



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Mensheggerweg 35

Gemeente Landgraaf

Bestemmingsplan

Mensheggerweg 35

Gemeente Landgraaf

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0882.BPMENSHEGGERWEG35-VG01
Rapportnummer:	M184913.012/ASA
Opdrachtgever:	Dhr. J.L.J.M. Schneiders
Opsteller:	Ir. A.H.E. Sauren
Status:	vastgesteld
Datum:	18 juni 2020

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding en doel.....	7
1.2	Ligging plangebied en planomschrijving	8
1.3	Geldende planologische situatie	10
1.3.1	Beheersverordening Gravenrode Noord Oost.....	10
1.3.2	Facetbestemmingsplan 'Archeologie'	11
1.4	Bij het plan behorende stukken	12
1.5	Leeswijzer	13
2	Planbeschrijving.....	15
2.1	Ruimtelijke structuur.....	15
2.2	Functionele structuur	16
2.3	Verkeer en parkeren.....	16
3	Beleid	17
3.1	Rijksbeleid.....	17
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
3.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	19
3.1.4	Conclusie Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	19
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	19
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	20
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	22
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.3.1	Structuurvisie Landgraaf 2030.....	22
3.3.2	Ontwikkelingskader Buitengebied 2014	24
3.3.3	Conclusie gemeentelijk beleid	24
4	Sectorale aspecten	25
4.1	Milieu.....	25
4.1.1	Bodem	25
4.1.2	Geluid	25
4.1.3	Luchtkwaliteit	25
4.1.4	Externe veiligheid	27
4.1.5	Milieuzonering.....	28

4.2	Waterparagraaf	29
4.2.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	29
4.2.2	Provinciaal beleid	29
4.2.3	Watertoets Waterschap Limburg	29
4.2.4	Afvalwater en hemelwater	30
4.2.5	Conclusie	31
4.3	Archeologie.....	31
4.3.1	Archeologische monumentenzorg.....	31
4.3.2	Archeologische verwachtingswaarden en facet bestemmingsplan 'Archeologie'	31
4.3.3	Archeologie in relatie tot de nieuwbouw aan de Mensheggerweg 35	32
4.4	Flora en fauna	33
4.4.1	Algemeen.....	33
4.4.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	33
4.4.3	Gebiedsbescherming	33
4.4.4	Conclusie flora en fauna	34
4.5	Natuur en landschap	34
4.5.1	Kernkwaliteiten	34
4.5.2	Landschappelijk inpassingsplan	34
4.6	Kabels en leidingen.....	35
5	Planopzet.....	37
5.1	Feitelijke planopzet	37
5.2	Juridische planopzet	37
5.2.1	Planvorm	37
5.2.2	Verbeelding	37
5.2.3	Regels	38
5.2.4	Beschrijving van de bestemmingen	40
5.2.5	Bijlagen	41
6	Uitvoerbaarheid.....	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	43
6.1.1	Exploitatieplan.....	43
6.1.2	Planschade.....	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	44
6.2.1	Bestemmingsplanprocedure.....	44
6.2.2	Vooraankondiging.....	44
6.2.3	Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	45
6.2.4	Inspraak	45
6.2.5	Zienswijzen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	45
6.2.6	Vaststelling	45
6.2.7	Beroep	45

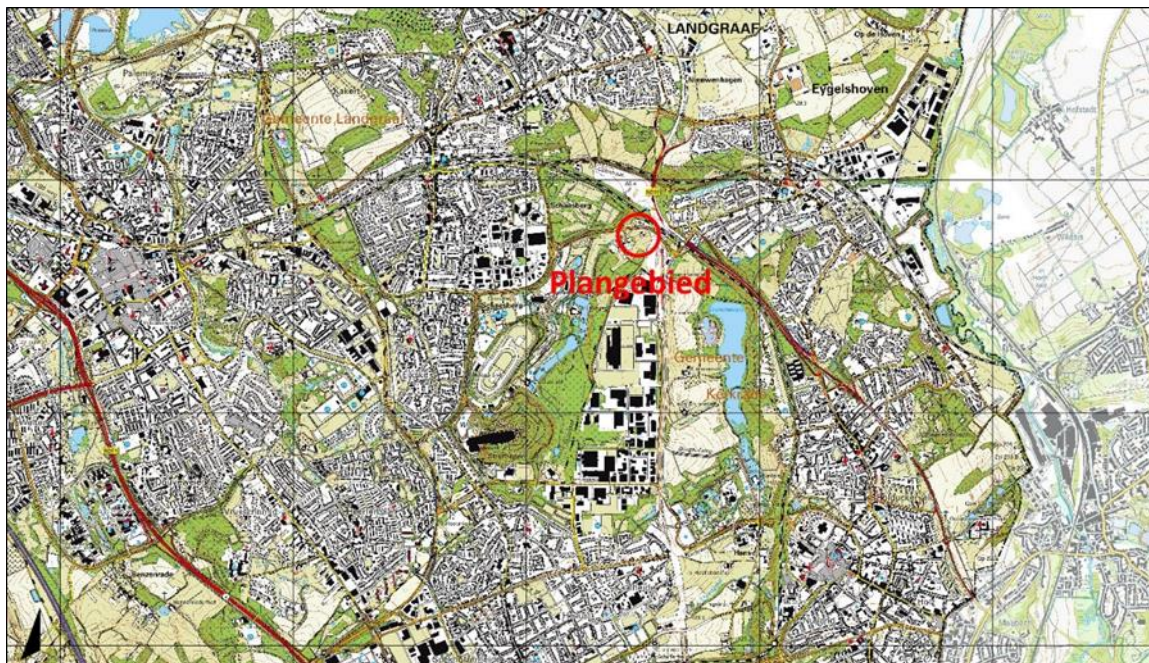
7	Handhavingsparagraaf	47
----------	-----------------------------------	-----------

	Bijlagen	49
--	-----------------------	-----------

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De heer J.L.J.M. Schneiders (hierna: de initiatiefnemer), wonend aan de Mensheggerweg 35 te (6372 PX) Landgraaf, is voornemens om naast het huidige huis een (overdekt) zwembad met aanverwante voorzieningen te realiseren voor privégebruik. Het beoogde zwembad speelt tevens een belangrijke rol in het verduurzamen/energieneutraal maken van de woning, omdat het zal worden ingezet als energiebuffer.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Op onderhavige locatie is de ligging van de bestemmingsvlakken onlogisch en sluiten deze niet aan bij het huidige gebruik. Een gedeelte van de tuinen van de locatie Mensheggerweg 35 is gelegen in de bestemming 'Natuur'. Tevens is een gedeelte van de (vergunde) stal gelegen buiten de bestemming 'Wonen' maar in de bestemming 'Natuur'. Het beoogde (overdekte) zwembad is gesitueerd in de bestemming 'Natuur', waar geen nieuwe bebouwing is toegestaan.

In voorliggend bestemmingsplan worden naast het mogelijk maken van het (overdekte) zwembad, de onlogisch gesitueerde bestemmingsvlakken uit de bestaande beheersverordening verlegd. Daarvoor wordt een uitruil van de bestemmingen 'Wonen' en 'Natuur' beoogd, waarbij het oppervlakte van beide bestemmingen min of meer gelijk blijft. De bestemming 'Wonen' wordt gesitueerd rond de bestaande en beoogde bebouwing met de bijbehorende tuinen. De achtergelegen weide, welke nu de bestemming 'Wonen' heeft, zal worden herbestemd tot 'Natuur'.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de beoogde bestemmingsplanwijziging teneinde de realisatie van het (overdekte) zwembad mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied en planomschrijving

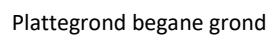
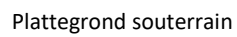
De planlocatie is gelegen aan de zuidzijde van de Mensheggerweg, in het buitengebied van de gemeente Landgraaf. Het plangebied is kadastraal bekend als de gemeente Nieuwenhagen - sectie B - nummers 6285 (gedeeltelijk), 6287, 7810 (gedeeltelijk), 7812 (gedeeltelijk) en 7814 (gedeeltelijk). Het betreft de woning met bijgebouwen, tuin en omliggende weiden.

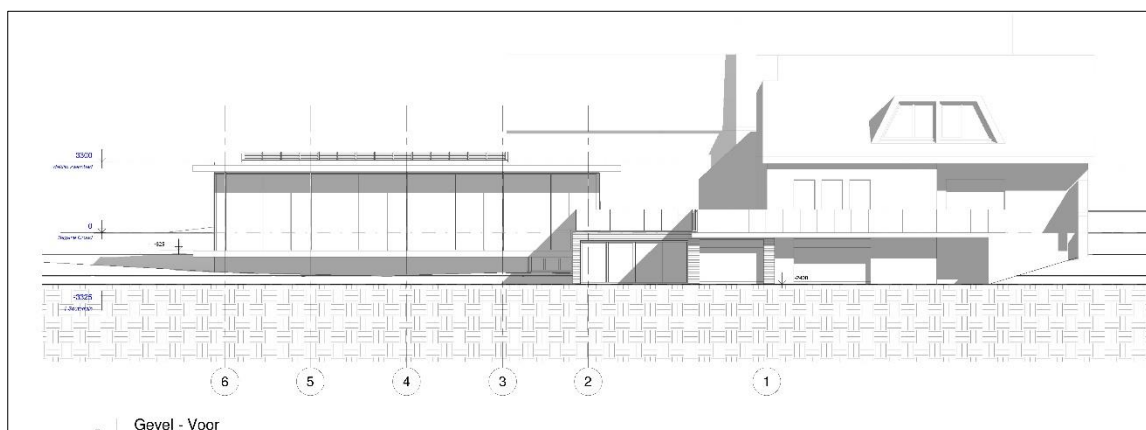


Luchtfoto met aanduiding plangebied

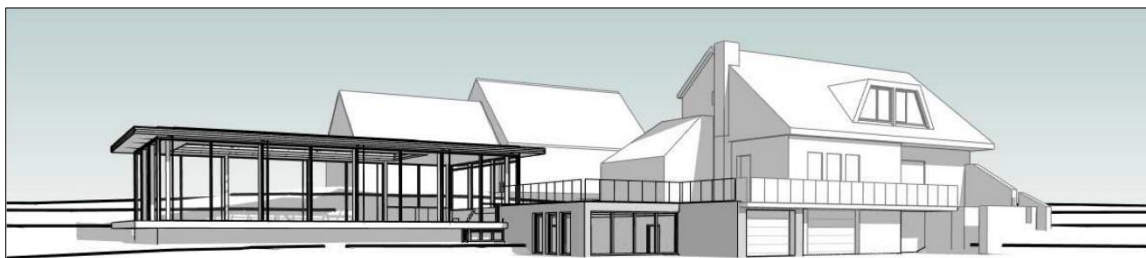
De initiatiefnemer wenst op onderhavige locatie een (overdekt) zwembad met aanverwante faciliteiten te bouwen als uitbreiding bij het hoofdgebouw. Het zwembad (afmeting: 12 x 5 m) is gelegen in een hal, die wordt verbonden met het hoofdgebouw door de kelder door te trekken. Binnen deze kelder wordt tevens een garage, een wellnessruimte, een galerij en een gang richting de bestaande kelder gerealiseerd.

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.





Gevelaanzicht

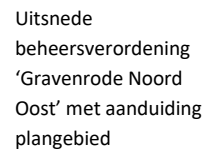


Visualisatie

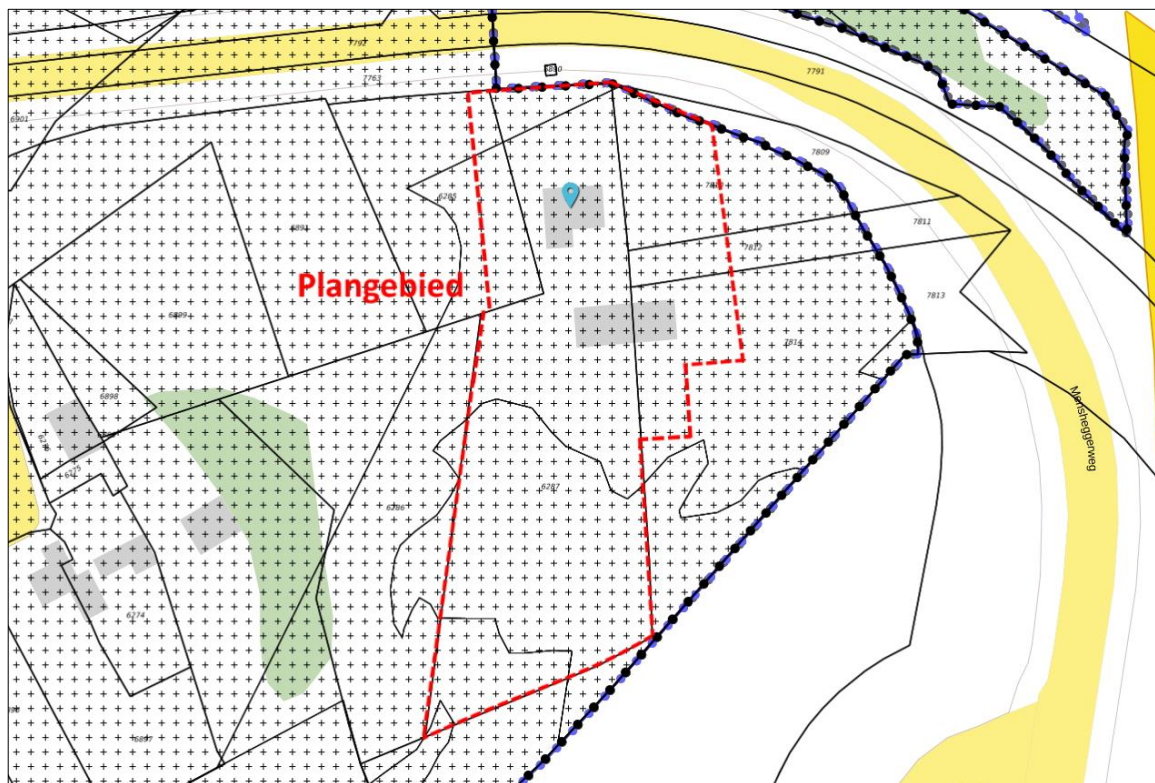
1.3 Geldende planologische situatie

1.3.1 Beheersverordening Gravenrode Noord Oost

Ter plekke vigeert de beheersverordening 'Gravenrode Noord Oost', vastgesteld door de raad van de gemeente Landgraaf op 27 juni 2013. Het plangebied is gedeeltelijk bestemd tot 'Wonen' en gedeeltelijk bestemd tot 'Natuur'. Ter plaatse van een gasleiding geldt tevens de dubbelbestemming/subbesluitvlak 'Leiding – Gas'. Voor het hele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing.



Naast de beheersverordening 'Gravenrode Noord Oost' is het facetbestemmingsplan 'Archeologie' van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Landgraaf op 1 december 2016. Dit facetbestemmingsplan is bedoeld om archeologische verwachtingswaarden en het dienaangaande gevoerde beleid in een planologisch-juridisch kader te gieten, zodat publiekrechtelijke bescherming op basis van het bestemmingsplan ontstaat.



Uitsnede kaart facetbestemmingsplan 'Archeologie' met aanduiding plangebied

Gelet op het facetbestemmingsplan ligt onderhavig plangebied in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3 (Gebieden met een hoge verwachtingswaarde)', 'Waarde - Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)' en 'Waarde - Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde)'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening te voldoen aan de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van het bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: dit is een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0882.BPMENSHEGGERWEG35-VG01;
- regels: deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

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

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en

de daarop geprojecteerde opstallen alsmede de bouwregels voor de betreffende gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. Onderhavige toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Onderdeel van de toelichting zijn de ten behoeve van het bestemmingsplan vervaardigde onderzoeken. Voor het voorliggende bestemmingsplan heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek van de gemeente Landgraaf.

Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn evenals de bevindingen uit de uitgevoerde inventarisatie. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling in het plangebied daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde, alsmede de onderwerpen water, ecologie en archeologie. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en wordt aangegeven welk communicatietraject is doorlopen. Tevens wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde. Hoofdstuk 7 bevat een handavingsparagraaf.

2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Landgraaf, tussen de wijken Schaesberg en Eygelshoven (gemeente Kerkrade). De locatie is gelegen op het uiteinde van een heuvelrug op een hellend vlak. Tevens kenmerkt de omgeving zich door het huisvesten van tal van functies en bestemmingen. De locatie zelf wordt omgeven door een natuurbestemming, echter met direct aangelegde infrastructurele werken zoals de nieuwe Buitenring en de spoorlijn Kerkrade-Heerlen en het industriegebied Dentgenbach. In een straal van 500 m liggen tevens woonwijken, industriegebieden, agrarische gronden en familiepark Mondo Verde.

De aanleg van de nabijgelegen Buitenring heeft grote landschappelijke gevolgen gehad op het plangebied.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto's bestaande situatie

2.2 Functionele structuur

Het plangebied omvat een woonperceel met de daarbij behorende bebouwing, tuinen en omliggende weilanden.

Het plangebied is blijkens de beheersverordening 'Gravenrode Noord Oost' bestemd tot 'Wonen' en 'Natuur'. Tevens is in de achterliggende weide een gasleiding gelegen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen waarbij ter plaatse van het besluitsubvlak 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding, herstel, ontwikkeling en versterking van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en extensief recreatief medegebruik.

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van beperkte voorzieningen.

Op onderhavige locatie sluit de ligging van de bestemmingsvlakken niet aan bij het huidige gebruik en is daarmee onlogisch. Een gedeelte van de tuinen van de locatie Mensheggerweg 35 is gelegen in de bestemming 'Natuur'. Tevens is een gedeelte van de (vergunde) stal gelegen buiten de bestemming 'Wonen' maar in de bestemming 'Natuur'. Het beoogde (overdekte) zwembad is gesitueerd in de bestemming 'Natuur', waar geen nieuwe bebouwing van deze omvang is toegestaan.

In paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting wordt nader ingegaan op het aspect archeologie in relatie tot voorliggende planontwikkeling.

2.3 Verkeer en parkeren

Onderhavig plangebied betreft één woning met omliggende tuinen en weilanden. Het plangebied is ontsloten op de Mensheggerweg. Op eigen terrein is voldoende parkeerplaats aanwezig voor eigen gebruik.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Structuurvisie 'Landgraaf 2030' en het 'Ontwikkelingskader Buitengebied 2014'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

Een uitwisseling van bestemmingen en de bouw van een (privé)zwembad is dusdanig kleinschalig van aard dat geen sprake is van strijdigheid met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

Het voorliggend planvoornemen heeft geen betrekking op een van bovenstaande onderwerpen.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

In 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. POL2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

Het POL2014 bevat een visie waarin centraal staat wat er nodig is om de kwaliteit van onze fysieke omgeving te verbeteren, die vooral kijkt naar de komende 10 jaar. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van voortreffelijke kwaliteit.

Zoneringen

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, wordt in het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

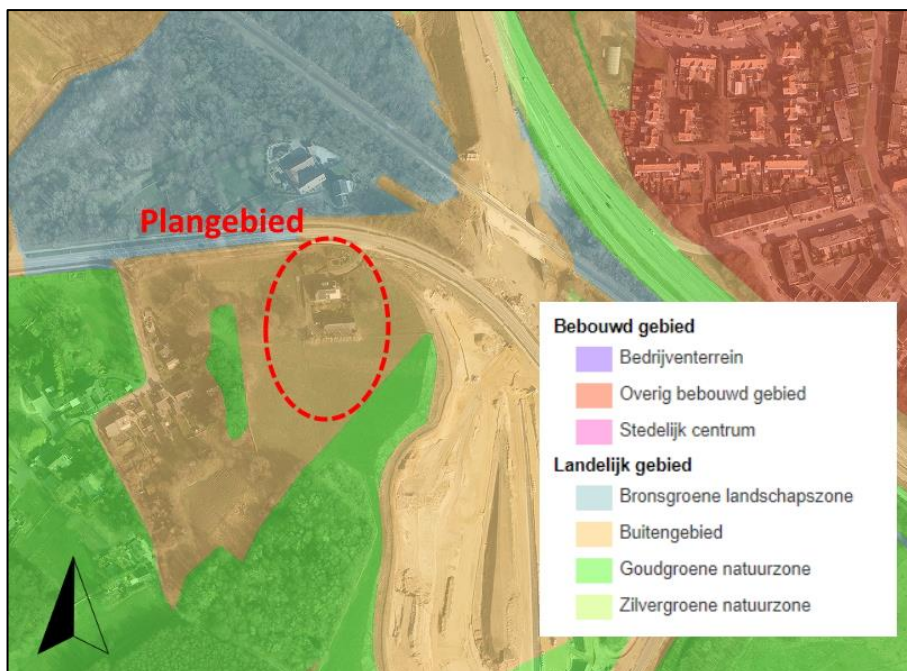
Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- stedelijk centrum;
- bedrijventerrein;
- overig bebouwd gebied.

In het landelijk gebied gaat het om de zones:

- goudgroene natuurzone;
- zilvergroene natuurzone;
- bronsgroene landschapszone; en
- buitengebied.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Buitengebied'.



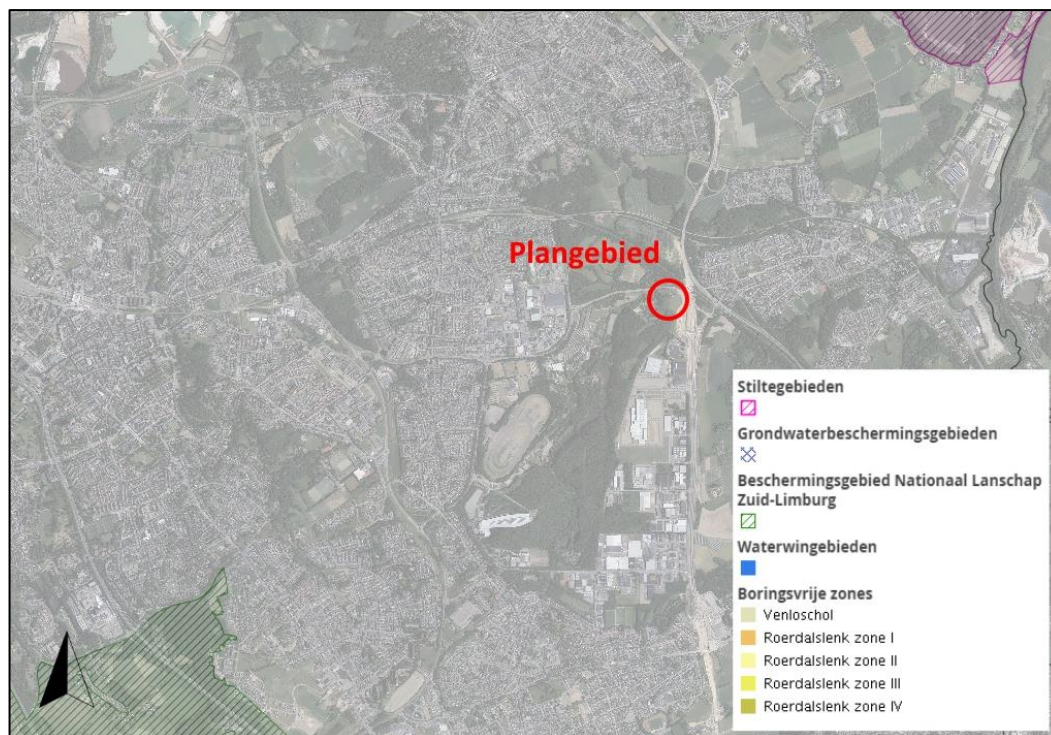
Uitsnede kaart
'zonerings' POL2014
met ligging plangebied

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zonerings is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Het plangebied is gelegen buiten de provinciale beschermingsgebieden uit de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is gewijzigd met het Besluit van 16 mei 2014 tot wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro; zie paragraaf 3.1.2) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Met de ladder wordt beoogd zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De ladder voor duurzame verstedelijking is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

In principe is het aan de desbetreffende overheid zelf, eventueel in regionaal verband, om te beoordelen en motiveren of een ontwikkeling al dan niet binnen de reikwijdte van de Ladder valt.

Voor wonen is de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor overige stedelijke functies wordt in de overzichtsuitspraak gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

In onderhavig geval is geen sprake van het toevoegen van woningen. De toe te voegen bebouwing blijft verder onder de bovengenoemde 500 m². Derhalve is voorliggend planvoornemen géén stedelijke ontwikkeling en is de ladder niet van toepassing.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Buitengebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Landgraaf deze vertaald in haar gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 3.3.1 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Landgraaf 2030

Het doel van de Structuurvisie Landgraaf 2030 is de ruimtelijke strategie voor de gemeente Landgraaf te beschrijven, welke is vastgesteld door de raad op 15 december 2011. Hoofdpunten van deze structuurvisie zijn: identiteit, ruimtelijke kwaliteit, voorzieningenstructuur en ontwikkelings- en herstructureringslocaties.

Ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur, die aan de randen plaatsvinden, moeten zorgvuldig gepland en ingepast worden. Deze ontwikkelingen hoeven niet als louter nadelig voor natuur en landschap beoordeeld te worden. Ze kunnen, als ze maar zorgvuldig worden ingepast, wellicht ook een meerwaarde geven aan het landschap. En omgekeerd draagt een duurzame groene ecologische en recreatieve structuur in belangrijke mate bij aan een goed woon- en werkmilieu ("wonen dichtbij de natuur", rust, betere luchtkwaliteit, etc.). Ook de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan hiertoe bijdragen.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z’n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van ‘kwaliteitswinst’. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijzen tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) ‘groenfonds’. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Landgraaf heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu in haar structuurvisie van toepassing verklaard op Landgraaf.

Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing is altijd een voorwaarde bij een ontwikkeling in het buitengebied. In het LKM is per ontwikkeling (module) de hoogte van de kwaliteitsbijdrage aangegeven. Daarbij is aangegeven of het om maatwerk, drempelwaarden of een richtlijn gaat. Eventueel is aangegeven welke soort kwaliteitsverbeterende maatregelen bij de (ontwikkeling) module hoort.

In geval van maatwerk wordt per ontwikkeling bezien welke ruimtelijke en landschappelijke inpassing gewenst is.

Wat die kwaliteitsbijdrage voor onderhavig planvoornemen precies moet zijn, is niet uit het LKM af te leiden. Voor dit soort “overige (gebouwde) functies” wordt aangegeven dat gemeenten de hoogte van de kwaliteitsbijdrage (“in natura” of financieel) zelf kunnen bepalen. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit ter plekke en de omgeving moeten worden meegenomen. De maatregelen dienen verband te houden met de ontwikkeling, qua inhoud, plaats en tijd. In een geval als dit kunnen de maatregelen het beste gericht zijn op realisatie van nieuwe natuur in relatie tot het landschap en cultuurhistorische aspecten van dat landschap.

In samenspraak met de gemeente Landgraaf is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke is bijgevoegd in **bijlage 1**.

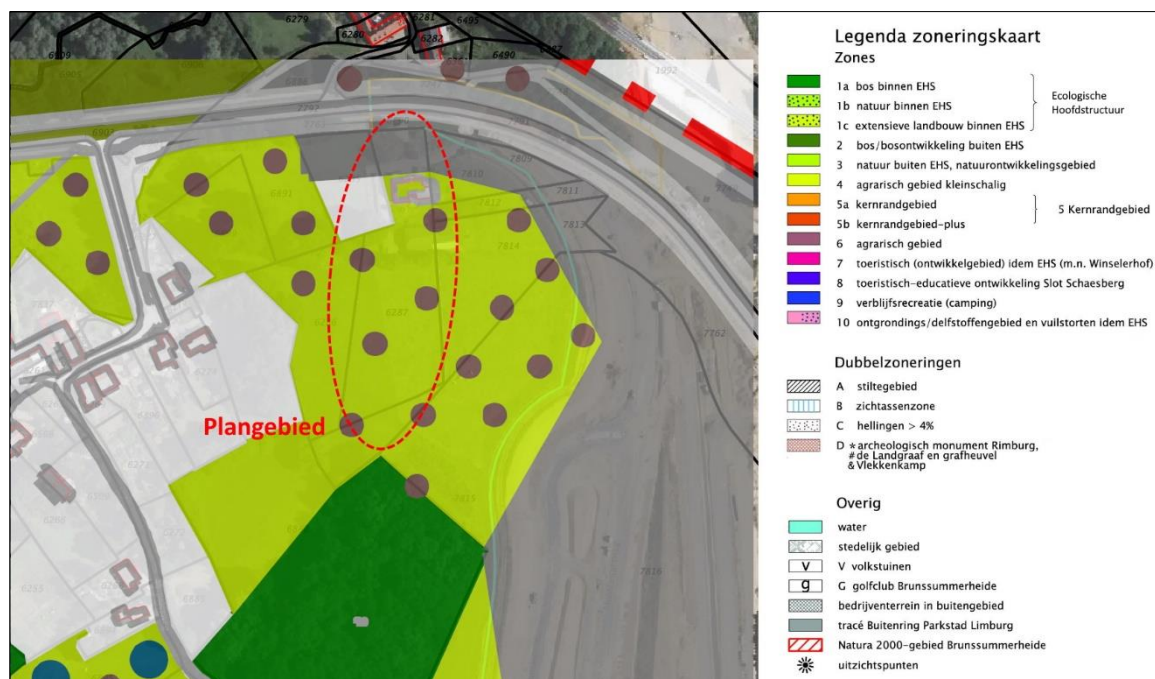
Duurzaamheid

Initiatiefnemer is voornemens om het woonhuis te verduurzamen. Het beoogde zwembad vormt een belangrijk onderdeel van het energiesysteem, omdat hierin energie kan worden opgeslagen. De wens van initiatiefnemer tot verduurzaming van zijn woning is in lijn met de Structuurvisie Landgraaf 2030.

3.3.2 Ontwikkelingskader Buitengebied 2014

Het beleid voor het Landgraafse buitengebied is het meest recent vastgelegd in het Ontwikkelingskader Buitengebied 2014 (door de raad vastgesteld in december 2014) in aanvulling op de Structuurvisie 2030. In het Ontwikkelingskader is het buitengebied gezoneerd naar ontwikkelingsmogelijkheden. Die zonering is gevisualiseerd op de bij dit beleidsplan horende zoneringskaart.

De gronden rondom de woning van de Mensheggerweg 35 zijn aangeduid als “natuur buiten EHS, natuurontwikkelingsgebied”. Op de zoneringskaart is ook aangegeven dat het gebied hellend is. Hierdoor kunnen bij eventuele ontwikkelingen aanvullende voorwaarden gesteld worden ten aanzien van inpassing/zichtbaarheid.



Uitsnede Ontwikkelingskader met aanduiding plangebied

Omdat voorliggend planvoornemen is gelegen in het buitengebied, is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Binnen dit inpassingsplan is het beleid uit het Ontwikkelingskader Buitengebied 2014 meegenomen. Door toevoeging van extra beplanting wordt er gestreefd naar landschappelijke en ecologische kwaliteitsmaatregelen ter plekke, bijdragend aan de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden en ter inpassing van de nieuwe bebouwing.

3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op de vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Omdat in voorliggend planvoornemen door uitruil van bestemmingen op een gedeelte van de gronden de bestemming 'Wonen' wordt beoogd, is een onderzoek noodzakelijk.

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. De rapportage is bijgevoegd als **bijlage 2**. Uit de rapportage blijkt dat de bodem vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormt voor het voorgenomen gebruik en de beoogde bestemmingsplanwijziging.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.1.2 Geluid

In voorliggend planvoornemen is sprake van een uitruil van de bestemmingen 'Wonen' en 'Natuur', waardoor deze aansluiten bij de feitelijke situatie. Het planvoornemen voorziet in een bijgebouw met een zwembad. Dit betreft geen nieuw geluidgevoelig object, waardoor het aspect geluid niet behoeft te worden beoordeeld.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het 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 PM₁₀ als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

De realisatie van een zwembad en de uitwisseling van bestemmingen draagt niet in betekenende mate bij aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.655 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

De realisatie van een (privé)zwembad en overige voorzieningen bij een bestaand woonhuis zal geen extra verkeersbewegingen tot gevolg hebben.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Dit besluit is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.1.4 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Door onderhavig planvoornemen zal de personendichtheid niet verder toenemen. Desalniettemin is er een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Risicovolle inrichtingen (Bevi)

Op ca. 900 m is op bedrijventerrein Dentgenbach (gemeente Kerkrade) aan de Junostraat een vulpunt van een propaaninstallatie gelegen. De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 25 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes (Bevt)

Weg

De verwachting is dat over de Buitenring transport van gevaarlijke stoffen zal gaan plaatsvinden. Daarover zijn echter nog geen recente vervoersgegevens en is de Buitenring nog niet opgenomen op de Risicokaart. In het 'Inpassingsplan Buitenring Parkstad Limburg 2012' (raadpleegbaar via: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.9931.PIPBuitenring-OH01/t_NL.IMRO.9931.PIPBuitenring-OH01_index.pdf) is met betrekking tot externe veiligheid opgenomen:

"De uitgevoerde risicoberekeningen laten zien dat langs het gehele traject van de Buitenring geen PR 10^{-6} -contour aanwezig is. (...) Met andere woorden, de realisatie van de nieuwe weg leidt niet tot saneringsituaties van huidige bebouwing of beperkingen voor nieuwe bestemmingsplannen in het kader van externe veiligheid."

De Buitenring vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Spoor

Uit bijlage II Tabel Basisnet Spoor, zoals opgenomen in de Regeling basisnet, blijkt dat gevaarlijke stoffen in bulktransporten structureel plaatsvinden over het op ca. 480 m van het plangebied gelegen traject Heerlen aansl. –Herzogenrath (route 380).

Uit bijlage II van de Regeling basisnet blijkt dat voor het spoortraject Heerlen aansl. –Herzogenrath geen PR 10^{-6} -contour aanwezig is. Het plaatsgebonden risico als gevolg van dit spoortraject levert derhalve geen belemmering op voor de planontwikkeling.

In de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) zijn per stofcategorie en per modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied. Op basis van de vervoersgegevens blijkt dat over dit traject uitsluitend A-stoffen worden getransporteerd. Voor A-stoffen geldt een invloedsgebied van 460 meter. Het plangebied valt derhalve buiten het invloedsgebied. De aanwezigheid van de spoorlijn vormt derhalve geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

Buisleidingen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Op ca. 90 m van het plangebied bevindt zich een aardgasleiding (Z-503-12) met een diameter van 8,62" en een ontwerpdruk van 40,0 bar.

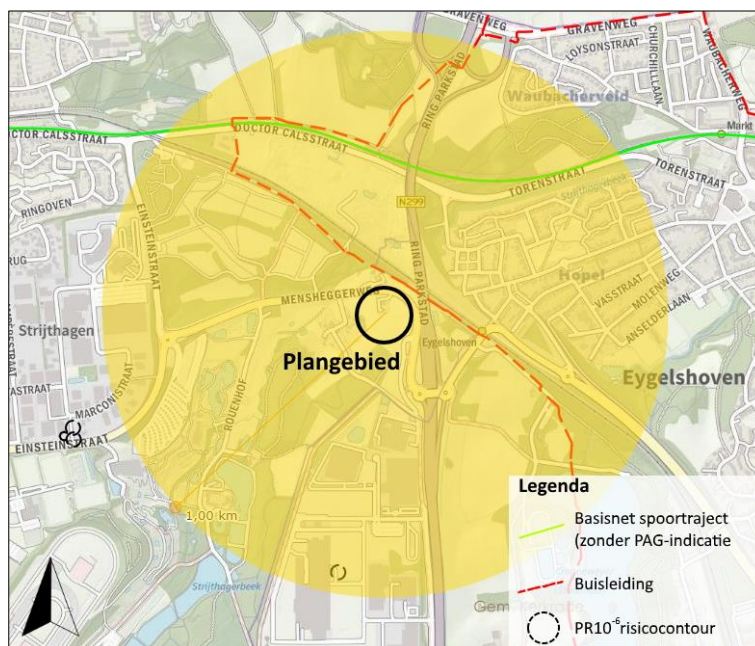
De PR 10⁻⁶-risicocontour ligt ter plekke van de leidingsecties op de leiding/bedraagt 0 meter.

De buisleiding vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Tevens wordt het plangebied doorsneden door een gasleiding, welke is opgenomen in de verbeelding van de beheersverordening maar niet op de risicokaart. De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' blijft van kracht, echter in de beoogde situatie is deze dubbelbestemming gelegen binnen de bestemming 'Natuur' en niet meer in 'Wonen'. Vanuit planologisch oogpunt is dit een verbetering met betrekking tot externe veiligheid.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid aangezien het plangebied niet binnen een invloedsgebied van een risicobron is gelegen. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.



Uitsnede Riscokaart Limburg met
aanduiding plangebied

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

In voorliggend planvoornemen wordt geen nieuwe woning beoogd, maar een bijgebouw met een zwembad en overige voorzieningen als een garage, atelier en wellnessruimte. Omdat het zwembad geen gevoelig object betreft, heeft de aanwezigheid van bedrijven geen invloed op de realisatie van het zwembad. Daarnaast heeft de bouw van het zwembad geen gevolgen voor de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven, mede ook door de afstand tot deze bedrijven.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Waterparagraaf

4.2.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

4.2.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

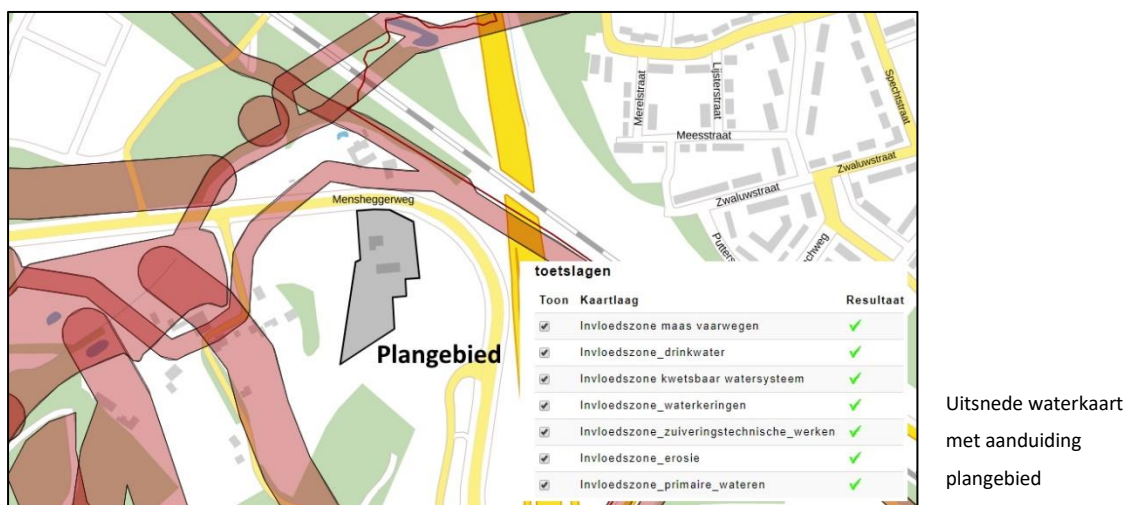
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

4.2.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. De Limburgse waterbeheerders hebben afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggend bestemmingsplan is op 6 november 2019 aangemeld via de digitale watertoets. Uit de melding blijkt dat dit plan geen of weinig negatieve gevolgen voor het waterbeheer heeft. Daarmee valt het plan onder zogenaamde ondergrens voor het wateradvies en kan de korte watertoetsprocedure gevolgd worden. Dit houdt in dat het waterschap geen wateradvies geeft maar vertrouwt op de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer en de gemeente om binnen het plan invulling te geven aan duurzaam waterbeheer. De resultaten van de watertoets is bijgevoegd in **bijlage 3**.



4.2.4 Afvalwater en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Landgraaf. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater

De nieuwe bebouwing en het vergroten van het erf zorgt voor een toename van het verharde oppervlak. In totaal wordt ca. 270 m² aan nieuwe verharding gerealiseerd, waarvan 200 m² aan bebouwing en de rest als erfverharding.

Uitgaande van twee buien van t=25 (35 millimeter neerslag) in 24 uur, moet de capaciteit van de infiltratievoorziening van 20 m³ bedragen.

Het hemelwater van (dak)verharding wordt opgevangen waarna het richting een nieuw aan te

leggen vijver/infiltratiepoel gelegen op het laagste gedeelte van het terrein afloopt. De grootte van de vijver zal een capaciteit hebben van 20 m³, om zo voldoende regenwater te kunnen bufferen.

4.2.5 Conclusie

Gelet op vorenstaande en de resultaten van de watertoets vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.3 Archeologie

4.3.1 Archeologische monumentenzorg

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen.

In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden.

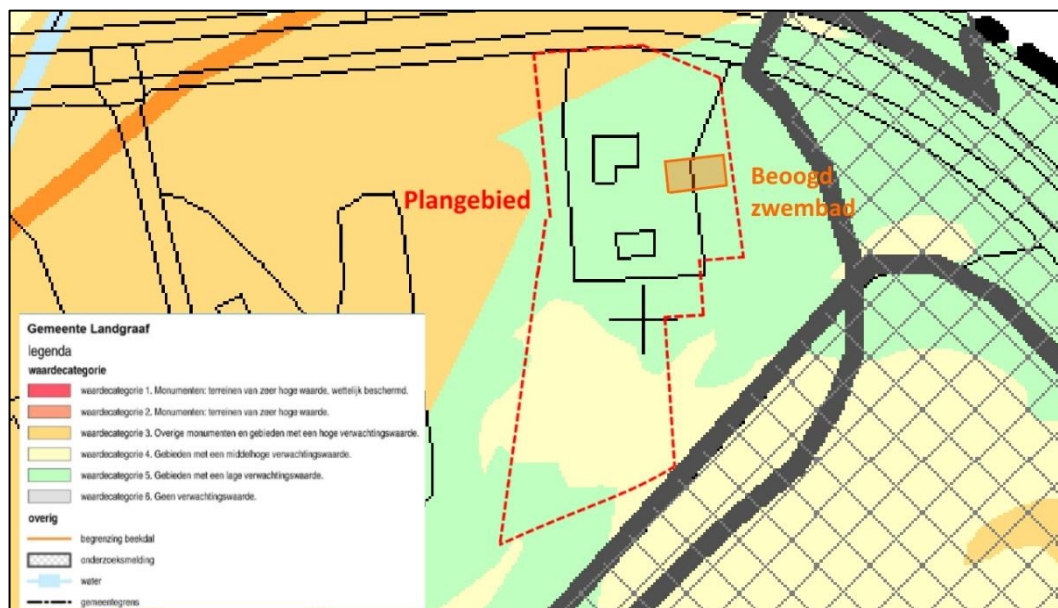
De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Opgravingen vinden alleen plaats indien behoud in situ (dus in de bodem) niet mogelijk is;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. In een vroegtijdig stadium moeten initiatiefnemers aangeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan in geval van bodemverstorende activiteiten. In beginsel dient er dus, behoudens uitzonderingen, een verkennend vooronderzoek plaats te vinden bij dergelijke activiteiten;
- De initiatiefnemer tot ruimtelijke plannen betaalt het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

4.3.2 Archeologische verwachtingswaarden en facet bestemmingsplan 'Archeologie'

Gemeenten dienen in beginsel te beschikken over een archeologische basiskaart. De gemeente Landgraaf beschikt over een dergelijke archeologische verwachtingenkaart. Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de archeologische verwachtingenkaart geraadpleegd.



Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart met aanduiding plangebied en nieuwbouw

Binnen voorliggend planvoornemen wordt een nieuw bijgebouw met onder andere een zwembad beoogd. Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de nieuwe bebouwing volgens de archeologische verwachtingswaardes van de gemeente Landgraaf is gelegen op gronden bestemd tot 'Waarde - Archeologie 5 (gebieden met lage verwachtingswaarde)'.

De voor 'Waarde - Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Op deze grond mag niet gebouwd worden, tenzij de bodemingreep niet meer dan 10.000 m² beslaat of bij een grootte groter dan 10.000 m² de verstoring niet meer dan 40 cm onder het maaiveld plaatsvindt. Ten behoeve van grotere bodemingrepen moet de aanvrager een rapport overleggen waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

Voor 'Waarde – Archeologie 5' geldt dat er alleen gebouwd mag worden als de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m² beslaat of wanneer de grootte van de bodemingreep meer dan 10.000 m² beslaat, er alleen gebouwd mag worden als de verstoring niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

Hetzelfde geldt voor uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of uitvoeren van werkzaamheden, zoals vermeld in de regels van het facet bestemmingsplan Archeologie onder artikel 7.4.1.

4.3.3 Archeologie in relatie tot de nieuwbouw aan de Mensheggerweg 35

De bodemverstoring ten behoeve van het te bouwen bijgebouw aan de Mensheggerweg 35 te Landgraaf betreft ongeveer 270 m² (180 m² voor de hal en ca. 90 m² aan overige ruimten). Deze oppervlakte is beduidend minder als de 10.000 m² welke als ondergrens is vastgesteld voor archeologisch onderzoek. Een onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorliggend planvoornemen.

4.4 Flora en fauna

4.4.1 Algemeen

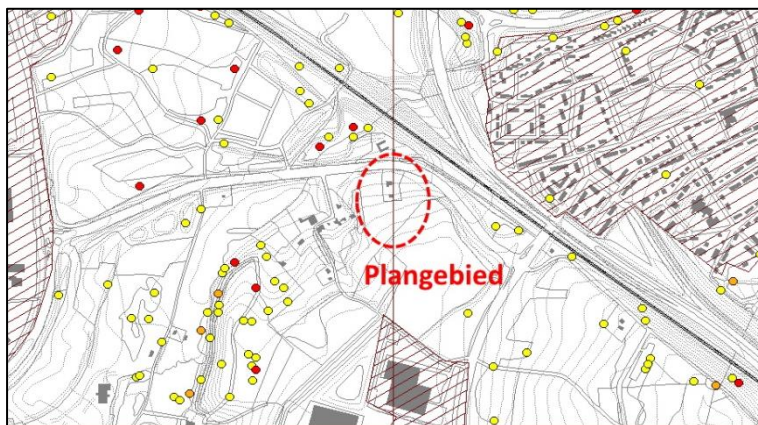
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

4.4.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.

Uit de meest recente gegevens blijkt dat binnen en rond het plangebied geen beschermde flora en fauna is aangetroffen.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

4.4.3 Gebiedsbescherming

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de Wet natuurbescherming.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is de op 3,1 kilometer gelegen Brunssumerheide. Op 4,5 km is het Natura2000-gebied Geleenbeekdal gelegen.

Gezien de kleinschaligheid van het planvoornemen en de afstanden tot de nabijgelegen Natura2000-

gebieden, heeft het planvoornemen geen invloed op de natuurgebieden.

4.4.4 Conclusie flora en fauna

Uit bestudering van de natuurgegevens en de ligging van beschermde natuurgebieden blijkt dat de ontwikkeling niet zal leiden tot negatieve effecten op beschermde natuur.

Daarnaast wordt in het landschapsplan nieuwe vegetatie aangeplant. Deze zullen de visuele impact van het bijgebouw beperken. Vanuit ecologisch oogpunt wordt in algemene zin opgemerkt dat het verbeteren van erfbeplanting ook een bijdrage levert aan een levendig(er) platteland, bijvoorbeeld als toevluchtsoord voor vogels. Ook door een bepaalde soortkeuze voor beplanting (de honing van lindes trekt bijen en hommels aan) kan er een ecologische inhaalslag worden gerealiseerd.

4.5 Natuur en landschap

4.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied buiten de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Tevens is het plangebied gelegen buiten de provinciale beschermingsgebieden uit de Omgevingsverordening Limburg 2014. Door de ligging in deze zone is ingevolge de Omgevingsverordening Limburg geen nadere onderbouwing noodzakelijk voor voorliggend planvoornemen.

4.5.2 Landschappelijk inpassingsplan

Voor voorliggend bouwplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan omvat o.a. de volgende onderdelen:

- *Landschappelijke inpassing:*

De bestaande beplanting en het reliëf bieden kansen om het planvoornemen al voor een groot deel aan het zicht te onttrekken, en zo het planvoornemen in te passen in het landschap. Deze kansen zijn dan al ook benut in de locatiekeuze van het planvoornemen. De planlocatie is in potentie alleen zichtbaar vanaf de Mensheggerweg over een afstand van maximaal 50 m. Vanaf deze kant wordt beoogd de zichtbaarheid op de nieuwe bebouwing te beperken door nieuwe aanplant.

De landschappelijke inpassing zal bestaan uit twee boomgroepen in de weide rond het beoogde zwembad, waardoor het zicht op de bebouwing zal afnemen. Tevens zal aan de achterzijde als afronding van de huisweide een haag (veldesdoorn) worden aangeplant. Ook zal de bestaande spar aan de voorzijde worden omgeplant, die anders door het voornemen zou moeten wijken.

- *Kwaliteitsbijdrage:*

Naast de landschappelijke inpassing, moet het planvoornemen in het kader van het provinciaal beleid (Limburgs Kwaliteitsmenu) en het gemeentelijk beleid (Ontwikkelingskader Buitengebied, Structuurvisie e.d.) zorgen voor een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

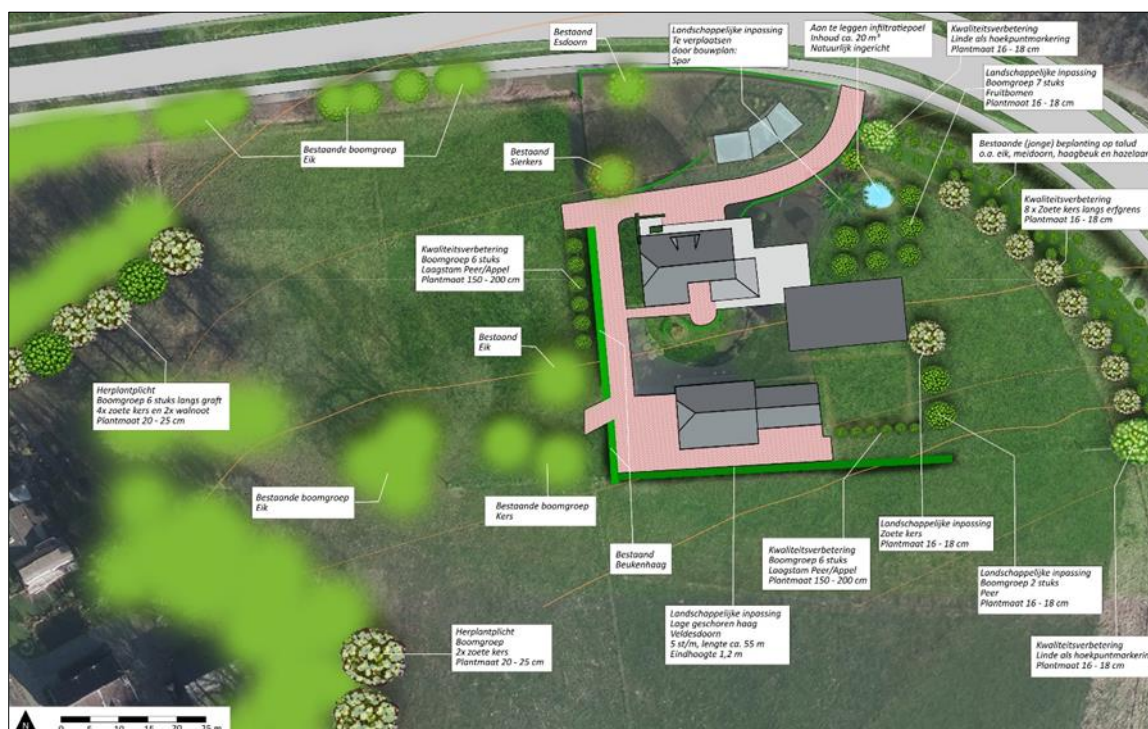
De kwaliteitsverbetering zal bestaan uit lindes als markeringsbomen, waartussen op het talud langs de Mensheggerweg acht keer een zoete kers worden aangeplant. Omdat de kwaliteitsverbetering een relatie dient te hebben met de (bestaande en toe te voegen) bebouwing, maar opgaande

beplanting niet wenselijk is door de aanleg van zonnecollectoren, is besloten om de bebouwing landschappelijk te omzomen met de bestaande beukenhaag en de aan te planten veldesdoornhaag. Deze worden aangevuld met de aanplant van inheemse laagstamfruitbomen. Aan de zuidzijde van het beoogde zwembad wordt de beoogde ligweide afgebakend met een rij van zes stuks appel- of perenbomen. Aan de westzijde wordt langs de bestaande beukenhaag ook een rij van zes stuks laagstamfruitbomen aangeplant.

- **Herplantplicht:**

De initiatiefnemer zal in het kader van een herplantplicht voor het kappen van een aantal Canadese en Italiaanse populieren acht extra bomen aanplanten. Deze zullen worden gesitueerd op locaties waar deze bomen een aanvulling zullen zijn voor de bestaande beplanting. Beoogd wordt een intrinsieke verbetering van landschappelijke én ecologische waarden ter plekke na te streven.

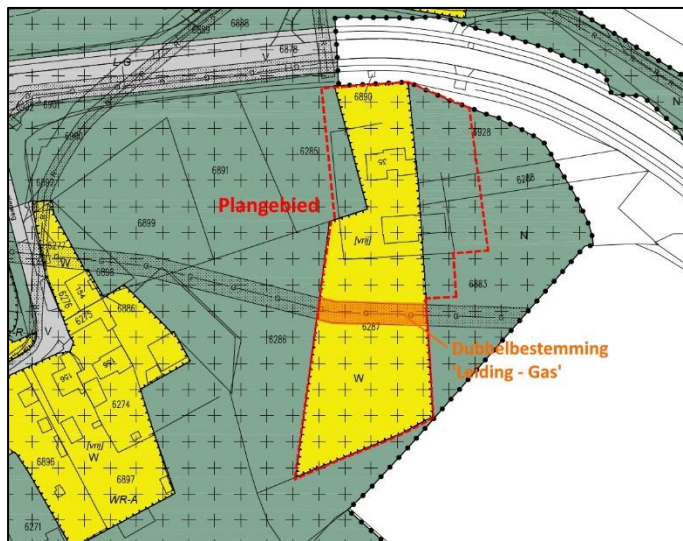
Het volledige landschapsplan is opgenomen in **bijlage 1**.



Landschappelijk inpassingsplan Mensheggerweg 35

4.6 Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt een ondergrondse gasleiding. Deze is aangeduid op de verbeelding.



Aanduiding 'Leiding – Gas' op de verbeelding
beheersverordening 'Gravenrode Noord West'

De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' blijft van kracht, echter in de beoogde situatie is deze dubbelbestemming gelegen binnen de bestemming 'Natuur' en niet meer in 'Wonen'. Vanuit planologisch oogpunt is dit een verbetering. De gasleiding valt buiten de beoogde locatie van het bijgebouw.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5 Planopzet

5.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is er op gericht de bestemming op de gronden in de vigerende bestemmingsplannen in het plangebied te actualiseren. Het plan bevat derhalve het planologisch-juridisch instrumentarium voor de bestemmingswijzigingen van het plangebied.

De planopzet heeft zijn juridische vertaling gekregen in een (digitale) verbeelding en de regels die tezamen het bestemmingsplan vormen. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt.

5.2 Juridische planopzet

5.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening als verplichte opbouw is opgenomen. Tevens heeft de gemeente Landgraaf het 'Handboek ruimtelijke plannen 2016' vastgesteld. De gemeente heeft uit een oogpunt van uniformiteit ervoor gekozen om aanvullende standaardrichtlijnen voor de opzet, de uitwisseling en de raadpleging van plannen uit te werken in dit handboek.

Het bestemmingsplan 'Mensheggerweg 35' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan-IDN is NL.IMRO.0882.BPMENSHEGGERWEG35-VG01.

5.2.2 Verbeelding

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding met daarop aangegeven de (dubbel)bestemmingen op een topografische/kadastrale ondergrond. De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en een BGT-ondergrond, schaal 1:1000.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen 'Natuur' en 'Wonen';
- de dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas', 'Waarde – Archeologie – 3', 'Waarde – Archeologie – 4' en 'Waarde – Archeologie – 5';
- het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- de bouwaanduiding 'vrijstaand'.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleur op de verbeelding geeft aan dat binnen onderhavig plangebied de bestemmingen 'Natuur' en 'Wonen' vigeren.

De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is opgenomen voor de bescherming van de daar aanwezige gasleiding. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 3', 'Waarde – Archeologie – 4' en 'Waarde – Archeologie – 5' vloeien voort uit het beleid van het facetbestemmingsplan 'Archeologie'.

Binnen voorliggend bestemmingsplan is voor de woning een bouwvlak opgenomen, waarvoor de bouwaanduiding 'vrijstaand' van toepassing is. Ter plekke is reeds sprake van een aantal bijgebouwen, waaronder een wintertuin en de stal. Voor deze (bestaande) bijgebouwen en het toe te voegen bijgebouw ten behoeve van het zwembad en overige voorzieningen zal in voorliggend plan de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden opgenomen.

5.2.3

Regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat een artikel met begripsbepalingen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Getracht is zoveel mogelijk van toepassing zijnde begrippen op te nemen. Daar waar geen begripsbepaling is opgenomen dient aangesloten te worden bij hetgeen daaronder onder het normale spraakgebruik wordt verstaan. In het tweede artikel is de wijze van meten opgenomen waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de planregels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen en is aansluiting gezocht bij de modelregels van de gemeente.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP2012). Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen geldt dezelfde structuur, en wel de volgende:

- *Bestemmingsomschrijving:*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd, met andere woorden voor welke gebruik zijn de gronden bedoeld;
- *Bouwregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen (goothoogte, bouwhoogte en dergelijke) de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en welke

- bebouwing is toegestaan;
- *Nadere eisen:*
hierin wordt de mogelijkheid geboden 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:*
in de bestemmingsregeling is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemmingsplan. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemene gebruiksverbod zoals opgenomen in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - *Afwijken van de gebruiksregels:*
hierin wordt de mogelijkheid geboden om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten aanzien van de gebruiksregels;
 - *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:*
deze bepaling geeft aan voor welke werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist;
 - *Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk:*
werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor slopen vereist is;
 - *Wijzigingsbevoegdheid:*
deze bevoegdheid houdt de mogelijkheid in om af te wijken ten aanzien van bepalingen in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels. De regels zijn deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) om deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan:

- *Een anti-dubbelregel:*
deze regel zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- *Algemene bouwregels:*
deze regel bevat algemene bepalingen omtrent het overschrijden van onder andere bouwgrenzen en het bouwen in strijd met de bestemming;
- *Algemene gebruiksregels:*
hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- *Algemene afwijkingsregels:*
hierin wordt bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan, zoals een algemene 10% afwijking van de in het plan opgenomen maatvoeringen;
- *Algemene wijzigingsregels:*
hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van onder meer de plaats van bestemmingsgrenzen;
- *Algemene procedureregels:*

de procedureregelschrijft voor welke procedure gevolgd dient te worden bij het stellen van nadere eisen, het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan of bij wijziging van het bestemmingsplan.

- *Overige regels:*

dit artikel bevat voorrangsregels hoe te handelen bij eens strijdigheid tussen een dubbelbestemming en een enkelbestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels van dat plan. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd, maar de afwijking mag niet worden vergroot. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald. Dit is de officiële benaming van de regels van het plan.

5.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In deze paragraaf worden de binnen het plangebied gelegen bestemmingen, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de bestemmingsregels, 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 begrijpelijkheid 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.

Bestemming Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding, herstel, ontwikkeling en versterking van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

Bestemming Wonen

Op het perceel is een vrijstaande woning gelegen. Derhalve is rond de bestaande woning de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Binnen het bouwperceel mag naast het hoofdgebouw de daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

Dubbelbestemming Leiding – Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor ondergrondse leidingen voor het transporteren van gas waarbij ter plaatse van het aanduiding 'hartlijn leiding - gas' het hart van de gasleiding is gelegen.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3 (Gebieden met een hoge verwachtingswaarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2.5**Bijlagen**

Bij de regels zijn bijlagen opgenomen, te weten:

1. Bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten aan huis;
Binnen de woonfunctie is het mogelijk bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten aan huis uit te oefenen, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is dat de woonfunctie ter plaatse in overwegende mate behouden blijft en waarvan de ruimtelijke uitstraling zodanig is dat deze in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. In deze bijlage is een overzicht weergegeven van bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten aan huis.
2. Rapportage landschappelijke inpassing Mensheggerweg 35 6372 PX Landgraaf (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, rapportnummer M184913.002/ASA);
Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. Ontwikkelingen in het buitengebied dienen landschappelijk te worden ingepast en er is in onderhavig geval dat een kwaliteitsbijdrage moet worden gerealiseerd. In samenspraak met de gemeente Landgraaf is derhalve een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Ook de toelichting bevat bijlagen. Bij de toelichting zijn de volgende bijlagen bijgevoegd:

1. Rapportage landschappelijke inpassing Mensheggerweg 35 6372 PX Landgraaf (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, rapportnummer M184913.002/ASA);
2. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 10 mei 2019 (Aelmans ECO B.V., rapportnummer: E196954.006/HWO);
Omdat in voorliggend planvoornemen door uitruil van bestemmingen op een gedeelte van de gronden de bestemming 'Wonen' wordt beoogd, is sprake van een planologische functiewijziging. Derhalve dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.
3. Resultaten watertoets.
Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Bijgevoegd zijn de resultaten van de watertoets.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Landgraaf heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee is het kostenverhaal voorafgaand aan het project geregeld.

6.1.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van een dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Met de anterieure overeenkomst is geregeld dat eventuele planschadekosten zijn af te wentelen op de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan doorloopt in zijn algemeenheid ingevolge het bepaalde daaromtrent in relevante wet- en regelgeving en relevant (gemeentelijk) beleid de volgende procedure, te weten:

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

6.2.2 Vooraankondiging

Op grond van het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat voornemens is een bestemmingsplan, waarbij sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen, voor te bereiden daarvan kennis te geven. De bedoelde vooraankondiging is d.d. 29 januari 2020 in het gemeenteblad en in de Staatscourant geplaatst en tevens langs elektronische weg bekend gemaakt. In de kennisgeving is aangegeven dat (nog) geen stukken ter inzage zijn gelegd, dat geen gelegenheid wordt geboden om zienswijzen naar voren te brengen dan wel een onafhankelijke instantie in de gelegenheid wordt gesteld om advies uit te brengen over het voornemen.

6.2.3 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties, het vooroverleg. Vooroverleg dient gevoerd te worden met de instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben. Het betreffen die besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In onderhavig geval zijn geen belangen van derden/instanties in het geding, waardoor geen vooroverleg met overige gemeente(n), waterschap, provincie of Rijk noodzakelijk is. Derhalve is het voeren van vooroverleg niet aan de orde.

6.2.4 Inspraak

Op grond van het bepaalde in de Inspraakverordening Landgraaf 2010 kan inspraak worden verleend op beleidsvoornemens betrekking hebbende op de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Door de gemeente Landgraaf is, gelet op de aard, impact en omvang van het voorliggende plan, besloten dat geen inspraak wordt verleend.

6.2.5 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 29 januari 2020 in het gemeenteblad, in de Staatscourant en via de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan 'Mensheggerweg 35' ter inzage ligt. Daarbij is aangegeven dat het ontwerp bestemmingsplan, de hierbij behorende stukken en het ontwerpbesluit met ingang van 30 januari 2020 gedurende zes weken (tot en met 11 maart 2020) 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 bestemmingsplan 'Mensheggerweg 35' zijn geen zienswijze kenbaar gemaakt.

6.2.6 Vaststelling

Gedurende de termijn van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan is geen zienswijze ingediend.

6.2.7 Beroep

Na de 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.

7 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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

Bijlagen

1. Rapportage landschappelijke inpassing Mensheggerweg 35 6372 PX Landgraaf (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, rapportnummer M184913.002/ASA);
2. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 10 mei 2019 (Aelmans ECO B.V., rapportnummer: E196954.006/HWO);
3. Resultaten watertoets;

