle andere gevallen is aan de voorzijde van een woning een gevellijn aangeduid. Hoofdgebouwen, concreet de woningen, dienen achter deze gevellijn gesitueerd te worden. Met de bouwaanduiding 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd', 'specifieke bouwaanduiding – patio' en 'vrijstaand' wordt bepaald welk soort bebouwing achter de gevellijn is toegestaan. Daarbij mogen twee-aaneen en aaneengebouwde woningen tot niet dieper dan 13,00 meter uit de gevellijn worden uitgebreid. Voor vrijstaande woningen bedraagt die afstand maximaal 17,00 meter. Als ondergrens geldt dat niet meer dan 50% van het bouwperceel dat bij de woning hoort bebouwd.

Bijgebouwen

Per bouwperceel mag de oppervlakte aan aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen maximaal 70 m² bedragen of bij percelen groter dan 1000 m² maximaal 130 m². Het perceel mag daarbij tot maximaal 50% bebouwd worden uitgezonderd bij patiowoningen. Daar mag het perceel tot maximaal 70% bebouwd worden. Bijgebouwen die binnen een afstand van 13 of 17 meter achter de gevellijn (= het zogenaamde gevellijnvlak) worden gebouwd, tellen niet mee bij het bepalen van de totale oppervlakte aan vierkante meters bijgebouwen. Buiten het 'gevellijnvlak' mag dus 70 of 130 m², rekening houdende met de in deze paragraaf opgenomen voorwaarden, aan bijgebouwen worden gebouwd.

Bijgebouwen dienen 3,00 meter achter de gevellijn te worden gebouwd. Bij vrijstaande woningen mag het bijgebouw aan één zijde in de perceelsgrens worden gebouwd en aan



de andere zijde dient een afstand van 2,50 meter uit de perceelsgrens te worden aangehouden, behoudens wanneer het bijgebouw op meer dan 25 meter uit de voorgevel is gelegen. Bij aaneengebouwde of twee-aaneen woningen dient een bijgebouw in de zijdelingse perceelsgrens of 2,50 meter uit deze grens te worden gebouwd. In geval van een hoeksituatie dient zowel voor vrijstaande, aaneengebouwde of twee-aaneen woningen minimaal een afstand van 2,50 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht genomen te worden genomen.

Een garage/carport valt ook onder bovenstaande bijgebouwenregeling. Echter geldt hiervoor een aantal aanvullende voorwaarden. Een garage/carport dient op een afstand van minimaal 5,00 meter uit een bestemming 'Verkeer' gebouwd te worden.

5.5 Dubbelbestemmingen

Het beleid

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet kan staan met de regels van de onderliggende bestemming. Het bepaalde in de dubbelbestemming gaat voor.

De dubbelbestemmingen zijn naar die hoofdgroepen te verdelen:

- Leiding (gas, hoogspanningsleiding, riool);
- Waarde (archeologie, beschermd dorpsgezicht);

5.5.1 Dubbelbestemming Leiding - Gas

Het beleid

Binnen het plangebied loopt een gasleiding. Deze leiding heeft een beschermingszone van 10 meter (5 meter uit het hart van de leiding). Het beleid binnen deze zone is gericht op het bebouwingsvrij houden in verband met het functioneren en het onderhoud van de leiding. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van het beheer en onderhoud van de leiding is ter plaatse van deze zone tot maximaal 3,20 m toegestaan. Voor het oprichten van overige bouwwerken die op grond van de onderliggende bestemming zijn toegestaan, dient toestemming van de leidingbeheerder te worden verkregen.

5.5.2 Dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsleiding

Het beleid

Binnen het plangebied loopt een hoogspanningsleiding. Deze leiding heeft een beschermingszone van 200 meter (100 meter uit het hart van de leiding). Het beleid binnen deze zone is gericht op het bebouwingsvrij houden in verband met het functioneren en het onderhoud van de leiding. Het oprichten van bouwwerken is ter plaatse van deze zone tot maximaal 3,20 m toegestaan. Voor het oprichten van bouwwerken met een grotere hoogte dient toestemming van de leidingbeheerder te worden verkregen.



5.5.3 Dubbelbestemming Leiding - Riool

Het beleid

Binnen het plangebied loopt een riool. Deze leiding heeft een beschermingszone van 10 tot 15 meter. Het beleid binnen deze zone is gericht op het bebouwingsvrij houden in verband met het functioneren en het onderhoud van de leiding. Er mogen alleen werken of werkzaamheden in verband met het normale onderhoud en noodzakelijk in verband met de aanleg van een natuurlijke watergang worden uitgevoerd.

5.5.4 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

Het beleid

In bepaalde gebieden bestaat een reële kans dat er archeologische resten in de bodem worden aangetroffen. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie toegekend. Ten behoeve van het behoud van deze waardevolle elementen en structuren wordt gestreefd naar het voor de toekomst behouden en beschermen van de archeologische waarden in de grond (in situ). Alleen wanneer behoud in de bodem niet mogelijk is, is documenteren en opgraven een optie.

Bouwregels

Binnen deze bestemming mag slechts gebouwd worden indien uit onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden in het gebied worden aangetast of maximaal 2.500 m², niet dieper dan 0,40 meter onder peil of niet binnen 50 meter van een archeologische vindplaats wordt gebouwd.

5.5.5 Dubbelbestemming Waarde – Beschermd dorpsgezicht

Het beleid

Binnen de Dubbelbestemming Waarde – Beschermd dorpsgezicht staat het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang centraal. De bebouwing en gronden leveren een beeld op dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang. De dubbelbestemming is gekoppeld aan de toelichting het aanwijzingsbesluit van het beschermde dorpsgezicht.

Bouwregels

Binnen deze bestemming mag slechts gebouwd worden indien geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld en de verschijningsvorm.

5.5.5 Dubbelbestemming Waterstaat – Erosie

Het beleid

Binnen het Haesdal zijn diverse droogdalen gelegen. Deze dalen zijn belangrijk voor de afvoer van hemelwater bij extreme buien. In beginsel moet in deze gebieden terughoudend worden omgegaan met de ontwikkeling van nieuwe functies die gevoelig zijn voor wateroverlast en bodemerosie. Derhalve zijn de droogdalen bestemd als Waterstaat-Erosie.



5.5.6 Dubbelbestemming Waterstaat- Beschermingszone primair water

Het beleid

Binnen het plangebied is de Palembergerbeek en de regenwaterbuffer Palembergerbeek gelegen. Ten behoeve van de bescherming, het beheer en het onderhoud van deze primaire wateren dient een zone aan weerszijden van het water, 5 meter uit de bestemming Water – Primair Water, vrij van bebouwing te worden gehouden.

5.6 Aanduidingen

Behalve (dubbel)bestemmingen worden binnen het bestemmingsplan aanduidingen onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van (dubbel)bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen.

5.6.1 Gebiedsaanduiding veiligheidszone - leiding

De veiligheidszone –leiding omvat een zone van 45 meter gemeten uit het hart van de gasleiding, dit betreft het invloedsgebied van de leiding. Indien een nieuwe ontwikkeling is gelegen binnen deze zone dient bij de Gasunie nagevraagd te worden of een groepsrisicoberekening uitgevoerd moet worden.

5.6.2 Gebiedsaanduiding milieuzone – voormalige stortlocatie

Ter plaatse van de voormalige stortlocatie dient bij nieuwe ontwikkelingen door middel van bodemonderzoek aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Functieaanduiding

Het beleid

Deze functieaanduidingen betreffen functies die gekoppeld zijn aan een bepaalde bestemming. De aanduiding 'garage' behoort bijvoorbeeld tot de garageboxen bijbehorende de bestemming 'Wonen'.

5.8 Bouwaanduiding

Het beleid

Bouwaanduidingen hebben betrekking op de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt met een bouwaanduiding aangegeven welk woningtype op een bepaalde plek is toegestaan. Zo mogen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd.

5.9 Algemene bouwregels

Nadere eisen

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor het aangeven van een gevellijn en het in de regels verder regelen van de bouw mogelijkheden pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent echter geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouw mogelijkheden.



De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het verschuiven van de situering binnen een afwijkingspercentage van 10% moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit het oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot: nadere eisen.

5.10 Bijlagen

Bij de regels zijn zeven bijlagen opgenomen, te weten:

bijlage 1: bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten aan huis

bijlage 2.: overzicht bestaande bedrijven

bijlage 3.: toegesneden lijst van bedrijfstypen

bijlage 4: parkeernormen

bijlage 5: overzicht rijksmonumenten

bijlage 6: Parkeernota Landgraaf 2008

bijlage 7: toelichting besluit tot aanwijzing beschermde stadsgezicht

Bijlage 1 geeft een overzicht van beroepen en bedrijven die vallen onder de bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten aan huis.

Bijlage 2 geeft een overzicht van de aanwezige bedrijven op het moment van in werking treding van dit bestemmingsplan.

In bijlage 3 zijn de toegelaten bedrijfsactiviteiten voor de bestemmingen bedrijf opgenomen. Voornaamste criterium voor het al dan niet toelaten van bedrijfsactiviteiten is dat bedrijven qua omvang en aard passen binnen het ruimtelijk schaalniveau en karakter van het plangebied en woonomgeving.

In bijlage 4 zijn de parkeernormen die aangeven hoeveel parkeerplaatsen er gereserveerd moeten worden voor een bepaalde functie. Een gedeelte van de parkeernorm betreft een reservering voor bezoekersparkeerplaatsen.

Bijlage 5 geeft een overzicht van de binnen het plangebied aanwezige rijksmonumenten.

In bijlage 6 is de parkeernorm van de gemeente Landgraaf opgenomen zoals die geldt bij vaststelling van het bestemmingsplan.

In bijlage 7 is de toelichting tot de aanwijzing van het beschermde stadsgezicht Leenhof III/IV – Schaesberg opgenomen.



6 Haalbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

Het bestemmingsplan betreft voor het overgrote deel een beheersplan. Het betreft merendeels de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. Hiervoor is de huidige situatie weergegeven. Dit heeft geen financiële consequenties.

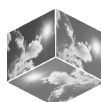
Daarnaast zijn er een aantal nieuwe ontwikkelingen waarvoor in dit bestemmingsplan iets geregeld wordt. Het betreft:

1. de uitbreiding van basisschool 't Kakertshöfke;
2. de verplaatsing c.q. nieuwbouw scouting;
3. de woningbouw Oude Kakert, vlek E;
4. boerderijcamping Kasteelweg 60
5. de reconstructie van de Moltweg;
6. de realisatie van een kantoorruimte ter plaatse van de Hompertsweg 17.

De uitbreiding van de basisschool betreft een gemeentelijk initiatief. De kosten voor deze ontwikkeling zijn dan ook voor de gemeente. Door de gemeente zijn voor deze ontwikkeling gelden gereserveerd. De verplaatsing c.q. nieuwbouw van de scouting is een initiatief van de scouting. De kosten voor de ontwikkeling zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. De woningbouw Oude kakert, vlek E is een initiatief van een ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente Landgraaf. Hiervoor is een exploitatie- en planschadeovereenkomst tussen beide partijen gesloten. De kosten voor de realisatie worden gedragen door de ontwikkelaar. Na realisatie zal het beheer van de openbare ruimte overgedragen worden aan de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal gedekt.

De ontwikkeling van de boerderijcamping is niet rechtstreeks meegenomen maar door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. De haalbaarheid van de camping zal bij uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid aangetoond moeten worden. De kosten voor de reconstructie van de Moltweg komen voor rekening van de gemeente. Hiervoor zijn gelden gereserveerd op de gemeentelijke begroting. De realisatie van de kantoorruimte aan de Hompertsweg 17 is een particulier initiatief. De kosten komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer.

Daarnaast zijn binnen het plangebied een aantal gebieden gelegen waarvan de bebouwing onlangs is gesloopt of in de nabije toekomst zal worden gesloopt. Gezien de huidige markt en de bevolkingskrimp worden deze gronden door initiatiefnemers momenteel niet opnieuw ontwikkeld. Derhalve zijn deze gronden voorzien van de meest passende bestemming, in deze de bestemming groen. De gronden zijn braakliggend en zullen onderhouden worden. Wanneer deze gronden in de toekomst weer voor bebouwing in aanmerking komen, zal hiervoor een separate planologische procedure gevolgd worden. Onderdeel van deze procedure is het aantonen van de haalbaarheid.



Mogelijk zullen zich in de planperiode binnen het plangebied nog andere nieuwe ontwikkelingen voordoen. Het betreft in de regel gebieden die een herontwikkeling doormaken. Het tijdstip waarop is thans nog onbekend. Hiervoor geldt dat in de regel separate (planologische) procedures gevolgd worden. Hierbij zal de financiële haalbaarheid afzonderlijk worden aangetoond.

De in het bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemmingen en aanduidingen betreffen veelal een concretisering c.q. verbeelding op kaart van beleid dat op basis van recente wetgeving voor deze gebieden geldt. Het betreft geen verdere inperking van bouw- en gebruiksmogelijkheden anders dan bepaald in die wetgeving.

Grondexploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft.

Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoe-passingverklaring van een beheersverordening zijn.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

Aan dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden gekoppeld. Voor het overgrote deel van het plangebied wordt de bestaande situatie opnieuw geregeld. Er worden geen directe nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd met uitzondering van de uitbreiding van de basisschool 't Kakertshöfke.

Op basis van artikel 6.2.1 Bro hoeft voor de uitbreiding van de basisschool geen exploitatieplan opgesteld te worden. Hierdoor is geen sprake van de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of kostenverhaal. Op basis van artikel 6.2.1.a onder b van het Bro hoeft hiervoor geen exploitatieplan opgesteld te worden of hoeft geen overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten te worden waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor de afwenteling van eventuele planschade is voorafgaande aan het opstarten van de projectbesluitprocedure(s), een overeenkomst met de initiatiefnemer(s) afgesloten.



6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse ambtelijke organisaties. Gelet op het bepaalde in de Algemene Inspraakverordening Landgraaf 1994, is het voorontwerpbestemmingsplan Schaesberg-Noord via een publicatie in de Landgraaf Actueel van 27 mei 2009 bekendgemaakt. Met ingang van 28 mei 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Schaesberg-Noord gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn inspraakreacties ingediend. Een aantal hebben geleid tot aanpassing van het voorontwerp. De nota van inspraak is als bijlage 10 toegevoegd.



7 Overleg en inspraak

7.1 Procedure, algemeen

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspraak
 - Mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
 - Mogelijkheid om zienswijzen in te dienen
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
 - Mogelijkheid om beroep in te stellen
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

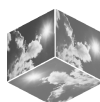
Op het voorontwerp van het bestemmingsplan kunnen door iedereen inspraakreacties ingediend worden. In het kader van het ontwerp is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State. Hiervoor dient in de fase van het ontwerp een zienswijze ingediend te zijn of dient het plan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd te zijn. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Overleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, zijn bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

7.2.1 Belangen van het Ministerie van VROM

In de realisatieparagraaf van de Nota Ruimte zijn de nationale ruimtelijke belangen waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid opgenomen. In totaal betreft het 33 nationale belangen en nog een aantal nationale ruimtelijke belangen samengebracht op grond van andere bronnen.



Het ministerie van VROM dient bij de planvorming te worden betrokken indien het bestemmingsplan nationale ruimtelijk belangen aangaat. Dit is met dit bestemmingsplan het geval, bijvoorbeeld het nationaal ruimtelijk belang 'de realisatie, bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van bijzondere waarden van de VHR- en NB-gebieden, EHS en robuuste ecologische verbindingen'. Derhalve is het ministerie in het kader van artikel 3.1. lid 1 van het Bro bij de planvorming betrokken.

7.2.2 Provinciale belangenstaat en Uitzonderingslijst

De provincie Limburg heeft in het kader van artikel 3.1.1, lid 1 van het Bro de Provinciale belangenstaat opgesteld. Dit is een lijst met diverse provinciale belangen die in het geding kunnen komen bij ruimtelijke plannen. Op basis van deze staat kan bepaald worden of het noodzakelijk is de provincie Limburg bij het vooroverleg te betrekken. De betrokkenheid van de provincie bij het vooroverleg is noodzakelijk wanneer er inderdaad provinciale belangen aan de orde zijn bij het ruimtelijke plan.

Met het bestemmingsplan kunnen provinciale belangen in het geding komen, derhalve is de provincie in het kader van het vooroverleg te worden gehoord.

7.2.3 Ingekomen vooroverlegreacties

Op het concept ontwerp bestemmingsplan is gereageerd door de Provincie Limburg, Ministerie van VROM, Parkstad en Waterschap Roer en Overmaas. Het standpunt van burgemeester en wethouders ten aanzien van de reacties is opgenomen in bijlage 11 'Vooroverlegreacties'. Het bestemmingsplan is conform dit standpunt aangepast.

7.3 Vaststelling

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 24 november 2010 in de Landgraaf Aktueel, in de Staatscourant en via de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord' ter inzage ligt. Daarbij is aangegeven dat het ontwerp bestemmingsplan, de hierbij behorende stukken en het ontwerpbesluit met ingang van 25 november 2010 gedurende zes weken (tot en met 5 januari 2011) voor ieder ter inzage liggen en dat een ieder binnen deze termijn (naar eigen keuze) mondelinge en schriftelijke zienswijzen kan indienen. Het ontwerp bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken zijn gedurende voornoemde periode ook via de elektronische weg op de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar gesteld aan een ieder.

Gedurende de termijn van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend en ontvankelijk. Door het college is een zienswijzennota opgesteld, waarin een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen is geformuleerd. Op basis van deze gemeentelijke reactie zijn de zienswijzen gegrond dan wel ongegrond verklaard. De gegronde zienswijzen hebben tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. De zienswijzennota is als bijlage toegevoegd aan het vastgestelde bestemmingsplan.



Daarnaast is het bestemmingsplan als gevolg van gewijzigde omstandigheden die zich tijdens het verloop van de procedure hebben voorgedaan of in verband met geconstateerde feitelijke onvolkomenheden aangepast. Het overzicht met de wijzigingen is eveneens als bijlage aan het vastgestelde bestemmingsplan toegevoegd.



