

Toelichting



Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	4
1.3 Leeswijzer	6
2 Beschrijving plangebied	7
2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied.....	7
2.2 Functies in het plangebied	9
3 Beleid	12
3.1 Europees en Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
4 Ontwikkelingen	24
4.1 Legalisering bouwwerken	24
4.2 Planologische wijzigingen	28
4.3 Landschappelijke inpassing.....	30
5 Milieu- en overige planologische aspecten	35
5.1 Water	35
5.2 Ecologie.....	38
5.3 Geluid.....	38
5.4 Bodem.....	39
5.5 Luchtkwaliteit	40
5.6 Externe veiligheid	42
5.7 Archeologie.....	43
5.8 Overige milieuhinder	45
6 Planopzet / juridische aspecten	47
6.1 Algemeen	47
6.2 Opzet van de regels	47
6.3 Beschrijving van de bestemmingen	48
7 Financiële uitvoerbaarheid	52
8 Handhavingsparagraaf	53
9 Communicatieparagraaf	54
9.1 Wettelijk vooroverleg	54
9.2 Zienswijze ex art. 3.8 Wro.....	54
Bijlage 1 Landschapsplan en soortenlijst	55
Bijlage 2 Advies Kwaliteitscommissie Limburg	56
Bijlage 3 Mededeling provincie.....	57



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de Rimburgerweg 176 in het dorp Rimburg, behorende bij de gemeente Landgraaf, ligt de Rimburgerhoeve. De Rimburgerhoeve is een combinatie van een paardenhouderij en een horecabedrijf met een aantal aanverwante nevenfuncties. De paardenhouderij omvat op dit moment accommodaties voor 71 paarden, waarvan 29 paarden ouder dan 3 jaar en 42 pony's ouder dan 3 jaar (de paarden zijn deels in eigendom van de eigenaar van de Rimburgerhoeve en deels eigendom van derden). Er zijn geen jonge paarden of fokpaarden aanwezig¹. De onderneming bestaat sinds 2003 en sindsdien hebben op de percelen behorende bij het bedrijf diverse ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden, waarvan een aantal niet meer volledig past binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Grote Boslocatie'.

In overleg met de gemeente Landgraaf is afgesproken een bestemmingsplan op te stellen waarmee de in de afgelopen jaren opgerichte bouwwerken en aanwezige functies planologisch-juridisch worden vastgelegd en waarbinnen enige ruimte wordt geboden voor mogelijke toekomstige kleine uitbreidingen. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Structuur bestemmingsplan

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

De structuur van bestemmingsplan 'Rimburgerhoeve' dient conform artikel 1.2.1., eerste en derde lid van het Bro en artikel 2, lid 1 van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP 2012). Daarnaast is, aanvullend op de landelijke standaarden, aangesloten op de uitgangspunten van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Landgraaf. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0882.BPRIMBURGERH01001-VG01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2012 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 getekend op schaal 1:1000.

De regels bevatten regelingen over de bebouwingsmogelijkheden en het toegestane gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels (zie verder in Hoofdstuk 6 van deze toelichting).

Het bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Deze toelichting is echter wel van belang om op

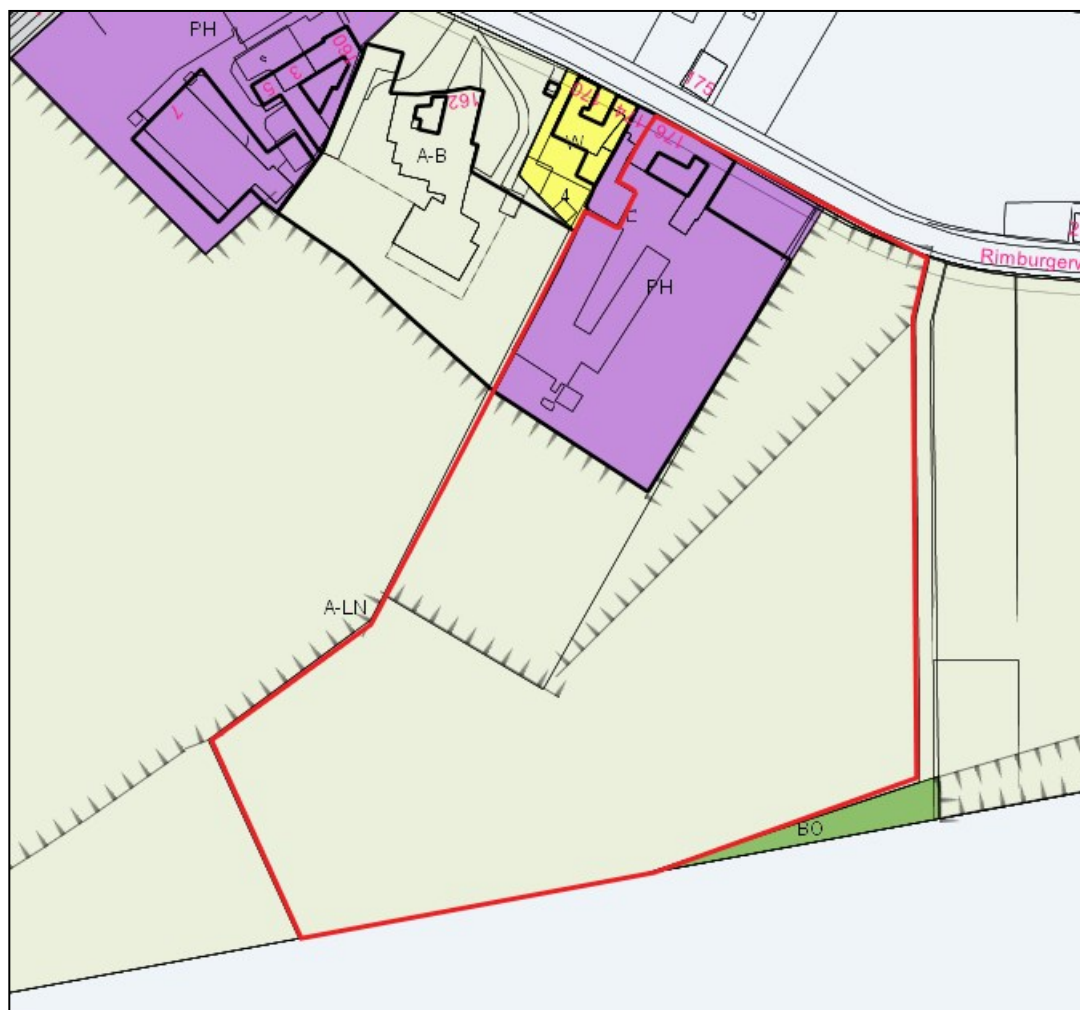
¹ Dit is een momentopname van de situatie in februari 2015; het aantal paarden kan fluctueren. In elk geval zullen nooit meer dan 95 paarden aanwezig zijn.



basis van de ruimtelijke afwegingen en de resultaten van uitgevoerd onderzoek te kunnen verklaren waarom voor (een) bepaalde bestemming(en) is gekozen.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is thans geregeld in het bestemmingsplan 'Grote Boslocatie' (vastgesteld door de raad van de gemeente Landgraaf d.d. 12.08.2008). Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven. Het plangebied is hierop met de kleur rood omlijnd:



Enkelbestemming 'Paardenhouderij'

Het noordwestelijke deel van het plangebied heeft thans de bestemming 'Paardenhouderij (PH)'. Gronden met deze bestemming zijn, conform de aanduiding op de verbeelding, bestemd voor:

- gebruiksgesichte paardenhouderijen;
- productiegebonden paardenhouderijen;
- kantine tot een maximum vloeroppervlak van 200 m².

Op gronden met de bestemming 'Paardenhouderij' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen, geen woning of verblijfsruimte zijnde, ten behoeve van het in de aanhef toegestane gebruik;



- buitenrijbakken, mestopslagen, stapmolens en longeercirkels of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- één bedrijfswoning per bouwperceel;
- verblijfsruimten voor maximaal 15 personen.

Enkelbestemming 'Agrarisch landschappelijke en natuurlijke waarden'

Het overige deel van het plangebied heeft thans de bestemming 'Agrarisch landschappelijke en natuurlijke waarden (A-LN)'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- duurzaam agrarisch gebruik;
- bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast;
- instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- bescherming van aangrenzend natuurgebied, de zogenaamde buffering;
- ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
- infiltratievoorzieningen;
- recreatief medegebruik.

Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch landschappelijke en natuurlijke waarden' mag niet worden gebouwd.

Wijzigingsbevoegdheid 'bos'

Voor het oostelijke deel van het plangebied is binnen deze bestemming tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming 'Bos' kan worden toegekend aan deze gronden. Hiermee kan op deze gronden een multifunctioneel bos worden aangelegd. Deze ontwikkeling is pas mogelijk wanneer de gronden in eigendom zijn gekomen van de gemeente Landgraaf en/of een terrein behorende natuurbeschermingsorganisatie, dan wel de bestaande eigenaar heeft ingestemd met de aanleg van een natuurgebied en/of een multifunctioneel bos.

Differentiatievlak 'erosie'

Daarnaast is voor het oostelijke deel van het plangebied het differentiatievlak 'Erosie' opgenomen. Het doel van het differentiatievlak 'erosie' is het bestrijden en voorkomen van:

- bodemerosie en wateroverlast;
- het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem;
- de aantasting van het grondwaterpakket.

Dubbelbestemming 'Beschermingszone water'

Een strook aan de noordrand van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Beschermingszone water'. Deze gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemmingen, bedoeld voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de watergang. Deze (weg)watergang heeft inmiddels geen beschermingszone meer (legger Waterschap Roer en Overmaas 2014) en de beschermingszone behoeft derhalve niet opnieuw in dit bestemmingsplan te worden opgenomen.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is in gebouwlijke zin gelegen in het feit dat binnen het plangebied de afgelopen jaren nieuwe hekken, paardenboxen, een tredmolen en opslag- en stallingsruimten zijn gebouwd die niet geheel binnen de bestaande bouwvlakken passen. Daarnaast is op het perceel een overkapping gerealiseerd in de vorm van een carport, die eveneens niet juridisch-planologisch geregeld is.

In functionele zin past eveneens een aantal aspecten niet of niet volledig binnen het vigerende bestemmingsplan. Zo wordt deze locatie thans gebruikt als:

- officiële trouwlocatie, locatie voor feesten en partijen en als vergaderlocatie;
- trainingsaccommodatie voor hondendressuur door de Kynologenvereniging Limburg;
- het beginpunt van koetsen- en huifkararrangementen;



- een rustplaats binnen wandel- en fietsroutes (dagrecreatie);
- kleinschalig koetsenmuseum (dagtoerisme);
- locatie voor hippische evenementen gedurende één of enkele keren per jaar.

Als gevolg van de functionele groei is de bestaande horecafunctie gegroeid en gemoderniseerd.

1.3 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken. Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven. In het derde hoofdstuk worden de beleidskaders op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de beoogde ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 wordt de in dit plan beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de benodigde natuurcompensatie en de planologische wijzigingen uiteengezet. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieuplanologische aspecten aan bod en worden onder andere de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels van dit bestemmingplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Beschrijving plangebied

2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Op de Hoven, nabij Rimburch. Rimburch is een klein dorp in het uiterste oostelijke deel van de gemeente Landgraaf. Ten noorden en ten oosten grenst Rimburch aan Duits grondgebied. Ten noordoosten van het plangebied ligt het buurtschap Broekhuizen en het dorpje Rimburch.

Ten noorden en ten westen van het plangebied liggen enkele agrarische percelen. De agrarische percelen vormen het overgangsgebied tussen Op de Hoven en de kernen Ubach over Worms en Waubach. Op het onderstaande topografische kaartje is de projectlocatie middels een rood vlak aangeduid:

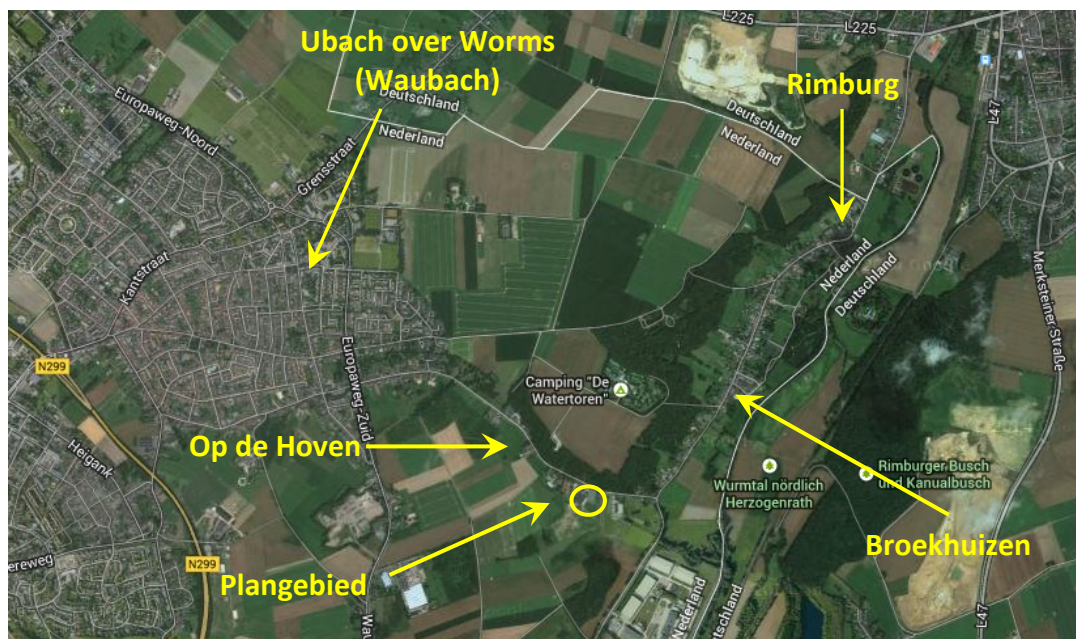


Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de Rimburcherweg. Tegenover het plangebied, aan de noordzijde van de Rimburcherweg, ligt een bosrand in de vorm van een hellingbos. Bovenaan dit hellingbos liggen agrarische percelen; ook is hier de onlangs gerestaureerde Watertoren Rimburch gelegen (paardenhouderij De Rimburcherhoeve en de Watertoren Rimburch versterken elkaar als toeristisch-recreatieve voorziening). Ten noorden van de agrarische percelen ligt Camping De Watertoren. Ten oosten en ten zuiden wordt het plangebied omringd door weilanden. Ten westen van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven, gecombineerd met woonfuncties. Ten zuiden van Op de Hoven ligt de kern Eygelshoven. Eygelshoven behoort tot de gemeente Kerkrade. Ten zuiden en westen van het plangebied liggen jonge bossen die in 2004 en 2005 zijn aangelegd in het kader van de "Grote Boslocatie Landgraaf-Kerkrade".

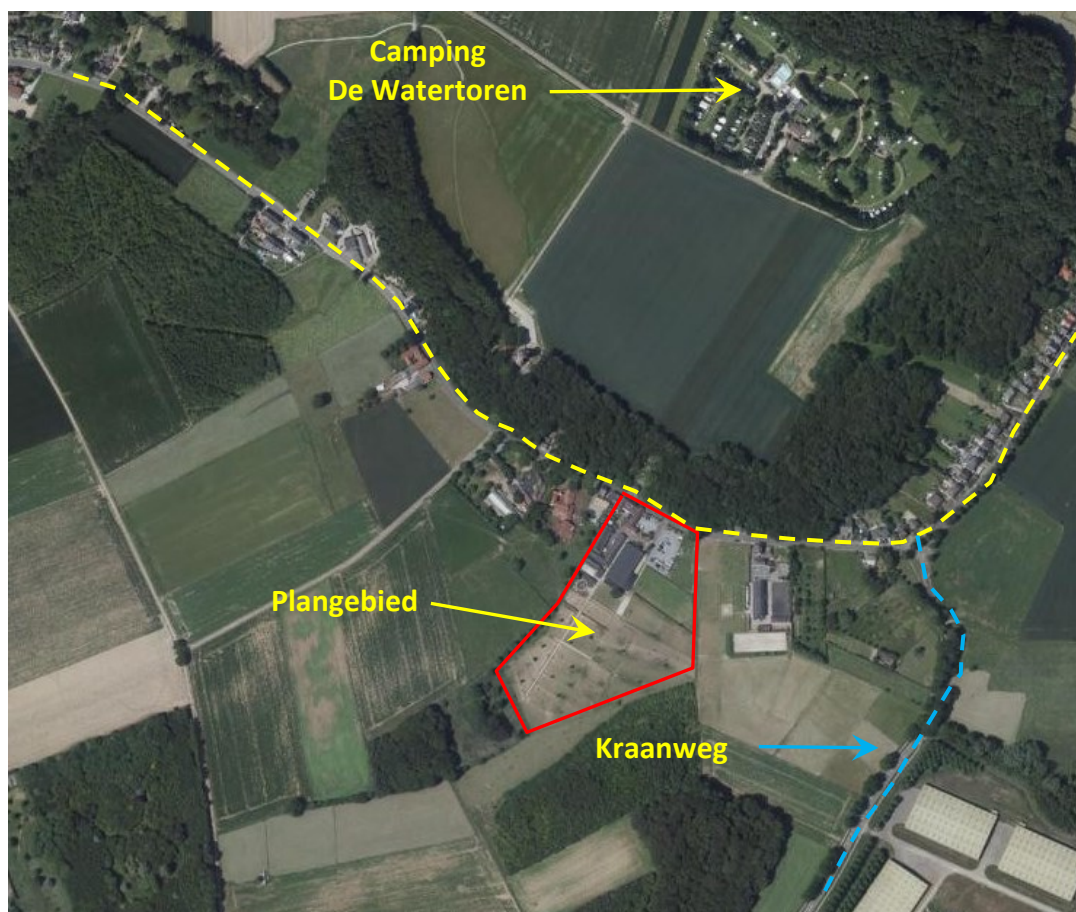
Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Landgraaf, sectie E, nummers 498 en 499.



Op de onderstaande luchtfoto zijn het plangebied en de omliggende dorpen en kernen aangeduid:



Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



2.2 Functies in het plangebied

Historie Rimburchhoeve

De Rimburchhoeve is van oorsprong een boerenhoeve die dateert uit de negentiende eeuw. Vroeger droeg de Rimburchhoeve de naam Huis Hoven. Bij Huis Hoven werd akkerbouw, veeteelt en fruitteelt uitgeoefend. In de loop van de jaren werd de boerderij, ook door de latere eigenaren, verder uitgebreid. Eind 2003 is de hoeve in eigendom van de initiatiefnemer gekomen. De naam werd veranderd in Rimburchhoeve. De agrarische activiteiten zijn thans geheel verdwenen bij de Rimburchhoeve, die nu als mensportcentrum fungeert. Naast de paardenhouderij en mensportcentrum bevindt zich bij de Rimburchhoeve een horecagelegenheid, ook wel 'D'r Auw Graanschuur' genoemd. De bedrijfswoning is nog altijd als zodanig in gebruik.

Functionele beschrijving van het plangebied

De belangrijkste functie van de Rimburchhoeve is de functie van mensportcentrum, waar diverse men- en dressuurcursussen worden gegeven. Men kan ook terecht voor het beleren en corrigeren van paarden. Ook kunnen eigenaars hun paarden of pony's stallen in het paardenpension. Ten behoeve van deze functies zijn onder andere een overdekte rijbak, een onoverdekte en verlichte rijbak, een dressuurweide, stallen en paardenweides aanwezig. Ook is een tuigkamer aanwezig.



Pensionstalling Rimburchhoeve

De men- en dressuurweide van de Rimburchhoeve wordt tevens door de Kynologenclub Limburg gebruikt voor het trainen van honden en het geven van cursussen gedurende twee dagen in de week. Door deze toevoeging worden de men- en dressuurweide en de overdekte rijbak optimaal benut.

Evenementen

Op de paardenhouderij vinden gedurende enkele dagen per jaar evenementen plaats. Voor wat betreft de paardenmen- en dressuuractiviteiten betreft dit evenementen gedurende maximaal 2 kalenderdagen per jaar, waarbij maximaal 250 bezoekers per dag aanwezig zijn. Ten aanzien van de hondendressuur- en tentoonstellingsactiviteiten betreft dit evenementen gedurende maximaal twee kalenderdagen per jaar met maximaal 200 bezoekers per dag. Het grootste evenement is echter het evenement 'Proef het Landleven', dat gedurende maximaal twee aaneengesloten dagen per kalenderjaar plaatsvindt en waarbij maximaal 600 bezoekers per dag aanwezig zijn.

Deze vormen van evenementen zijn in de regels bij dit plan vastgelegd. Daarbij is ook vastgelegd dat het opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen van de evenementen ten hoogste 2 dagen per evenement mag duren, onmiddellijk voorafgaand aan het evenement en/of onmiddellijk na afloop van het evenement.

Horeca

Daarnaast is er het horecagedeelte van de Rimburchhoeve, dat naast de reguliere eet- en drinkgelegheid (voor zowel clubleden als eenieder) ook sinds april 2012 een officiële



trouwlocatie is waar ook feesten en partijen worden gegeven en vergaderingen worden gehouden. Daarnaast vormt de Rimburchhoeve het vertrekpunt van diverse wandelroutes en huifkararrangementen.



Horecagedeelte Rimburchhoeve

Een gedeelte van de Rimburchhoeve is ingericht als koetsmuseum; een deel van de koetsen kan ook worden benut als speciale vorm van transport op trouwerijen of begrafenissen. In een ander deel van de hoeve worden de restanten van een oude zadelmakerij tentoongesteld. De eigenaar van de Rimburchhoeve wil deze museale functies in de nabije toekomst meer onder de aandacht brengen.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied en de directe omgeving:



De Rimburchweg in westelijke richting



Bedrijfswoning (Rimburchweg 176) bij de Rimburchhoeve



Weilanden/oplopend landschap gezien vanaf parkeerplaats



De Rimburchhoeve, gezien vanuit noordoostelijke richting



Overdekte rijbak met aanbouw



Buitenrijbak



Stallen/ paardenpension



Paardenweide

3 Beleid

3.1 Europees en Rijksbeleid

Vogel- en habitatrichtlijn/Natura-2000

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), beschermde Natuurmonumenten en gebieden door de Minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen. Het Natura 2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die van uit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Plangebied

Op een afstand van ruim 4 kilometer ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Brunsummerheide'. Daarnaast is in Duitsland op circa 600 meter het Natura 2000-gebied 'Wurmtal Nördlich Herzogenrath' gelegen. Eveneens in Duitsland is op ruim 2 kilometer van het plangebied het Natura 2000-gebied 'Wurmtal Südlich Herzogenrath' gelegen. Gelet op de ruime afstand tussen deze Natura 2000-gebieden en het plangebied zal het voorliggende plan geen effect hebben op de kwalificerende soorten of habitats binnen deze gebieden.

Europese Kaderrichtlijn Water

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

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;



- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook uit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.



De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn opgenomen in het Barro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder van duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- *trede 1:* bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- *trede 2:* is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- *trede 3:* zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

Het voorliggende plan omvat geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan betreft het vastleggen van de in de loop der jaren in functionele en bouwkundige zin doorgevoerde veranderingen op het bestaande bedrijfsperceel van de paardenhouderij Rimburcherhoeve. Op basis van richtlijnen uit het provinciaal beleid worden deze aanpassingen gecompenseerd in de vorm van een goede landschappelijke inpassing en een kwaliteitsverbetering elders. De ladder van duurzame verstedelijking is in deze situatie niet van toepassing.

Waterwet en waterbesluit

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de



ruimtelijke ordening. De Waterwet schept een kader voor de noodzakelijke modernisering van het Nederlandse waterbeheer voor de komende decennia. Door het samenvoegen van meerdere vergunningen nemen de bureaucratie en de regeldruk voor burgers en bedrijven af. De Waterwet sluit goed aan op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt.

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

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

Het plangebied is in zijn geheel niet gelegen nabij een Nederlands oppervlaktewaterlichaam.

Verdrag van Valetta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het nieuwe POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de LimburgAgenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

De belangrijkste uitdaging die in het POL2014 wordt gesteld is het maken van een omslag 'van kwantiteit naar kwaliteit' en zo meer schaarste te creëren. Per regio worden visies opgesteld waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Die visies richten zich op het



verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

In het POL 2014 wordt niet meer gesproken wordt van 'perspectieven' maar van 'zones'. Het aantal zones is beperkt ten opzichte van het aantal perspectieven uit het voorgaande POL2006. In onderstaand schema is de zone-indeling weergegeven ten opzichte van de indeling in perspectieven uit het POL2006:

POL2006: Perspectieven	POL2014: Zones
P1 Ecologische Hoofdstructuur	Goudgroene natuurzone (incl. Natura2000-gebieden)
	Zilvergroene natuurzone
P2 Provinciale ontwikkelingszone Groen	Bronsgroene landschapszone
P3 Veerkrachtig watersysteem	
P4 Vitaal landelijk gebied	
P5a Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme	
P5b Dynamisch landbouwgebied	
P8 Stedelijke ontwikkelingszone	Buitengebied
P10 Werklandschap	
P6a Plattelandskern Noord en Midden Limburg	
P6b Plattelandskern Zuid-Limburg	Onderscheid vervalt. Samengevoegd tot Landelijke kern (excl. bedrijventerreinen)
P7 Corridor	Vervalt, wegen zijn aparte beleidselementen, geen zone
P9 Stedelijke bebouwing	Stedelijk centrumgebied
	Stedelijk gebied (excl. bedrijventerreinen)
Onderdelen van P6a, P6b, P9 (en P10)	Bedrijventerreinen

Plangebied

Volgens de 'Zoneringenkaart' is het voorliggende plangebied deels gelegen in de 'bronsgroene landschapszone' en deels in het 'Buitengebied'.

'Bronsgroene landschapszone'

De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal.

De bronsgroene landschapszone is een samenvoeging, aanpassing en verkleining van de voormalige POL-perspectieven P2 (Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en P3 (ruimte voor veerkrachtige watersystemen). In deze zone zijn ook beekdalen opgenomen. Beekdalen zijn belangrijk zowel voor het vasthouden en bergen van wateroverschot als voor het bereiken van de ecologische doelstellingen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Ze fungeren als ecologische verbinding tussen natuursystemen en vormen het landschappelijk raamwerk. Ze zijn daarmee belangrijk voor de toeristische en recreatieve aantrekkelijkheid van Limburg. Beekdalen zijn lager gelegen gebieden (beekdal- en droogdalbodems, bron- en kwelgebieden en laagten) waar het neerslagoverschot en vaak ook het uittredende grondwater (kwelzones en bronnen) via beken wordt afgevoerd. De beekdalen zijn onderdeel van de bronsgroene landschapszone, voor zover zij geen onderdeel zijn van de goudgroene of zilvergroene natuurzone.

Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is er op gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende



thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Het accent is gelegd op:

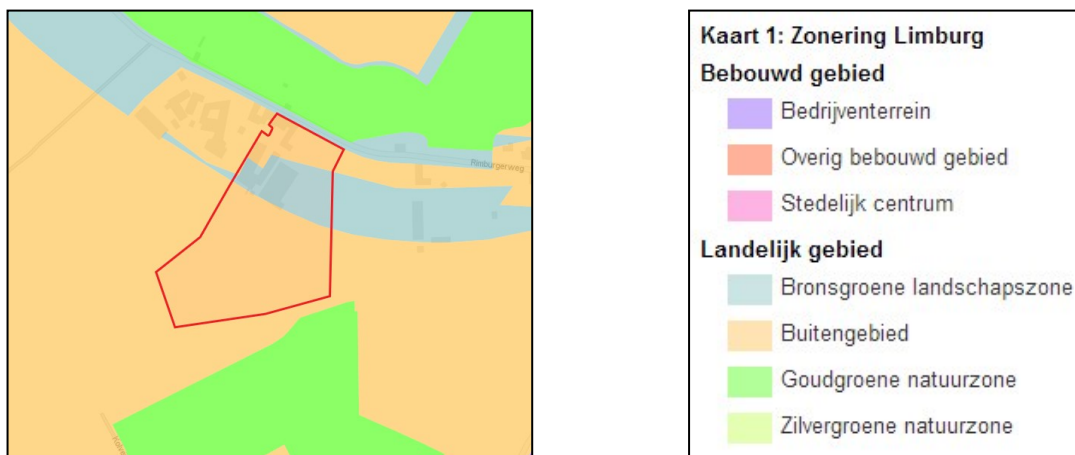
- de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem;
- ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving;
- versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie;
- recreatief medegebruik.

'Buitengebied'

Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Het zijn alle andere gronden in het landelijk gebied buiten de natuur- en landschapszones. In deze zone is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. Het accent is gelegd op:

- ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw;
- goede kwaliteit en functioneren van de ondergrond.

Op onderstaande uitsnede uit het POL2014 is het plangebied met de voornoemde zoneringen weergegeven:



Dit bestemmingsplan heeft tot doel de in de afgelopen jaren uitgevoerde bouwkundige en functionele aanpassingen aan de bestaande paardenhouderij planologisch vast te leggen. De waarden en uitgangspunten die gelden binnen de twee zones waarbinnen het plangebied is gesitueerd, worden met de uitvoering van dit plan niet aangepast of belemmerd. Het bouwplan past dan ook binnen de uitgangspunten van het POL2014.

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Het doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is gemeenten en de provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. We hebben het dan over nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, recreatieve en toeristische functies, niet-agrarische bedrijven en bedrijventerreinen.

Op basis van het POL is een aantal mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren in modules uitgewerkt. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in de volgende tien modules:



- 1) nieuwe landgoederen;
- 2) gebiedseigen recreatie en toerisme;
- 3) niet-gebiedseigen recreatie en toerisme;
- 4) agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- 5) uitbreiding glastuinbouw;
- 6) uitbreiding bedrijventerreinen;
- 7) uitbreiding solitaire bedrijven;
- 8) nieuwe (solitaire) woningen;
- 9) projectmatige woningbouw in uitleggebieden;
- 10) overige (gebouwde) functies.

Onderhavig plan kan gecategoriseerd worden binnen de module 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding'.

Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding

De agrarische sector maakt al sinds mensenheugenis onderdeel uit van het Nederlandse landschap en heeft grote delen van ons landschap gevormd. Door de verdergaande mechanisering en schaalvergroting in de (internationale) landbouw worden ook de landbouwbedrijven in Limburg gedwongen mee te groeien om hun positie te kunnen behouden. Dat betekent dat er bedrijven zullen verdwijnen, maar ook dat overblijvende bedrijven zullen groeien.

De wens om te groeien kan op gespannen voet staan met de wens om de kwaliteit van het bestaande landschap te behouden. Met name grootschalige bedrijven kunnen een inbreuk op het landschap vormen. Om zowel de ontwikkeling van landbouwbedrijven te blijven faciliteren alsook de kwaliteit van het landschap te verbeteren worden landschappelijke maatregelen en eventueel verdergaande kwaliteitsverbeterende maatregelen gevraagd van agrarische bedrijven die willen uitbreiden of die zich nieuw willen vestigen.

Module 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding'

De module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is van toepassing op agrarische bedrijven, agrarische hulp- en nevenbedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven e.d.. Nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een positieve ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering is maatwerk op basis van aard en omvang van de ontwikkeling en de waarde van de omgeving.

Als basis geldt voor elke ontwikkeling met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding bij agrarische bedrijven dat:

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inrichtingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);
- er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

De wijze waarop in het onderhavige plan invulling wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing is verwoord in hoofdstuk 4.2 van deze toelichting. De wijze waarop het hemelwater wordt afgevoerd is verwoord in de waterparagraaf (hoofdstuk 5.1) van deze toelichting.



3.3 Regionaal beleid

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

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

In de structuurvisie worden de toekomstlijnen uitgezet op basis van twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze twee dragers zijn uitgewerkt op vier hoofdthema's, te weten ruimtelijke identiteit, economie, wonen en mobiliteit. Het zijn de belangrijkste thema's voor de komende decennia:

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

Deze thema's zijn omgezet in de volgende pijlers:

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

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. Dit alles is vertaald naar zeven ontwikkelingszones: Noordflank, Oostflank, Zuidflank, Westflank, Gravenrode, Via Belgica en Herstructurering stedelijk gebied. Onderhavig plangebied maakt geen deel uit van één van deze ontwikkelingszones.



Op het schaalniveau van onderhavig plan biedt de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad geen specifieke uitgangspunten. Door de legalisering van enkele bouwwerken behorende tot de paardenhouderij wordt wel een bijdrage geleverd aan de continuïteit van een voor de omgeving belangrijke recreatieve voorziening. In zoverre levert het onderhavige plan een positieve bijdrage aan een sterk toeristisch/recreatief netwerk en de leefbaarheid in de omgeving.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategienota 2005-2015

De Strategienota 2005-2015 'Groeten uit landgraaf' van de gemeente Landgraaf is opgesteld met als centrale doelstelling: 'Werken aan het behouden en versterken van de levendigheid, de leefbaarheid en de eigen identiteit'. De strategienota is ontstaan om een antwoord te kunnen geven op de vele vragen die de komende jaren op de gemeente Landgraaf afkomen op het gebied van vergrijzing, ontgroening, werkgelegenheid enz.. De Strategienota 2005 – 2015 onderscheidt drie speerpunten:

1. Vakantiegevoel: Landgraaf ontwikkelt zich tot een hoogwaardige, groene woongemeente. Samen met Parkstad Limburg groeit Landgraaf uit tot recreatief hoogtepunt van Nederland;
2. Mensenwerk: Landgraaf zet in op de versterking van de dynamiek in de eigen samenleving;
3. Samenwerken: Landgraaf werkt doelmatig en slagvaardig samen met bestuurlijke en andere partners.

Binnen het eerste speerpunt valt ook het versterken van de ruimtelijke structuur. Ten behoeve van deze opgave zijn 13 ambities geformuleerd. Eén daarvan is 'het stimuleren van het verenigingsleven in Landgraaf (cultuur, sport en recreatie)'. Onderhavig plan behelst de legalisering van enkele onderdelen van een bestaande paardenhouderij. Deze paardenhouderij vormt een belangrijke recreatieve voorziening in de omgeving. Hiermee levert onderhavig plan een positieve bijdrage aan de recreatieve en sociale structuur in Landgraaf.

Coalitieakkoord 2014-2018 'Landgraaf, een solitaire en respectvolle samenleving'

Het coalitieprogramma heeft betrekking op meerdere opgaven. Voor wat betreft de ruimtelijke opgave geldt dat de demografische krimp het noodzakelijk maakt te blijven investeren in de kwaliteit van de woonomgeving, door sloop van woningen waar geen vraag meer naar is en door gerichte nieuwbouw en renovatie. Wijkontwikkelingsplannen blijven het instrument om deze opgave te sturen, mede vanuit de overtuiging dat een integrale aanpak aanvullende investeringen aantrekt en subsidieverwerving gunstig beïnvloedt. Het aanzicht van de openbare ruimte is het visitekaartje van de gemeente.

De economische opgave is ondernemers die investeren in de lokale economie en samenleving optimaal te ondersteunen en te faciliteren in hun ondernemerschap, overbodige en belemmerende (lokale) regelgeving voor het bedrijfsleven af te schaffen en de ondernemers aan de voorkant betrekken bij projecten die hen aangaan.

Parkeernota Landgraaf 2008

Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen dient het plan te voldoen aan de Parkeernota Landgraaf 2008 (vastgesteld d.d. 4 december 2007). Het parkeren dient opgevangen te worden op eigen terrein. Om te beoordelen of er op dit moment en voor de toekomst voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, is een parkeerberekening uitgevoerd. De berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen is beschreven in hoofdstuk 4.1 van deze toelichting.

Gemeente Landgraaf, Structuurvisie 2030, "slank en groen", december 2011

Op 15 december 2011 heeft de raad van de gemeente Landgraaf de Structuurvisie Landgraaf 2030 vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is het beschrijven van de ruimtelijke strategie voor de



gemeente en bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Landgraaf alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie zorgt voor samenhang tussen de verschillende vormen van sectoraal beleid en vormt tevens het kader voor de verschillende Wijkontwikkelingsplannen. De structuurvisie vormt een actualisering van de structuurvisie uit 2005. De directe aanleiding voor het actualiseren vindt zijn oorsprong in de nieuwe inzichten ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling en de woningbehoefte, die hebben geleid tot een forse bijstelling van nieuwbouwplannen.

De structuurvisie behandelt een groot aantal thema's: identiteit en cultuurhistorie, bevolking, huisvesting en wonen, sociaal economisch beleid, voorzieningen en welzijn, natuur en landschap, verkeer en mobiliteit, duurzaamheid, water en de herstructurerings- en ontwikkelingslocaties. Voor wat betreft voorzieningen op het gebied van cultuur en sport wordt in de structuurvisie vermeld dat geanticipeerd dient te worden op de veranderende bevolkingssamenstelling en daarmee gepaard gaande behoefte aan voorzieningen.

Ontwikkelingskader Buitengebied

Het "Ontwikkelingskader Buitengebied 2014" (vastgesteld d.d. 02.12.2014) is een actualisatie van het "Toetsingskader ontwikkelingen in het buitengebied 1997". Dit toetsingskader bleek een waardevol instrument bij het toetsen en adviseren van diverse ontwikkelingen en is voor een belangrijk deel verwerkt in bestemmingsplannen. Gezien tal van nieuwe ontwikkelingen, waaronder de sterke ontwikkeling van paardenhouderijen en ruimtelijk-functionele veranderingen in het buitengebied, is het toetsingskader geactualiseerd. Omdat te benadrukken dat het niet louter gaat om het toetsen van ontwikkelingen die aan de gemeente voorgesteld worden, maar ook om het stimuleren van ontwikkelingen vanuit diverse partijen, is het nieuwe beleidsstuk "Ontwikkelingskader", genoemd: een kader voor de verdere ontwikkeling van het waardevolle buitengebied van de gemeente Landgraaf.

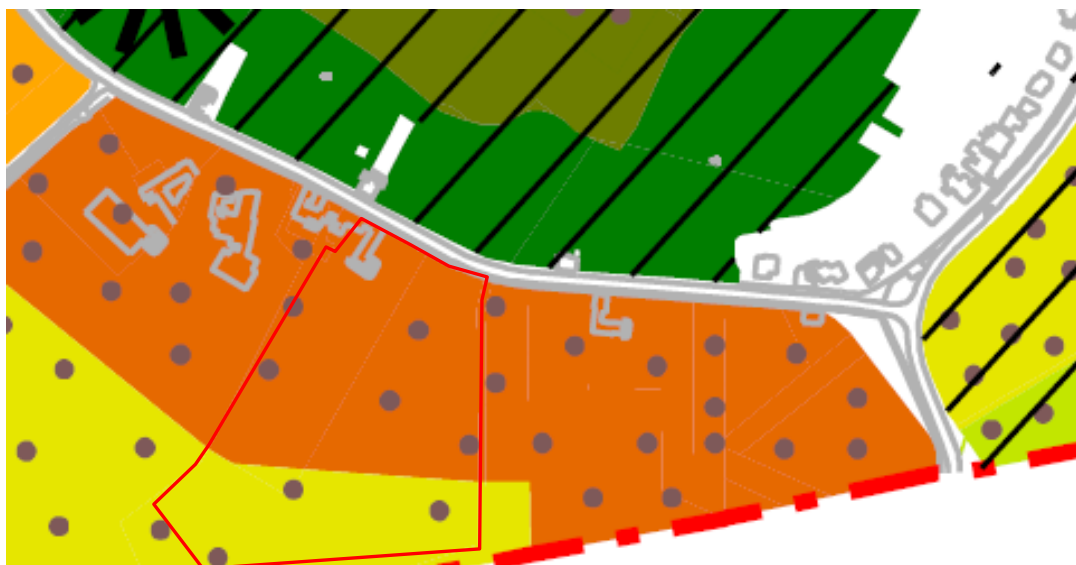
Kern van het ontwikkelingskader is de indeling van het buitengebied in zones, waarin voor de diverse denkbare ontwikkelingen een verschillende wenselijkheid en/of toelaatbaarheid is aangegeven onder verschillende voorwaarden. Er zijn zones waarin bijvoorbeeld ontwikkelingen die met verharding en/of bebouwing gepaard gaan, worden geweerd of beperkt (bijv. natuur, landschappelijk bijzondere gebieden), maar ook zones, waarin juist verruimde mogelijkheden worden geboden. Die laatste zones zijn met name de kernrandzones, die langs een aantal komgrenzen liggen. Daarnaast is in Landgraaf een specifieke zone aangewezen voor toeristische ontwikkeling, gelet op de grote attracties. De nieuwe zoneringskaart is aangepast en gebaseerd op het actuele beleid en de visie op het buitengebied. Bij de zoneringskaart hoort een tabel, een matrix, waarbij de ontwikkelingen zijn afgezet tegen de zones en die aangeeft wat wel of niet mogelijk is en onder welke voorwaarden.

Het Ontwikkelingskader bevat een visie op het buitengebied die ten grondslag ligt aan de zone-indeling en is gebaseerd op het vigerende beleid van Rijk, provincie, regio Parkstad en de gemeente Landgraaf en op de wensen die in het buitengebied leven. Deze visie is in het rapport beschreven voor de deelgebieden Ubach over Worms, Brunssummerheide, Haesdal en de Kissel en voor het Strijthagerbeekdal. Daarnaast is specifiek ingegaan op paardenhouderij en op voorwaarden en vormgevingsaspecten van perceelsafscheidingsen, opslagschuren en schuilvoorzieningen voor m.n. paarden. Hierover meer in het navolgende.

Plangebied

Het plangebied is deels gelegen in een 'kernrandgebied-plus' (de donker oranje kleur op de kaart). Binnen deze zone is het bouwvlak van de paardenhouderij Rimburchhoeve gelegen. De gele kleur is kleinschalig agrarisch gebied:





Omdat het houden van paarden - zowel professioneel als hobbymatig - de afgelopen jaren een grote vlucht heeft genomen is in het Ontwikkelingskader extra aandacht geschonken aan deze bedrijfstak. Door de geconstateerde toename van perceelafzettingen, schuilgelegenheden, paardenbakken en paardenweiden is het van belang randvoorwaarden te stellen om verrommeling van het landschap te voorkomen. Bij de Rimburchhoeve gaat het om een professionele paardenhouderij en hier wordt derhalve alleen aandacht besteed aan hetgeen over professionele paardenhouderijen is vastgelegd.

Conform het Ontwikkelingskader is bij professionele paardenhouderijen sprake van twee typen:

- *productiegerichte paardenhouderijen*: hier ligt de nadruk op het fokken van paarden, maar ook paardenmelkerij en hengstenhouderij kan hier plaatsvinden. Deze paardenhouderijen worden bestemd tot 'Agrarisch bedrijf' omdat zij meer overeenkomsten hebben met agrarische bedrijfsvoering dan de gebruiksgerichte paardenhouderijen.
- *gebruiksgerichte paardenhouderijen*: hier ligt de nadruk op het rijden (gebruik) door ruiter of amazone. Hierbij is pensionstalling aanwezig en kunnen paarden worden afgericht. Er is sprake van meer ruimtebeslag en de functie wordt al dan niet gecombineerd met een kantine- of horecafunctie. Deze paardenhouderijen worden bestemd tot 'Paardenhouderij'.

De Rimburchhoeve is een gebruiksgerichte paardenhouderij. Met de ligging in kernrandzones kunnen de paardenhouderijen zich duurzaam ontwikkelen binnen de wet- en regelgeving en middels een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Met name aan de landschappelijke inpassing wordt door de gemeente Landgraaf grote waarde gehecht. Daarbij wordt een koppeling gelegd met het LKM (zie provinciaal beleid in paragraaf 3.2 van dit hoofdstuk). Een landschappelijk inpassingplan is bij nieuwvestiging en uitbreiding van paardenhouderijen noodzakelijk, inclusief bijbehorende advisering door de regionale kwaliteitscommissie.

In het Ontwikkelingskader wordt ook aandacht besteed aan erfafscheidingen en schuilgelegenheden. Er worden drie typen erfafscheidingen benoemd: erfafscheidingen bij een bebouwd perceel, bij een onbebouwd perceel en bij een perceel dat voornamelijk gebruikt wordt door paarden/hippische sporten. Ten aanzien van erfafscheidingen bij een bebouwd perceel geldt dat deze vóór de voorgevel 1,00 meter hoog mogen zijn en achter de voorgevel maximaal 2,00 meter. Bij de andere twee soorten erfafscheidingen geldt de bouwhoogte maximaal 1,40 meter mag bedragen, waarbij erfafscheidingen tot en met 1,00 meter vergunningvrij zijn en boven 1,00 meter vergunningplichtig (art 2, sub 12 van bijlage II van het Bor).



Ten aanzien van schuilgelegenheden wordt gesteld dat deze in beperkte mate worden toegestaan binnen kernrandzones. Daarbuiten zijn deze niet toegestaan. Deze dienen tevens landschappelijk te worden ingepast. Bij percelen groter dan 1 hectare (zoals voorliggend plangebied) is één schuilgelegenheid toegestaan die maximaal 50 m³ groot mag zijn. Deze dient landschappelijk te worden ingepast. De aangegeven regels omtrent erfafscheidingen en schuilgelegenheden zijn in de regels en, waar nodig, op verbeelding bij dit plan opgenomen.

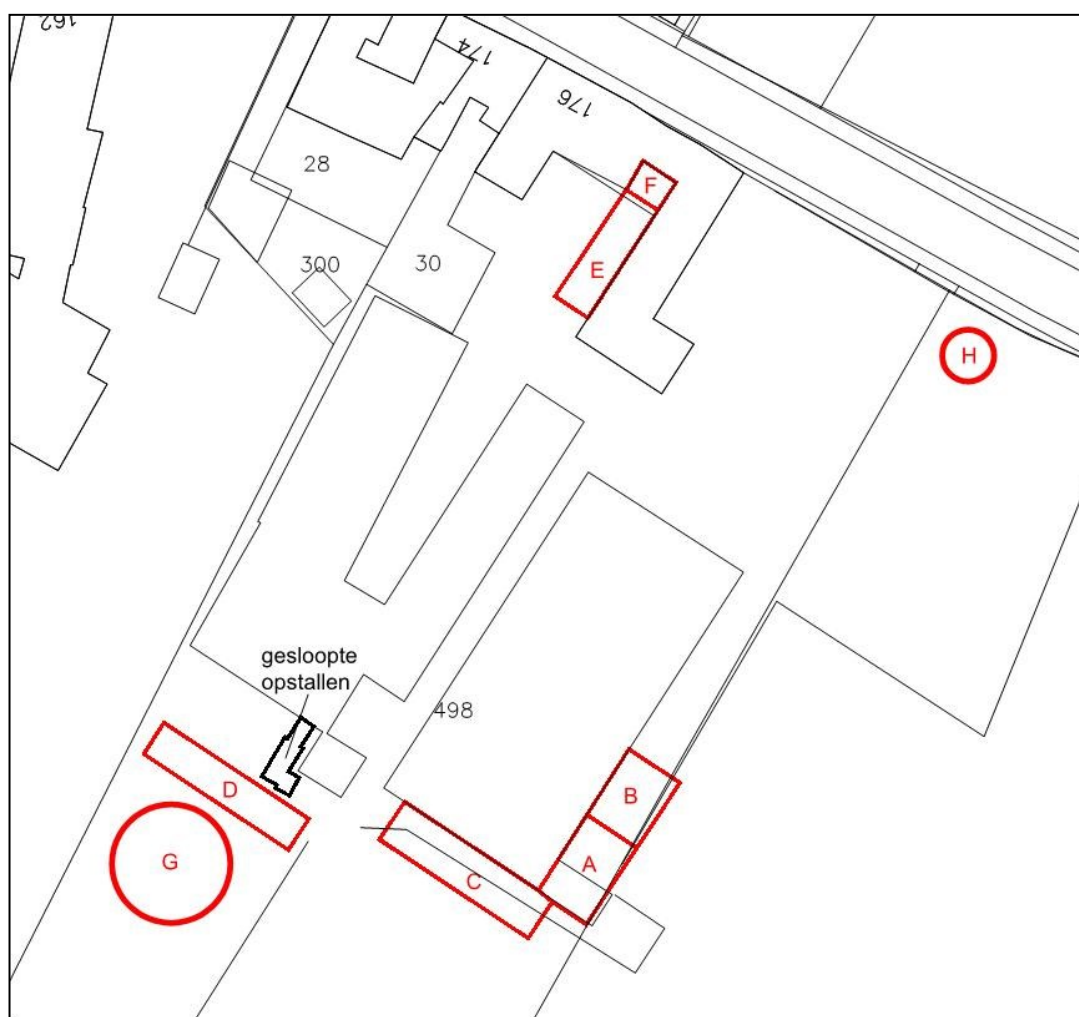


4 Ontwikkelingen

4.1 Legalisering bouwwerken

Binnen de percelen van de Rimburchhoeve is een aantal bouwwerken zonder vergunning gerealiseerd. Het gaat om drie stallen met paardenboxen, een werktuigenloods, een carport ter plaatse van de binnenhof van de hoeve en een nieuwe keuken behorende bij het restaurant van het horecagedeelte van de Rimburchhoeve.

Op onderstaande afbeelding is een plattegrond van de percelen behorende bij de Rimburchhoeve weergegeven. De illegaal opgerichte bouwwerken (A t/m G) zijn op de afbeelding met een grijze kleur aangeduid:



De cirkel die op de bovenstaande plattegrond met de letter 'H' is aangeduid betreft een toekomstige expositiezuil in de vorm van een koetsvitrine. Deze is nog niet gerealiseerd, maar is wel meegenomen door middel van een aparte aanduiding op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan.



In onderstaande tabel zijn de functies en kenmerken van de bouwwerken A t/m F beschreven:

Bouwwerk	Functie	Kenmerken
A	Stal met paardenboxen	Goothoogte: 3 m. Nokhoogte: 4,20 m. Dakhelling: 15 ⁰ (lessenaarsdak) Oppervlakte: 90 m ²
B	Werktuigenloods	Goothoogte: 3 m. Nokhoogte: 4,20 m. Dakhelling: 15 ⁰ (lessenaarsdak) Oppervlakte: 80 m ²
C	Stal met paardenboxen	Goothoogte: 2,35 m. Nokhoogte: 3,35 m. Dakhelling: 10 ⁰ (lessenaarsdak) Oppervlakte: 140 m ²
D	Stal met paardenboxen	Goothoogte: 2,35 m. Nokhoogte: 3,65 m. Dakhelling: 26 ⁰ en 40 ⁰ (asymmetrisch zadeldak) Oppervlakte: 90 m ²
E	Carport (binnenhof hoeve)	Goothoogte: 3,10 m. Nokhoogte: 3,40 m. Soort dak: getoogd transparant dak Oppervlakte: 78 m ²
F	Nieuwe keuken bij restaurant	Bevindt zich op de eerste verdieping Goothoogte: 6,10 m. Soort dak: plat dak
G	Tredmolen (bouwwerk geen gebouw zijnde)	Oppervlak: 173 m ² Bouwhoogte: 1,5 - 2 m.



De onderstaande luchtfoto toont de situatie vóór de oprichting van de hierboven genoemde bouwwerken:



Luchtfoto 2011

De onderstaande luchtfoto toont de situatie na de oprichting van de hierboven genoemde bouwwerken:



Luchtfoto 2014

Parkeren

Naast de legalisering van enkele bouwwerken dient ook de parkeercapaciteit bij de Rimburchhoeve aangepast te worden. Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen dient het plan te voldoen aan de Parkeernota Landgraaf 2008 (vastgesteld d.d. 4 december 2007). De parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgevangen. Om te beoordelen of er op dit moment en voor de toekomst voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, is een parkeerberekening uitgevoerd.

Parkeerbehoefte

Functie	Omvang	Norm	Aantal	Opmerking
Hippische accommodatie - paardenboxen (norm 'manege')	75	0,4/box	30	- niet op maandag - beperkt op woensdag
Bedrijfswoning:	1	1,7/woning	2	- afgerond aantal
Kynologenclub Limburg: - apporteren/gehoorzaamheid (norm avondonderwijs)	max. 40 pers.	0,7/deelnemer	28	- alleen op maandag en woensdag - dubbelgebruik
Horeca: - restaurant/kantine/terras - vergader ruimte/leslokaal (norm avondonderwijs)	260 m ² max 10 pers.	10/100 m ² bvo 0,7/deelnemer	26 7	
Museum:	200 m ²	1/100 m ² bvo	2	

Uit deze parkeerberekening is naar voren gekomen dat 67 parkeerplaatsen (30 + 2 + 26 + 7 + 2) noodzakelijk zijn. De 28 parkeerplaatsen voor de Kynologenclub Limburg worden niet apart meegerekend daar hier sprake is van dubbelgebruik op de momenten dat er geen (maandagen) of slechts beperkt (woensdagen) hippische activiteiten zijn.

Beschikbare parkeerplaatsen

Er zijn thans 60 parkeerplaatsen op het terrein aanwezig, waarvan:

- 36 parkeerplaatsen op de grote en kleine parkeerplaats samen;
- 10 privé-parkeerplaatsen (personeel manege, personeel horeca en bedrijfswoning);
- 14 parkeerplaatsen langs de openbare weg.

Na verwijdering van bouwmaterialen en paardentrailers van de parkeerplaats (tevens een eis van de gemeente) kan de grote parkeerplaats volledig als parkeerterrein worden ingericht en gebruikt. In dat geval zijn dan geen 36 parkeerplaatsen beschikbaar, maar 50 parkeerplaatsen. In totaliteit komt het aantal parkeerplaatsen dan uit op 74 (50 + 14 + 10). Dit betekent dat op het terrein bij de Rimburchhoeve voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om de parkeerbehoefte bij regulier gebruik te kunnen faciliteren. Het plan voldoet hiermee aan de Parkeernota Landgraaf 2008.

Uitbreiding bouw mogelijkheden

Het in dit plan opgenomen bebouwingspercentage van 70 betekent dat binnen het aangegeven bouwvlak nog enige ruimte is voor nieuwe bebouwing. Oprichten van nieuwe bebouwing kan eventueel een noodzakelijke uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen tot gevolg hebben. Een en ander is afhankelijk van de functie van de betreffende bebouwing en van de normering dienaangaande in de Parkeernota Landgraaf 2008. Bij gebouwlijke uitbreiding dient te allen tijde te worden voldaan aan de parkeernormen.



Evenementen

Op de paardenhouderij vinden gedurende enkele dagen per jaar evenementen plaats. Voor wat betreft de paardenmen- en dressuuractiviteiten betreft dit evenementen gedurende maximaal 2 kalenderdagen per jaar, waarbij maximaal 250 bezoekers per dag aanwezig zijn. Ten aanzien van de hondendressuur- en tentoonstellingsactiviteiten betreft dit evenementen gedurende maximaal twee kalenderdagen per jaar met maximaal 200 bezoekers per dag. Het grootste evenement is echter het evenement 'Proef het Landleven', dat gedurende maximaal twee aaneengesloten dagen per kalenderjaar plaatsvindt en waarbij maximaal 600 bezoekers per dag aanwezig zijn.

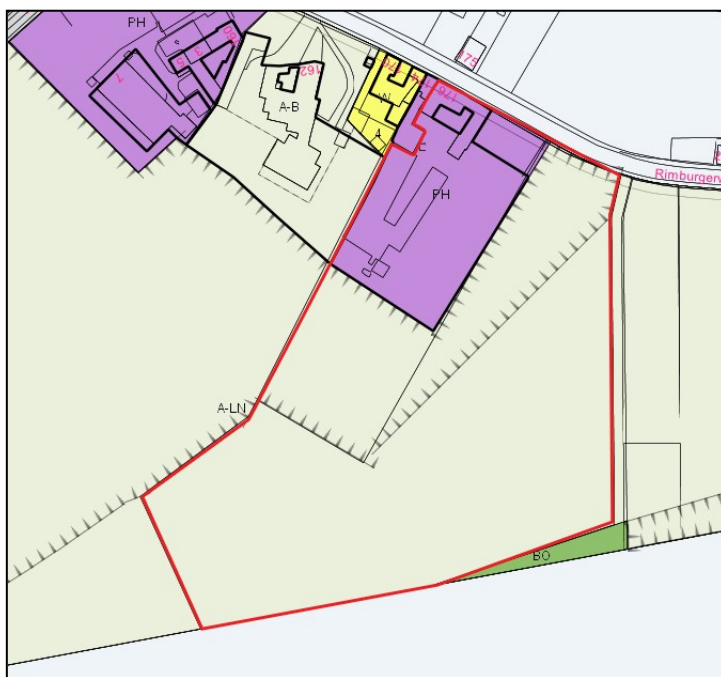
Het is niet mogelijk op eigen terrein voor voorkomende evenementen in parkeergelegenheid te voorzien. Genoemde evenementen bij de Rimburchhoeve vinden al sinds tien jaar plaats. Tijdens deze evenementen wordt zowel op het terrein van de Rimburchhoeve als langs de openbare weg geparkeerd (met name langs Rimburchweg te Landgraaf en bij de T-kruising Rimburch-Eygelshoven en langs Rimburchweg te Eygelshoven). De parkeersituatie ten tijde van de evenementen heeft gedurende de jaren dat deze evenementen worden georganiseerd nooit tot parkeerproblemen dan wel overlast of klachten geleid uit de omgeving. Dit gegeven toont aan dat opvang in het openbaar gebied voor dit beperkt aantal evenementen per jaar mogelijk en acceptabel is.

Bij deze evenementen dient overigens te allen tijde een vergunning te worden aangevraagd, waarbij onder meer het parkeervraagstuk steeds opnieuw zal worden bekeken en gemonitord.

4.2 Planologische wijzigingen

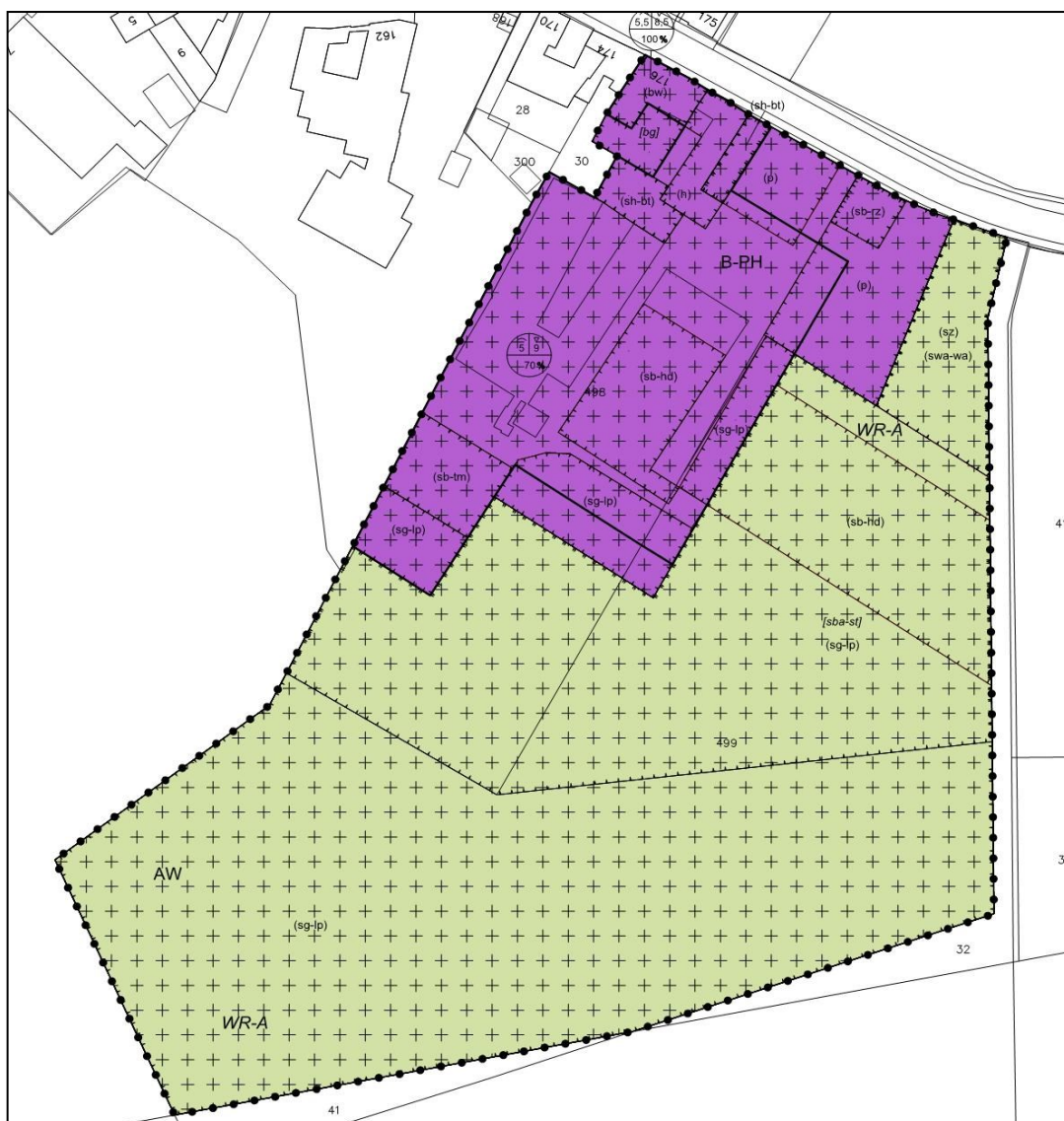
Huidige planologische situatie

In het vigerende bestemmingsplan 'Grote Boslocatie' is het plangebied, met een totale oppervlakte van 34.575 m², onderverdeeld in twee bestemmingen. Het noordwestelijke deel van het plangebied heeft thans de bestemming 'Paardenhouderij'. Dit deel van het plangebied heeft een oppervlakte van 5.993 m². Het overige deel van het plangebied heeft thans de bestemming 'Agrarische, landschappelijke en natuurlijke waarden'. Dit deel van het plangebied heeft een oppervlakte van 28.582 m². Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de plankaart (thans verbeelding) behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Grote Boslocatie' weergegeven. Het plangebied is op deze afbeelding middels een rode omlijning aangeduid:



Nieuwe planologische situatie

In de nieuwe planologische situatie bestaat het bestemmingsplan uit de bestemmingen 'Bedrijf-Paardenhouderij' en 'Agrarisch met waarden'. Op de onderstaande afbeelding is de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan weergegeven:



Bestemming 'Bedrijf - Paardenhouderij'

In de nieuwe planologische situatie heeft het noordwestelijke deel van het plangebied de bestemming 'Bedrijf-Paardenhouderij'. Deze bestemming heeft een oppervlakte van 9.237 m². Op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan (zie bovenstaande afbeelding) hebben deze gronden een paarse kleur. Het overige deel heeft de bestemming 'Agrarisch met Waarden' gekregen. Deze bestemming dient te worden meegenomen in dit plan omdat de compensatieverplichting zoals aangegeven in het landschapsplan publiekrechtelijk dient te worden vastgelegd. Daarnaast is in het kader van de Archeologische beleids- en verwachtingskaart Parkstad nog een dubbelbestemming voor het behoud van archeologische waarden in de bodem opgenomen.

Een uitvoerige beschrijving van de (dubbel)bestemmingen, de gebruikte aanduidingen en de betekenis hiervan is opgenomen in paragraaf 6.3 van deze toelichting.



4.3 Landschappelijke inpassing

Landschapsplan

Ter compensatie voor de landschappelijke en ecologische waarden die bij de bedrijfsuitbreiding verloren zijn gegaan zal de bestaande landschappelijke structuur in de directe omgeving van de paardenhouderij worden aangevuld en verbeterd.

Het plangebied en de directe omgeving zijn in de loop der jaren onder invloed van de ruilverkaveling in de jaren 60 en het intensieve agrarische gebruik verarmd; kleine landschapselementen zoals hagen en begroeide graften zijn verdwenen en de kleinschalige parcellering is vervangen door grootschalige verkavelingen. Op basis van het voorliggende landschapsplan zal het plangebied in zowel visueel landschappelijke zin als in natuurlijk/ecologische betekenis worden opgewaardeerd.

Volgens de richtlijnen van het Limburgs Kwaliteitsmenu zal daarbij een accent liggen op:

- het verbeteren van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten op de locatie zelf;
- een kwalitatief goede inpassing van de bedrijfsgebouwen;
- het terugbrengen van beeldbepalende kenmerken van het oorspronkelijk cultuurlandschap/hellinggebied.

Als inspiratie is daarbij het tijds-landschapsbeeld van rond 1900 gebruikt, zoals dat in die tijd tot uitdrukking kwam in de inrichting van huiskavels van Zuid-Limburgse boerderijen met:

- kleine huisweides en boomgaarden;
- hakhoutbosjes met boerengeriefhout;
- haagstructuren op perceelgrenzen en graften;
- grote solitaire bomen bij de bedrijfsgebouwen;
- lineaire laanbeplantingen.

Daarnaast zijn verbindingen tot stand gebracht tussen het hellingbos van het Rimburbos en de (deels nieuwe) bossen ten zuiden van het plangebied.

In ecologisch opzicht is vooral gezocht naar aanvulling en verbetering van de bestaande grasland-, haag- en struweelbiotopen. Daarnaast zijn verbindingen tot stand gebracht tussen de hellingbossen ter weerszijden van de Rimburbusweg.

In visueel-landschappelijk opzicht is gestreefd naar verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten door een betere inpassing van de bebouwing in het landschap en het accentueren van de verschillende weides. Daarbij zijn de beleving van het plangebied en de bebouwing vanuit twee belangrijke waarnemingsassen bepalend geweest:

- het zicht vanaf de Rimburbusweg vanuit het noordoosten;
- het zicht vanaf het voetpad ten oosten en ten zuiden van het plangebied.

Aan het eind van deze subparagraaf is de tekening van het landschapsplan weergegeven; de nummers corresponderen met onderstaande tekstuele toelichting. Deze tekening is opgenomen als bijlage 1a bij deze toelichting. Tevens als bijlage 3 bij de juridische regeling opgenomen. Tegen de achtergrond van de bovengenoemde uitgangspunten bestaat het landschapsplan uit het volgende pakket van samenhangende maatregelen/elementen:

1. Langs het voetpad aan de oostzijde van het plangebied wordt een brede/lange haag (1.50 meter hoog) aangelegd van streekeigen haagsoorten. In deze haag wordt een laanbeplanting van bomen van de eerste grootte aangebracht; e.e.a. als refugium voor vogels en kleine knaagdieren, een foerageroute voor vleermuizen en belijning van het pad en perceelscheiding.



2. Het driehoekig stuk grasland bij de Rimbürgerweg wordt ingericht als boomgaard met wilde hoogstam vruchtbomen. De weide zelf wordt licht gemodelleerd tot retentievoorziening voor overtollig regenwater met een zwak talud aan de west- en oostzijde, samenkomende in een centrale greppel of wadi. Het geheel wordt zo gedimensioneerd dat de grastaluds bij een regenbui slechts kort onder water staan en de wadi langer. Deze wadi loopt gedoseerd over op het oude schoonwaterriool van de Laura dat direct onder de wei ligt. Door nieuwe hoog/laag en nat/droog gradiënten in deze weide ontstaan nieuwe mogelijkheden voor vochtminnende grassen en vaatplanten.
3. Langs de parkeerplaats wordt een dichte boom- en struikbeplanting aangelegd als vooral visuele afscherming. In aansluiting op het karakter van de parkeerplaats zal deze beplanting door aangepast, regelmatig onderhoud een meer formele uitstraling krijgen. Terwijl deze strakke beplantingsstrook een beperkte breedte heeft in verband met de ruimtebehoefte van de naastgelegen retentievoorzieningen hebben de zuidelijker gelegen bosstroken een grotere breedte (10 en 12 meter) en een ruiger karakter. Deze stroken zullen bestaan uit streekeigen bosplantsoen met wijkers en blijvers. De zichtlijnen tussen de paardenoefenvoorzieningen binnen en buiten (binnenbak en buitenbak) worden opengehouden.
4. De bestaande haag ter weerszijden van de ingang die de Rimbürgerweg scheidt van de parkeerplaats wordt de gelegenheid gegeven door te groeien tot 2 meter hoogte. Het bestaande hekwerk zal daardoor in de haag verdwijnen.
5. Twee bestaande perceellijnen in het zuidelijke plandeel worden beplant met hagen (ca. 1 meter hoog) en een lichte boombeplanting. Door deze coulissenachtige opzet zal een verbeterde dieptewerking ontstaan gezien van de Rimbürgerweg en de paden aan de oost- en ook westzijde van het plangebied.
6. Tenslotte zal het beeldbepalende pad aan de westzijde van het plangebied, dat golvend over de hoogtelijnen vanaf de bedrijfsbebouwing naar boven loopt, verder worden geaccentueerd, waarbij:
 - a. de bestaande deels fragmentarische haagbeplanting zal worden aangevuld;
 - b. daar waar mogelijk zullen de afscheidingen/taluds tussen de terrasvormig vergraven weides worden beplant;
 - c. op de hoekpunten van de verschillende weides zullen langs het pad twee aan twee bomen worden geplant. Door het ineengroeien van de kruinen zal een opeenvolging van "groene poorten" ontstaan die het bijzondere karakter van dit pad verder versterken;
 - d. aan het einde van het pad zal een pleinvormige ruimte ontstaan omgeven door hagen en een grote solitaire boom als eindpunt van het pad.

Bij dit landschapsplan is ook een beplantingsplan met soortenlijst opgesteld. Hierover meer in het vervolg van deze paragraaf.





Kwaliteitscommissie

Het plan is d.d. 06.01.2015 voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg. De commissie heeft zich tijdens de behandeling op hoofdlijnen akkoord verklaard met het plan. Zij heeft daarnaast een aantal opmerkingen geplaatst op basis waarvan het plan dient te worden aangepast. De opmerkingen hadden betrekking op:

1. het aanpassen van het plan met een, op onderdelen, iets speelsere inrichting met meer variatie;
2. het aspect parkeren in relatie tot eventuele toekomstige uitbreiding van activiteiten;
3. het onderscheid in landschappelijke inrichting van het perceel van de paardenhouderij (zowel binnen de begrenzing van het bestemmingsplan als de kwaliteitsverbeterende maatregelen in de omgeving, als onderdeel van het LKM);
4. een kwantificering van de kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de Kwaliteitscommissie zijn het landschapsplan en het bijbehorende beplantingsplan en soortenlijst als volgt aangepast

Ad 1: aanpassen landschapsplan/beplantingsplan/soortenlijst

De schematische opzet van het landschapsplan is gewijzigd en de sterke variatie in de soortenlijst is als volgt aangepast:

- bij de elementen 3 en 5 worden de variatie in soorten en het aantal bomen teruggebracht en de plaatsing van de bomen aangepast. Ook wordt het assortiment van struik- en haagplanten vereenvoudigd. Bij het beheer- en onderhoud wordt een ruiger en natuurlijker beeld nagestreefd;
- bij de elementen 1 en 2 wordt de karakteristiek van de weide en de laan sterker geaccentueerd door:
 - de weide hier een meer zelfstandige positie te geven met een grotere openheid door een lagere, smallere haag toe te passen langs het bestaande wandelpad, het aantal bomen te verminderen, de soortenkeuze te vereenvoudigen en de ruimte van de wei naar het zuiden licht te vergroten;
 - de haag langs het pad een natuurlijker en ruiger karakter te geven door deze te verbreden tot 2.00 meter, de vereenvoudiging van de soortenkeuze van haagplanten met meer inheemse soorten en een ecologisch beheer en onderhoud, resulterend in een hogere en ruigere struweelrand. De plaatsing van de bomen in de haag wordt nader gevarieerd;
 - een clustering van bomen bij de ingang van het bos als verbeterde overgang;
 - het verder uiteenplaatsen van de bomen voor een beter doorzicht en contrast.

Het beplantingsplan is op basis van deze aanpassing eveneens kwalitatief en kwantitatief aangepast. Het beplantingsplan inclusief de soortenlijst behorende bij dit landschapsplan zijn opgenomen in bijlage 1b van deze toelichting.

Ad 2: parkeren in de toekomst

De thans aanwezige parkeerplaatsen op het terrein van de Rimburchhoeve zijn voldoende om de reguliere bedrijfsactiviteiten door de week en in de weekends te kunnen faciliteren. De extra parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen is alleen aan de orde indien het bedrijf en/of de bedrijfsbebouwing in de toekomst wordt uitgebreid. Een uitbreiding is, voor zover de eigenaar van de Rimburchhoeve thans kan overzien, niet aan de orde. Bovendien wordt een uitbreiding van de paardenhouderij belemmerd door het tekort aan paardenweiden. Met de gemeente Landgraaf is afgesproken dat in de regels van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor het realiseren van aanvullende parkeerplaatsen indien de paardenhouderij wordt uitgebreid. In deze wijzigingsbevoegdheid (voor het toevoegen van een parkeerterrein) zijn de volgende randvoorwaarden gesteld:

- het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de Parkeernota Landgraaf 2008;
- de parkeerplaats dient landschappelijk te worden ingepast.



De voornoemde wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 4 ('Bedrijf – Paardenhouderij') van de regels behorende bij dit plan.

Ad 3: onderscheid inpassing en kwaliteitsverbetering elders (buiten het bedrijfsperceel)

De aanleg van de elementen 1 en 2 wordt binnen het totale landschapsplan gezien als compensatiemaatregelen door:

- de verdere ontwikkeling van een vochtige biotoop in de weide;
- de toevoeging van wilde fruitbomen, interessant voor verschillende diersoorten;
- de aanleg van de laanbeplanting als verbindings- en/foerageerroute voor onder meer vleermuizen;
- de toevoeging van een ruige beplantingsrand/haag als refugium voor vogels en kleine knaagdieren en routebegeleiding voor das en marter.

Ad 4: kwantificering kwaliteitsverbetering elders (buiten het bedrijfsperceel)

De investering in bovenstaande compensatiemaatregelen beloopt (in aangepaste vorm) € 8.415,55.

Element 1

Afwaardering grond (210 m ² x € 5,-)	= € 1.050,00
Plantgoed (630 haagplanten en 7 bomen)	= € 2.210,00
Arbeidsloon	= € 1.260,00
----- +	
Totaal excl. BTW	€ 4.520,00

Element 2

Modelleren weideprofiel	= € 1.000,00
Afwaardering grond (55 m ² x € 5,-)	= € 275,00
Plantgoed (220 haagplanten en 4 bomen)	= € 820,00
Arbeidsloon	= € 340,00
----- +	
Totaal excl. BTW	€ 2.435,00

Totalen

Totaal (excl. BTW)	€ 6.955,00
BTW (21%)	€ 1.460,55
----- +	
Totaal (incl. BTW)	€ 8.415,55

Het advies van de Kwaliteitscommissie d.d. 16.01.2015 en de reactie van de Kwaliteitscommissie op de aanpassingen zoals hierboven omschreven zijn opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.



5 Milieu- en overige planologische aspecten

5.1 Water

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

De gemeente Landgraaf valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket.

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010–2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. In het waterbeheerplan zijn onder andere de richtlijnen opgenomen voor het omgaan met hemelwater binnen een plangebied. De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingstijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing net geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater is mogelijk;
- het gebruik van uitlopende materialen/chemische bestrijdingsmiddelen / strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

- regenwatersysteem dat gebaseerd is op infiltratie van in principe 100% van het verhard oppervlak;
- regenwatersysteem met een zuiverende werking zodat olie en andere bodemvreemde stoffen niet in de ondergrond doordringen;
- regenwaterretentievoorziening afgestemd op het plan;
- en watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwingen.

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied ten aanzien van het aspect water. Hierin is onder meer aangegeven welke afkoppelingsmaatregelen worden genomen teneinde wateroverlast in de toekomst te voorkomen dan wel het risico daarop zo minimaal mogelijk te maken. Achtereenvolgens komen de legger en keur van het waterschap aan de orde, de bestaande waterhuishoudkundige situatie, de toevoeging van bebouwing en



verharding als gevolg van dit plan, de dimensionering van de afkoppelingsvoorziening en de wijze waarop deze vorm zal krijgen.

Legger en Keur Waterschap Roer en Overmaas

Legger

Op de legger van Waterschap Roer en Overmaas is aangegeven welke waterinfrastructuur in beheer is van het waterschap. Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, hét instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten die samen onder meer aangeeft waar de primaire en secundaire watergangen zijn gelegen en welke gebods- en verbodsbepalingen daarvoor gelden. Ook geeft de legger aan wie waarvoor onderhoudsplichtig is. Ten aanzien van het voorliggende plangebied zijn er geen belangen vanuit de legger van het Waterschap Roer en Overmaas.

Keur

De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Ook kent de Keur gebods- en verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of om watergangen, dijken en lijnvormige elementen. Bij alle werkzaamheden of activiteiten in en om water of dijken dient de Keur te worden geraadpleegd.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Afvalwater

In de huidige situatie wordt het afvalwater afkomstig van de Rimburchhoeve via een pompinstallatie afgevoerd naar het gemengd rioolstelsel langs de Rimburchweg. Het rioolsysteem heeft hiervoor voldoende capaciteit.

Hemelwater

Het hemelwater dat afkomstig is van de bestaande oudere bebouwing en van de verharding wordt via verdamping, inzijging en afstroming naar de lagere delen van het plangebied afgevoerd. Ook komt hemelwater bij groot aanbod als overlaat in het gemengd rioolstelsel terecht. In de jaren zestig van de vorige eeuw heeft de Laura & Vereniging te Eygelshoven een schoonwaterriolering aangelegd vanaf de boerderij gelegen aan de Rimburchweg 160, achter de woningen/boerderijen, door de percelen Rimburchweg 162 t/m 236 en vervolgens richting de rivier de Worm, waarop deze loost². Het riool is destijds aangelegd voor het opvangen van het water uit de bronnen in de directe omgeving. Dit riool (met een buisdiameter van 60 cm) is door verjaring thans in gedeeld eigendom van de verschillende grondeigenaren waar het onderdoor voert. Het riool vervoert primair schoon bronwater uit de hoger gelegen gebieden langs de Rimburchweg en heeft derhalve (nog) geen volwaardige functie in het kader van hemelwaterafvoer.

Oppervlaktewater

Op circa 530 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich de rivier de Worm; deze wordt voorafgegaan door de Kraangracht. Dit oppervlaktewater biedt een mogelijkheid voor de afvoer van overtollig hemelwater en speelt hierin thans reeds een rol: het genoemde schoonwaterriool van de Laura & Vereniging loost op de Worm.

Bodemopbouw

Het plangebied ligt gemiddeld op een hoogte van NAP +101 m. Het bovenste deel van de bodemopbouw (0 - 5 meter -mv) bestaat uit klei en zandige klei (Formatie van Bostel). Op basis van de bodemsamenstelling kan worden gesteld dat infiltratie van hemelwater niet voor hand ligt gelet op de aanwezige slecht tot niet doorlatende laag. De grondwaterstroming is globaal noordoostelijk.

² Lozingsvergunning van het Waterschap Roer en Overmaas d.d. 14.08.1998, nummer 98.336.



Toevoeging bebouwing en verharding als gevolg van dit plan

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de bestaande gebouwlijke en functionele situatie in het plangebied vastgelegd. Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie wordt met dit nieuwe bestemmingsplan een toename van 684 m² aan nieuwe bebouwing gelegaliseerd. Deze nieuwe bebouwing bestaat uit drie paardenstallen van respectievelijk 90, 140 en 90 m², een carport van 78 m², een werktuigenloods van 80 m² en een koetsvitrine van 33 m². De tredmolen van 173 m² is niet verhard; het hemelwater kan hier via de bodem worden afgevoerd. Daarnaast wordt ook het hemelwater van de reeds vergunde rijhal (1.095 m²) afgekoppeld.

Derhalve dient het hemelwater afkomstig van het bebouwd oppervlak van de nieuwe gebouwen (in totaal $684 - 173 + 1.095 = 1.606$ m²) te worden afgekoppeld. Daarnaast wordt ook alle aanwezig verharding, in totaal 2.969 m² afgekoppeld. Het totaal af te koppelen oppervlak aan bebouwing (daken) en verharding bedraagt derhalve 4.575 m² (1.606 m² + 2.969 m²).

Dimensionering afkoppeling hemelwater

Conform de eisen van het Waterschap dient voor het plangebied rekening te worden gehouden met een bui die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25, 35 mm in 45 minuten). Voorts dient een doorkijk te worden gegeven naar een bui die eens in de 100 jaar voorkomt (T=100, 45 mm in 30 minuten). Voor de afkoppeling van het hemelwater in het plangebied dient bij een bui van T=25 bij 4.575 m² aan verharding een waterhoeveelheid van 160 m³ te worden gebufferd. Een hoeveelheid van 206 m³ (T=100) mag geen wateroverlast veroorzaken.

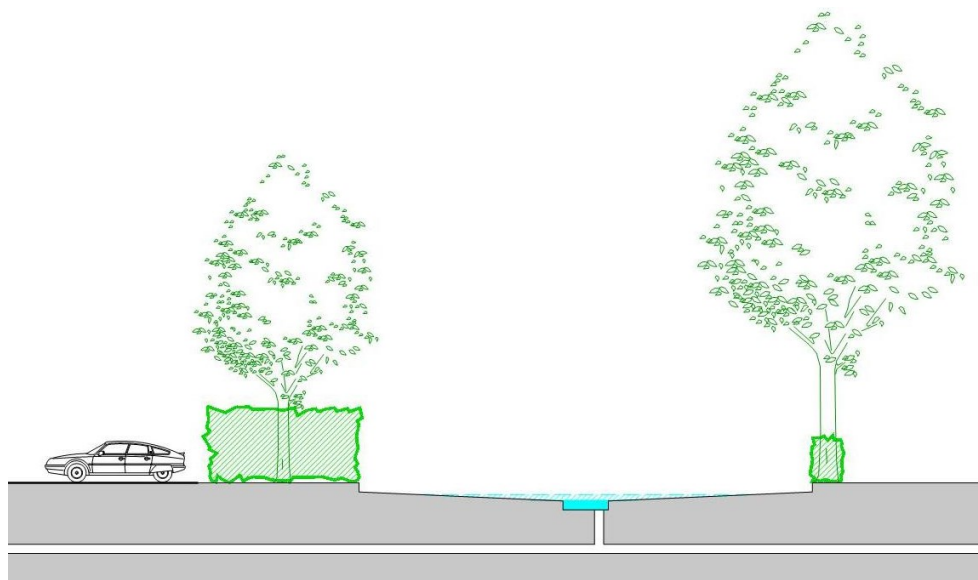
Voorkeursoplossing afkoppeling hemelwater

Zoals aangegeven is infiltratie in dit gebied geen optie. Daarom is gekozen voor een oplossing waarbij het hemelwater tijdelijk wordt vastgehouden in een waterbergende voorziening en vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater ten oosten van het plangebied. Conform de eisen van het waterschap moet de berging, waarin het water tijdelijk wordt vastgehouden, na 24 uur weer beschikbaar zijn. De voorziening moet hiervoor worden voorzien van een vertragende afvoer. Bijvoorbeeld een afvoerbuis met een kleine diameter.

Gekozen is voor een bergingsvoorziening in de vorm van een wadi. Deze wadi maakt ook onderdeel uit van het landschapsplan dat ten behoeve van de compensatie in het kader van het LKM ten uitvoer zal worden gebracht. Omdat de wadi ook passend moet zijn in het landschap is niet gekozen voor een rechthoekige 'bak' in de grond. Om beter te passen in het landschap zal deze wadi met een oppervlakte van 625 m² worden voorzien van licht aflopende zijwanden. Op het diepste punt wordt een verdieping aangelegd in de vorm van een brede greppel, waarin relatief meer water kan worden geborgen. De greppel is verbonden met de bestaande put van het schoonwaterriool van de Laura & Vereniging. Bij hevige regenval zal de wadi vollopen, waarbij het bovenste deel van de wadi door verdamping en beperkte inzijging alweer vrij snel droog zal komen te liggen. Hierdoor is de wadi grotendeels ook nog bruikbaar als weiland voor begrazing door paarden. Het diepste deel van de wadi zal langer onder water staan. De wadi zal het water vertraagd afvoeren naar het schoonwaterriool, waarna het uiteindelijk zal worden geloosd op de Worm. Ook is vertraagde afvoer vanuit de wadi naar het gemengd riool aan de Rimburgerweg mogelijk (als extra keuzemogelijkheid). De overloopvoorziening richting het riool is fysiek reeds aanwezig, maar dient nog te worden aangesloten.

Voor extreme buiten (T=100) is een noodopvang voorzien in het aanpalende weiland aan de zuidzijde. Hierdoor wordt de wadi als het ware vergoot. Op onderstaande afbeelding is een principeddoorsnede van de gekozen oplossing weergegeven:





5.2 Ecologie

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming (voor de Natura 2000-gebieden zie 'Europees en Rijksbeleid' in paragraaf 3.1 van deze toelichting). Door voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Plangebied

Onderhavig plan voorziet in de legalisering van enkele bouwwerken op het terrein van de Rimburchhoeve. Daarnaast voorziet het plan in het kader van de compensatieplicht (LKM) in de landschappelijke inpassing van het geheel in de omgeving. Het terrein is reeds jarenlang in gebruik als horecaonderneming en paardenhouderij. Het terrein vormt dan ook geen geschikt leefgebied voor beschermde plant- en diersoorten. In het feitelijke gebruik vinden geen wijzigingen plaats. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen of functies (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere



geluidsbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

De Rimburchhoeve, bestaande uit een horecagelegenheid en een paardenhouderij, wordt in het kader van de Wet geluidhinder niet gezien als een geluidgevoelige bestemming. De grenswaarden voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai zijn op het onderhavige plan derhalve niet van toepassing.

Bedrijven & milieuzonering

Andere geluidbronnen, welke niet onder de werking van de Wet geluidhinder vallen, kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'. Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van functies ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen.

Voor het voorliggende plan is een aantal verschillende richtafstanden (dat wil zeggen: afstanden tot geluidgevoelige functies) voor geluid van belang. In onderstaande tabel zijn deze gerangschikt.

Functie	Richtafstand geluid	Werkelijke afstand
Manege	30 meter	17 meter
Hondendressuurterrein	50 meter	60 meter
Horeca: restaurant/kantine/café/bar	10 meter	22 meter

De afstanden van de paardenhouderij (manege-)activiteiten tot aan gevoelige functies in de omgeving (woningen van derden, waarbij de bedrijfswoning van de eigenaar niet is meegenomen) is derhalve kleiner dan de richtafstand. Hierbij geldt echter dat het hier een bestaande situatie betreft die tevens planologisch is vastgelegd in het thans vigerende bestemmingsplan. Hier is derhalve sprake van bestaande rechten.

Ten aanzien van het hondendressuurterrein is op de verbeelding een begrenzing aangegeven (op een afstand van ruim 60 meter) die aangeeft vanaf waar de hondendressuuractiviteiten mogen worden uitgevoerd. Deze afstand is met name relevant voor de overdekte rijbak; de hondendressuuractiviteiten in de buitenbak zijn op grotere afstand gelegen en vormen derhalve geen belemmering.

Ook voor de horeca (met uitgebreide keuken) is de afstanden met betrekking tot geluid groter dan de aangegeven richtafstand. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Evenementen

Op de Rimburchhoeve worden twee grote evenementen per jaar gehouden: het evenement 'Proef het landleven' en een men- en dressuursportevenement. Voor deze evenementen wordt jaarlijks een vergunning aangevraagd. Het betreft in beide gevallen een klein recreatief evenement van maximaal twee dagen, waarbij tot 23.00 uur muziek ten gehore wordt gebracht vanuit de overdekte rijhal en waarbij het equivalent geluidniveau de 70 dB (A) niet overschrijdt.

5.4 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare



risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

In casu is sprake van een bestaande paardenhouderij met een gelijknamige bestemming zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Grote Boslocatie'. Deze bestemming wijzigt met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet. De bestemming 'Agrarische, landschappelijke en natuurlijke waarden' wijzigt in 'Agrarisch met Waarden', maar dit is louter een nieuwe benaming van dezelfde bestemming; het inhoudelijk juridisch kader wijzigt niet.

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is derhalve geen historisch of verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Bij omgevingsvergunningaanvragen voor de activiteit bouwen is dit mogelijk wel aan de orde; dit wordt afgewogen ten tijde van de aanvraag.

5.5 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. De hoofdlijnen van de regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het NSL werken de Rijksoverheid en de decentrale overheden samen om overal in Nederland tijdig (binnen de verkregen derogatietermijn) te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Het NSL bevat niet alleen de maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren, maar ook de ruimtelijke plannen die de luchtkwaliteit verslechteren. Voor een project dat past binnen de reikwijdte van de grondslag in artikel 5.16 lid 1 sub d. Wm, geldt dat de toetsing aan de grenswaarden verschuift van het besluit naar het programma. De wettelijke basis voor deze programma aanpak ligt in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2.3, titel 5.2 Wm). In het NSL is geborgd dat vanaf 1 januari 2015 wordt voldaan aan de Europese grenswaarden voor NO_2 .

Normen en grenswaarden

In de Wet luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO_2 en PM_{10} zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO_2 ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO_2 wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan $54 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden.

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO_2 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);



- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar > 50 µg/m³).

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend.

In de voorliggende situatie is geen sprake van een gevoelige bestemming zoals vermeld in het besluit; een paardenhouderij wordt in de 'Wet luchtkwaliteit' niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het Besluit gevoelige bestemmingen is derhalve niet van toepassing op onderhavig plan.

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool 2013

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beiden 40 µg/m³). De NO₂-concentratie bedraagt minder dan 35 µg/m³. Ook de PM₁₀-concentratie bedraagt minder dan 25 µg/m³.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit in de huidige situatie.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden (ter duiding: er is nog sprake van NIBM bij realisering van maximaal 1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg) of maximaal 3.000 woningen (bij twee ontsluitingswegen)).

Een paardenhouderij komt niet voor in deze lijst van gevallen. In het voorliggende bestemmingsplan is geen sprake van een substantiële uitbreiding van de paardenhouderij ten opzichte van hetgeen planologisch in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd. Er wordt met dit plan een aantal gerealiseerde opstallen vastgelegd, waarbij het aantal paardenstallen met 25 is uitgebreid. De aanvullende verkeersaantrekkende werking als gevolg hiervan is zeer beperkt. Ter definitieve uitsluiting van NIBM heeft een berekening met de NIBM-tool (versie 2014) plaatsgevonden.

In de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW wordt voor een paardenhouderij, gelegen in het buitengebied en een niet-stedelijke omgeving 4 verkeersbewegingen per bezette box per dag gerekend. Voorliggend plan voorziet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in de realisatie van 25 paardenboxen. De aanvullende verkeersgeneratie bedraagt derhalve 100 (4 verkeersbewegingen x 25 boxen) bij volledige bezetting. De berekening wordt dan als volgt:



Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De maximale bijdrage bedraagt 0,09 resp. 0,02 µg/m³, waar 1,2 µg/m³ is toegestaan. Geconcludeerd kan worden voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16, eerste lid onder c. van de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit is hiermee in voldoende mate onderzocht en vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10-6/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Externe veiligheid risicovolle inrichtingen

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

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het



spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes.

Externe veiligheid buisleidingen

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

Externe veiligheid hoogspanningskabels

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magnetisch veld hoger is dan 0,4 microtesla (μT), de magnetisch veldzone. Binnen deze 0,4 μT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Plangebied

Binnen het plangebied zijn geen externe veiligheidsrisicobronnen aanwezig. In het navolgende worden de risicobronnen welke aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied beschreven en wordt genoemd of, en zo ja welke, invloed de risicobron heeft op het voorliggende plan.

Risicovolle inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is. Er zijn dientengevolge ook geen PR- of GR-contour over of in de nabijheid van het plangebied gelegen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen wegen waarlangs transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gevaarlijk transport per spoor en via het water is in dit gebied niet aan de orde.

Buisleidingen

De meest nabij het plangebied gelegen hogedrukgasleiding Z-503-01 (diameter 419 mm, druk 40 bar) van Gasunie is gelegen op ruim 730 meter van de uiterste grens van het plangebied. Gelet op de grote afstand tot de gasleiding (groter dan het invloedsgebied van 150 meter op de 1%-letaliteitsgrens) is geen sprake van een risico inzake externe veiligheid.

Hoogspanningskabels

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen hoogspanningskabels gesitueerd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van het voorliggende plan.

5.7 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen.

Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Landgraaf 2014

Voor geheel Parkstad Limburg is een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld, de archeologische beleidskaart. Deze kaart is gebaseerd op uitgevoerd inventariserend



archeologisch onderzoek. Voor de gemeente Landgraaf en de overige Parkstadgemeenten is door archeologisch adviesbureau RAAP een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Het RAAP-rapport betreft een bureauonderzoek naar de archeologische verwachtingen waarbij een inventarisatie heeft plaatsgevonden van de bekende archeologische vindplaatsen binnen de Parkstadgemeenten en van landschappelijke (geologische en geomorfologische) en bodemkundige gegevens van het grondgebied. Daarnaast zijn de uitgevoerde archeologische onderzoeken geïnventariseerd, waarbij rekening is gehouden met vergraven of ontgronde gebieden, en heeft een literatuuronderzoek plaatsgevonden. In dit verband is onder andere ook het Actueel Hoogtebestand Nederland bestudeerd. Op basis van de genoemde inventarisaties is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld, dat haar neerslag heeft gevonden in een geactualiseerde archeologische verwachtingenkaart die door de gemeenteraad van Landgraaf is vastgesteld d.d. 10.02.2015. Het doel van de archeologische verwachtingenkaart is het zichtbaar maken waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, en het daaraan koppelen van een onderzoekspllicht. Hiermee wordt tevens duidelijk bij welke werkzaamheden wel en bij welke geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn. In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden.

Categorie 1: beschermde Rijksmonumenten

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

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

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

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

Voor deze gebieden zijn de ondergrenzen nog verder verruimd (respectievelijk 250 m² en 2500 m² oppervlakte, bij meer dan 40 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplchtig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoekspllicht.

Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde

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

Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde

In deze gebieden geldt geen onderzoekspllicht.

In het algemeen geldt dat een ontheffing van de onderzoekspllicht mogelijk is wanneer blijkt (na archeologisch advies van een gekwalificeerde archeoloog) dat het project een gering risico vormt voor het "bodemarchief". In voorliggend plangebied komen de waarden 3, 4 en 5 voor. Deze zijn in afzonderlijke dubbelbestemmingen opgenomen in de regels en op de verbeelding van dit plan.

In het voorliggende bestemmingsplan worden reeds uitgevoerde bouwactiviteiten uit het verleden gelegaliseerd en wordt functioneel gelijkgesteld aan de werkelijke situatie. Er is derhalve geen sprake van nieuwe verstoringen en derhalve bestaat geen noodzaak tot archeologisch onderzoek.



5.8 Overige milieuhinder

Activiteitenbesluit milieubeheer

De Rimburchhoeve wil op termijn uitbreiden tot maximaal 95 paarden. Bij een dergelijk aantal paarden (< 100 stuks) is te zijner tijd (vooralsnog) geen omgevingsvergunning milieu op grond van artikel 2.1 lid 2 Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto Bijlage 1 Bor onder C benodigd.

Wel kan het zo zijn dat bij veehouderijen (ook paardenhouderijen) een omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) bij bepaalde aantallen dieren nodig is. Het betreft hier een OBM voor fijn stof en/ of een OBM voor milieueffectrapportage (m.e.r.).

- OBM fijn stof is enkel van toepassing op veehouderijen (voornamelijk intensieve veehouderijen zoals bv. legkippenhouderijen);
- M.e.r.-OBM is nodig voor het houden van landbouwhuisdieren (bv. ook bij paardenhouderijen en maneges).

De noodzaak van een OBM volgt uit artikel 2.1 lid 1 onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.2a van het Bor. In artikel 2.2a staan de gevallen genoemd waarvoor een OBM nodig is. Uit het eerste lid onder c van dit artikel volgt dat voor de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van tenminste 51 en ten hoogste 100 paarden en pony's een OBM noodzakelijk is. Bij dit aantal dieren dient het bevoegd gezag eerst een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te (laten) voeren. Indien daaruit blijkt dat er geen invloed is op de fysieke leefomgeving, kan worden volstaan met een OBM.

In onderhavig plan wordt de drempel m.e.r.-beoordeling niet overschreden (< 100 paarden), desalniettemin zal het bevoegd gezag te zijner tijd (bij wijziging van de vergunde/ gemelde situatie, toename in dieren aantallen) toetsen of de activiteiten in dit onderdeel ook beneden de drempel geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Deze toets wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd.

Geur

In het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn o.a. normen opgenomen voor geur afkomstig van het houden van dieren. Deze normen zijn gebaseerd op de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De voorschriften en normen voor geur afkomstig van het houden van dieren zijn niet van toepassing voor agrarische bedrijven die ook nog een omgevingsvergunning milieu nodig hebben (zogenaamde type C bedrijven). Voor omgevingsvergunningplichtige bedrijven is de Wgv het toetsingskader.

Op grond van artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moet, bij diersoorten waarvan bij Ministeriële regeling (Rgv) geen geuremissiefactor is vastgesteld, zoals paarden, bij nieuwe ontwikkelingen de afstand vanuit het dierenverblijf tot aan een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom minimaal 100 meter bedragen; indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt, geldt een afstand van minimaal 50 meter. Deze afstand wordt gemeten vanuit het emissiepunt van het dierenverblijf. Een buitenbak of uitloop voor paarden wordt daarbij niet gezien als dierenverblijf.

In voorliggende situatie is sprake van een bestaande situatie buiten de bebouwde kom. De afstand van het emissiepunt van de meest nabijgelegen reeds bestaande paardenstal tot aan de meest nabijgelegen geurgevoelige functie (woning aan de Rimburchweg 174) bedraagt 33 meter. Deze afstand is kleiner dan de vereiste afstand van 50 meter. Omdat het een bestaande (en reeds vergunde/gemelde) situatie betreft en geen nieuwe ontwikkeling, kan en hoeft aan deze afstandseis niet worden voldaan. In de toekomst nieuw op te richten dierenverblijven dienen echter op een afstand van tenminste 50 meter te liggen tot geurgevoelige functies/objecten.



De afstand van de buitenzijde van het dierenverblijf tot de buitenzijde van het geurgevoelig object dient bij nieuwe ontwikkelingen ten minste 50 meter te bedragen als het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom ligt; indien het object buiten de bebouwde kom ligt, is de afstand minimaal 25 meter (artikel 5 Wgv). In voorliggende situatie is sprake van een bestaande situatie buiten de bebouwde kom. De afstand van de buitenzijde van de meest nabijgelegen stal tot aan de buitenzijde van de meest nabijgelegen geurgevoelige functie (woning) bedraagt 30 meter. Aan deze afstandseis kan worden voldaan.



6 Planopzet / juridische aspecten

6.1 Algemeen

De structuur van een bestemmingsplan dient conform artikel 1.2.1 van het Bro te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP 2012). Dit houdt in dat met name de verschijningsvorm en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. De verplichting tot het maken van digitale plannen is officieel ingegaan op 1 januari 2010. Vandaar dat het voorliggende bestemmingsplan digitaal is opgesteld. Daarbij is, aanvullend op de SVBP 2012, gebruik gemaakt van de standaardvoorschriften van de gemeente Landgraaf.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer); de bestemmingen, aanduidingen, matrices en figuren zijn daarbij vergaand gestandaardiseerd, hetgeen de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen vergroot; hierdoor wijkt de tekenwijze van een groot aantal bestemmingen, aanduidingen, matrices en figuren af van wat tot op heden gebruikelijk was;
- een set regels (voorheen voorschriften genoemd); deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn bij de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten 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.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 7)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde bestemmingen en functies. Per artikel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Het plan kent de enkelbestemmingen ‘Agrarisch met Waarden’ (art. 3) en ‘Bedrijf-Paardenhouderij’ (art. 4). Voorts zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ (art.5), ‘Waarde – Archeologie 4’ (art. 6) en ‘Waarde – Archeologie 5’ (art. 7) opgenomen ter bescherming van archeologische waarden in de bodem.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 8 t/m 14)

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

- een anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels: in dit artikel is een verbod op ondergronds bouwen en de bouw van antenne- en zendmasten opgenomen;
- 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 plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. van de Wabo;



- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen worden waar nodig de bestemmingsregels opgenomen;
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden;
- overige regels: in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen en is een voorrangregeling opgenomen voor de in het plan opgenomen dubbelbestemmingen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 15 en 16)

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

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels (artikel 3 tot en met artikel 5) kort toegelicht.

Enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden' (art. 3)

Binnen deze bestemming vormt het duurzaam agrarisch grondgebruik de hoofdfunctie. Daarnaast is in algemene zin de instandhouding en ontwikkeling van aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden van belang alsmede de bestrijding van erosie en wateroverlast. Meer specifiek kan hier tevens op een deel van het terrein hondendressuur plaatsvinden en is recreatief medegebruik toelaatbaar. Binnen deze bestemming dient ook de uitvoering van het landschapsplan, ter compensatie van de in de loop de tijd gerealiseerde bebouwing binnen en buiten het bouwvlak van de paardenhouderij, plaats te vinden. De binnen deze bestemming toegepaste functie- en bouwaanduidingen zijn in het onderstaande toegelicht.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschapsplan'

Het deelgebied waarbinnen het landschapsplan wordt uitgevoerd is aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschapsplan'. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij is aangegeven dat de uitvoering van het landschapsplan en de daaraan gekoppelde compensatiemaatregelen binnen drie jaar dient te zijn gerealiseerd.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-hondendressuurterrein (sb-hd)'

Omdat de Rimburchhoeve twee avonden per week door de Kynologenclub Limburg als hondendressuurterrein wordt gebruikt, is voor de gronden binnen deze bestemming waar dit plaatsvindt (de buitenbak) de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-hondendressuurterrein (sb-hd)' opgenomen.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van water- wadi (swa-wa)'

De locatie waar de wadi zal worden gerealiseerd is aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van water-wadi (swa-wa).

Functieaanduiding 'speelvoorziening (sz)'

In hetzelfde gebied als waar de wadi wordt gerealiseerd mogen ook speelvoorzieningen worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'speelvoorziening (sz)'.



Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schuilgelegenheid toegestaan' (sba-st)

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. Uitzonderingen op dit verbod zijn erfafscheidingen tot 1,40 meter en één schuilgelegenheid, voor zover deze binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schuilgelegenheid toegestaan' valt, niet groter is dan 50 m³, niet hoger dan 3 meter en landschappelijk goed wordt ingepast. Voor het roeren van de bodem, bijvoorbeeld voor aanleg van verhardingen en wegen, het aanbrengen van kabels en leidingen, het ontgraven of ontginnen van de bodem is een aanlegvergunning noodzakelijk. Hiervan zijn de normale werkzaamheden passend bij de bestemming uitgezonderd.

Evenementen

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-hondendressuurterrein (sb-hd)' vinden hondendressuur- of hondentoonstellingsevenementen plaats. Daarnaast vinden binnen de bestemming ook men- en dressuurevenementen voor paarden plaats. Ook vindt het evenement 'Proef het Landleven' eens per jaar plaats. De frequentie van deze evenementen, de op- en afbouw daarvan en het maximum aantal bezoekers per evenement zijn in de regels begrensd.

Enkelbestemming 'Bedrijf-Paardenhouderij'

Deze bestemming toegekend aan het westelijke deel van het plangebied. Het betreft een bedrijfsbestemming omdat bij een (hoofdzakelijk) gebruiksgerichte paardenhouderij de omgang met en de activiteiten van de mens centraal staan en niet de agrarische bedrijfsvoering. Binnen deze bestemming zijn alle functies die thans in de Rimburchhoeve worden uitgeoefend vastgelegd. Naast de gebruiksgerichte paardenhouderij met alle aanpalende voorzieningen kan ondergeschikt hieraan ook productiegerichte paardenhouderij plaatsvinden. Daarnaast behoren mensportopleidingen, museale functies, evenementen (rekening houdend met melding- of vergunningplicht uit de APV), horeca, arrangementen, trouwerijen, dagrecreatie en parkeervoorzieningen tot de bestaande functies. Daarbij moet worden aangetekend dat de functies horeca, buitenterassen, hondendressuurterrein, parkeerterreinen en wonen (uitsluitend toegestaan in de bedrijfswoning) zijn beperkt tot gebieden met een daarop toegesneden functieaanduiding.

De binnen deze bestemming toegepaste functieaanduidingen zijn in het onderstaande toegelicht.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschapsplan'

Het deelgebied waarbinnen het landschapsplan wordt uitgevoerd is aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschapsplan'. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij is aangegeven dat de uitvoering van het landschapsplan en de daaraan gekoppelde compensatiemaatregelen binnen drie jaar dient te zijn gerealiseerd.

Functieaanduiding 'bedrijfswoning (bw)'/bouwaanduiding 'bijgebouwen (bg)'

In de noordwesthoek van het plangebied is de functieaanduiding 'bedrijfswoning (bw)' opgenomen. Binnen deze functieaanduiding is de bestaande bedrijfswoning, bestaande uit twee bouwlagen en een zadeldak, van de eigenaar/uitbater van de Rimburchhoeve gelegen. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak en binnen deze aanduiding worden gebouwd. Aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak van de bedrijfswoning als binnen de aanduiding 'bijgebouwen (bg)' worden gebouwd. Binnen de bedrijfswoning zijn beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan.

Functieaanduiding 'horeca (h)'

Met de functieaanduiding 'horeca (h)' wordt het horecagedeelte van de Rimburchhoeve aangeduid. Er is voor dit plan een specifieke begripsbepaling 'horeca' opgesteld, die de toegestane horeca-activiteiten dekt. Het betreft een restaurant, kantine (van de manege) en verhuur/gebruik van zaalaccommodatie voor bruiloften, uitvaarten en groepsarrangementen.



Functieaanduiding 'parkeerterrein (p)'

Bij de Rimburchhoeve bevinden zich twee parkeerterreinen, in het noorden en noordoosten van het plangebied. Deze parkeerterreinen zijn op de verbeelding aangeduid middels de functieaanduiding 'parkeerterrein (p)'.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondendressuurterrein (sb-hd)'

Omdat de Rimburchhoeve twee avonden per week door de Kynologenclub Limburg als hondendressuurterrein wordt gebruikt, is voor deze gronden de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-hondendressuurterrein (sb-hd)' opgenomen. Bij de situering is rekening gehouden met een richtafstand van 50 meter tot aan de ten noordwesten van het hondendressuurterrein gelegen woningen. Deze richtafstand van 50 meter volgt uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die een afstand van 50 meter tot geluidgevoelige bestemmingen (in dit geval woningen) voorschrijft.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – reclamezuil annex expositie-/koetsvitrine (sb-rz)'

Binnen deze aanduiding kan een reclamezuil annex expositie-/koetsvitrine worden gebouwd. De maximale maatvoering daarvan is vastgelegd in de regels.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-tredmolen (sb-tm)'

Aan de westzijde van het plangebied is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-tredmolen (sb-tm)' opgenomen. Middels deze functieaanduiding is de tredmolen die ten zuiden van de paardenstallen is opgericht, aangeduid op de verbeelding.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-buitenterras (sh-bt)'

Vanwege hun invloed op de omgeving (geluiduitstraling) zijn de bestaande buitenterrassen met een functieaanduiding aangeduid. Buitenterrassen zijn buiten deze aanduidingen niet toegestaan.

Er mag gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak tot een maximum bebouwingspercentage van 70. Hoofdgebouwen dienen te allen tijde binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen (uitsluitend toegestaan bij de bedrijfswoning) mogen ook buiten het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De bouw van bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd tot 70 m².

Evenementen

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-hondendressuurterrein (sb-hd)' vinden hondendressuur- of hondententoonstellingsevenementen plaats. Daarnaast vinden binnen de bestemming ook men- en dressuurevenementen voor paarden plaats. Ook vindt het evenement 'Proef het Landleven' eens per jaar plaats. De frequentie van deze evenementen, de op- en afbouw daarvan en het maximum aantal bezoekers per evenement zijn in de regels begrensd.

Ook binnen deze bestemming is in de regels dezelfde voorwaardelijke verplichting opgenomen als binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden', inhoudende de bepaling dat de uitvoering van het landschapsplan en de daaraan gekoppelde compensatiemaatregelen binnen drie jaar dient te zijn gerealiseerd.

Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3, 4 en 5'

Deze dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' gelden alle voor delen van het plangebied. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden die zich (eventueel) binnen het plangebied bevinden.

Op de gronden met deze dubbelbestemming mag in beginsel niet worden gebouwd. Deze bepaling geldt niet voor bebouwing waarbij de oppervlakte maximaal 250 m² bedraagt (bij archeologische zone 3) of maximaal 2.500 m² (bij archeologische zone 4) of maximaal 10.000 m² (bij archeologische zone 5) en waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer dan 40 cm bedraagt.



Wanneer deze maximale oppervlakte en maximale ondergrondse bouwdiepte worden overschreden, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden, waarmee wordt aangetoond dat de aanwezige archeologische waarden niet worden verstoord door de beoogde ontwikkeling.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

Plan

De aanleiding voor en het initiatief tot het vervaardigen en ontwikkelen van dit bestemmingsplan ligt bij Rimburchhoeve B.V.. Het betreft een private ontwikkeling waarbij de kosten en het risico geheel gedragen worden door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Landgraaf zijn geen financiële risico's verbonden aan de verwezenlijking van dit planvoornemen.

Onderhavig plan wordt gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan (de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen). Derhalve dient voor dit plan een exploitatieplan te worden opgesteld, mits het verhaal van kosten anders is verzekerd. In voorliggende situatie wordt geen exploitatieplan opgesteld, omdat een (anterieure) exploitatieovereenkomst wordt opgesteld tussen de gemeente Landgraaf en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn zaken geregeld ten aanzien van diverse kosten (zoals leges, kosten voor de behandeling van het plan in de Kwaliteitscommissie Limburg en planschade).



8 Handhavingsparagraaf

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

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te 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 den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

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

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

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



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is advies gevraagd aan de Kwaliteitscommissie Limburg. Het advies van deze commissie is in deze toelichting beschreven en in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Op deze wijze is het provinciaal belang van deze ontwikkeling meegenomen. Er zijn geen andere instanties die belangen hebben in het plangebied en die planologisch tot gewijzigde situaties leiden.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan Rimburchhoeve heeft vanaf 25 februari t/m 6 april 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. De provincie Limburg heeft een mededeling gedaan dat zij geen zienswijze tegen het plan indient. Deze mededeling is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Het bestemmingsplan is vastgesteld in de raadsvergadering van 26 mei 2016.



Bijlage 1 Landschapsplan en soortenlijst



Bijlage 2 Advies Kwaliteitscommissie Limburg



Bijlage 3 Mededeling provincie

