

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	5
1.4 Bij het plan behorende stukken	7
1.5 Leeswijzer	8
2 Gebiedsbeschrijving	9
3 Beleid	11
3.1 Europees en Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid.....	21
4 Sectorale aspecten	29
4.1 Milieu	29
4.2 Waterhuishouding	42
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	45
4.4 Kabels en leidingen	48
5 Planbeschrijving	49
5.1 Inleiding	49
5.2 Landschapsplan	49
5.3 Juridische verankering	56
6 Planopzet	58
6.1 Algemeen	58
6.2 Opzet van de regels	58
7 Uitvoerbaarheid	64
7.1 Economische uitvoerbaarheid	64
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
8 Handhavingsparagraaf	66
Bijlage Nota Vooroverleg	67

Separate bijlagen:

- Separate bijlage 1: BKK, 'Verkenkend bodemonderzoek Rimbürgerweg 162 te Rimbürg, rapportnummer 17387.BKK, d.d. 22.02.2018;
- Separate bijlage 2: ArcheoPro, 'Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O): bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Rimbürgerweg 162, rapportnummer 17103, d.d. 01.03.2018;
- Separate bijlage 3: Windmill 'Onderzoek geurhinder veehouderijen ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Rimbürgerweg 162 te Landgraaf', rapportnummer P2016.409.01-2, d.d. 23.02.2017;
- Separate bijlage 4: Ecolybrum, 'Onderzoek Ecologische waarden projectlocatie Rimbürgerweg 162 te Rimbürg', rapportnummer CA170082.R01, d.d. 11.09.2018;
- Separate bijlage 5: Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek Paardenhouderij hoeve Vülenbach', rapportnummer 20171201, d.d. 02.08.2018;
- Separate bijlage 6: Compensatieberekeningen, BOP en tekeningen landschapsplan;
- Separate bijlage 7: Advies Kwaliteitscommissie Limburg;
- Separate bijlage 8: Van Biesen RO, 'Landschapsplan Hoeve Vülenbach', Rimbürgerweg 162;
- Separate bijlage 9: Coen Eggen, Historisch onderzoek Hoeve Vülenbach, juli 2017.
- Separate bijlage 10: bureau Windmill, 'Stikstofdepositieonderzoek Rimbürgerweg 162 te Landgraaf', rapportnummer 20181107-WND618-RAP-STD-1.0, d.d. 07.11.2018.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Renkens Agro B.V. heeft onlangs de monumentale hoeve Vulenbach, gelegen aan de Rimburcherweg 162 te Rimburch, aangekocht met 10,5 hectare achtergelegen landbouwgrond. De hoeve staat sinds 2005 leeg en verkeert in een slechte staat van onderhoud. Voorheen was ter plaatse een veehouderij actief.

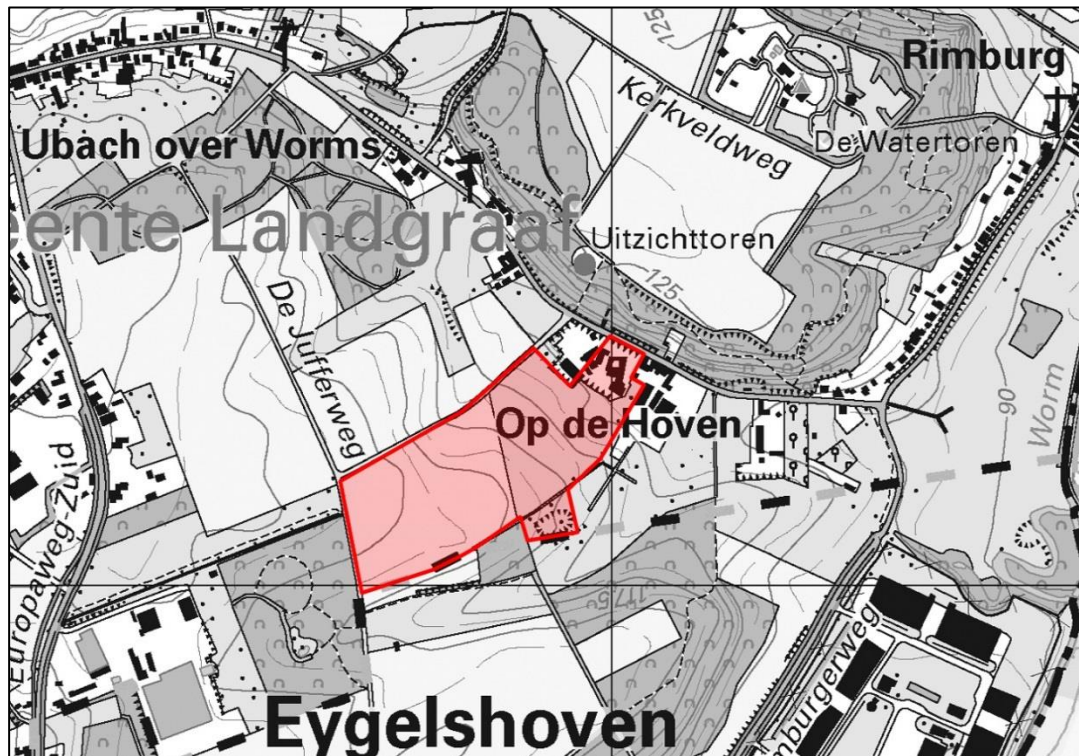
Initiatiefnemer is voornemens de hoeve te restaureren en geschikt te maken voor het exploiteren van een paardenhouderij voor, in de eindsituatie, maximaal 60 paarden. Dit zal in hoofdzaak een gebruiksgesichte paardenhouderij worden. De paarden verblijven hoofdzakelijk buiten en het bedrijf zal als 'actieve paardenhouderij' geëxploiteerd worden. De concept is onderscheidend ten opzichte van de traditionele paardenhouderij in de directe omgeving, doordat de paarden niet permanent worden gestald in een paardenstal of -box en een groot aantal uren per dag worden geweid. In een 'actieve paardenhouderij' zijn de paarden continu in beweging en dienen zij om te kunnen eten, drinken en rusten een parcours af te leggen. Hierdoor wordt beweging continu gestimuleerd. Het concept past bij de natuurlijke behoefte van een paard en is zeer geschikt voor de doelgroep oudere sportpaarden, paarden die moeten revalideren en af te richten paarden. Daarnaast zal in de toekomst op kleine schaal gefokt worden met paarden en zal een manege worden gerealiseerd.

In een deel van de hoeve zal een bedrijfswoning worden ingericht (zoals in de huidige situatie ook het geval is). De aan de zuidzijde van de hoeve gelegen agrarische gronden zullen daarbij dienst gaan doen als weidegebied voor de paarden. Naast de bestaande bebouwing zal ook nieuwe bebouwing worden opgericht op het perceel in de vorm van een rijhal en een gebouw met paardenboxen. Om extra middelen te genereren voor de instandhouding van de paardenhouderij zal in het voormalige bakhuis behorende bij de hoeve twee bed&breakfast-voorzieningen worden gerealiseerd waarin maximaal voor zes personen recreatief verblijf mogelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Paardenhouderij Hoeve Vulenbach' is opgesteld om het plan van initiatiefnemer mogelijk te maken en daarmee de monumentale hoeve voor verder (en onherstelbaar) verval te behoeden. De toekomstige inrichting van de gronden en de bebouwing binnen het plangebied is vervat in een landschapsplan waarin de beoogde landschappelijke inpassing van de bestaande en nieuwe bebouwing in de overgang naar het weidegebied is vastgelegd. Dit landschapsplan is geaccordeerd door de kwaliteitscommissie Limburg en maakt deel uit van de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

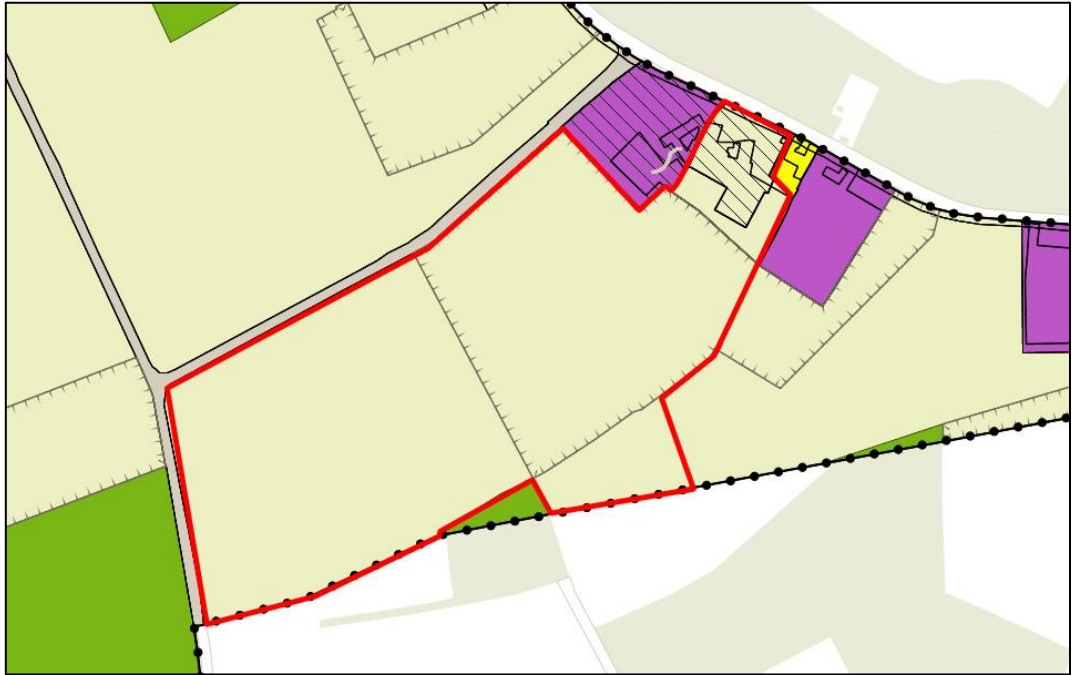
Het plangebied omvat de gronden van de Hoeve Vulenbach en de agrarische gronden ten zuiden daarvan (kadastraal bekend gemeente Ubach over Worms, sectie E, nummer 338), lokaal bekend Rimburgerweg 162 te Rimburch, gemeente Landgraaf. Op onderstaande overzichtskaart is de begrenzing van het plangebied weergegeven:



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Grote boslocatie'

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 rood omlijnd:



Enkelbestemming 'Agrarisch bedrijf'

Een groot deel van het plangebied (grootweg het gedeelte waarbinnen de bedrijfsactiviteiten van de paardenhouderij zullen gaan plaatsvinden) heeft thans de bestemming 'Agrarisch bedrijf'. De gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven en de daarbij behorende voorzieningen. Gebouwen zijn toegestaan binnen de bebouwingsgrenzen. Binnen deze bestemming mag tevens één bedrijfswoning worden opgericht.

Enkelbestemming 'Agrarisch landschappelijke en natuurlijke waarden'

Het overige deel van het plangebied heeft thans de bestemming 'Agrarisch landschappelijke en natuurlijke waarden'. 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 als 'Agrarisch landschappelijke en natuurlijke waarden' bestemde gedeelte 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.

Dubbelbestemming 'Cultuurhistorische waarde'

Ter plaatse van en rondom de monumentale hoeve is de dubbelbestemming 'Cultuurhistorische waarde' opgenomen. Het doel van deze dubbelbestemming is instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen, stedenbouwkundig beeld).

Conform artikel 3 lid C en artikel 24 van het bestemmingsplan is een leettertekenaanduiding 'monument' opgenomen ter plaatse van de hoeve. Volgens bijlage 2 bij de regels is de hoeve Vulenbach een Rijksmonument volgens de Monumentenwet 1988, die inmiddels is overgegaan in de thans van toepassing zijnde Erfgoedwet.

Dubbelbestemming 'Erosie'

Voor het als 'Agrarisch landschappelijke en natuurlijke waarden' bestemde gedeelte van het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Erosie'.

Het doel van deze dubbelbestemming 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, langs de Rimburgerweg, 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 geen beschermingszone meer (conform Legger Waterschap Limburg); deze behoeft derhalve niet opnieuw in het voorliggende bestemmingsplan te worden opgenomen.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

In functionele zin past een aantal aspecten niet of niet volledig binnen het vigerende bestemmingsplan. Het oprichten van een nieuwe, deels gebruiksgericte en deels productiegerichte, paardenhouderij past derhalve niet binnen het bestemmingsplan. Deze vigerende bestemming is toegespitst op grondgebonden landbouwbedrijven. Er zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor omzetten naar wonen en recreatieve voorzieningen, maar daarmee is de beoogde eindsituatie eveneens niet realiseerbaar. Ook binnen de bestemming 'Agrarisch landschappelijke en natuurlijke waarden' is het niet mogelijk een paardenhouderij op te richten. Ook het oprichten van bed&breakfast-voorzieningen is thans niet mogelijk. De bedrijfswoning is wel reeds toegestaan.

De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is in gebouwlijke zin gelegen in het feit dat de beoogde bebouwing van de nieuwe paardenhouderij niet volledig past binnen de op de huidige verbeelding aangegeven bebouwingsgrenzen; dit geldt zowel binnen de bestemmingen 'Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch landschappelijke en natuurlijke waarden'.

Facetbestemmingsplan 'Archeologie'

Daarnaast is voor de gehele gemeente, dus ook voor voorliggend plangebied, het 'Facetbestemmingsplan Archeologie' van kracht (vastgesteld door de raad d.d. 01.12.2016). Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen dienen de archeologische dubbelbestemmingen conform de bepalingen uit dit facetbestemmingsplan te worden overgenomen. In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn de verwachtingswaarden, waar nodig, bijgesteld.

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

De structuur van het 'Bestemmingsplan Paardenhouderij Hoeve Vulenbach' dient conform paragraaf 1.2 en artikel 3.1.7 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van het bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0882.BPRIMBURGERWEG162-VG01;

- de regels: deze zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

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

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

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

1.5 Leeswijzer

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

2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Rimburgerweg die, komend vanuit de kern Rimburch uit noordoostelijke richting, ter hoogte van de Kraanweg afbuigt in noordwestelijke richting naar de kern Ubach over Worms. Langs deze weg zijn onder meer een aantal agrarische bedrijven en agrarische toeleveranciers gevestigd, alsmede enkele paardenhouderijen. De Hoeve Vulenbach is gelegen aan de Rimburgerweg 162 en is een (Rijks)monumentale hoeve in de vorm van een klassiek bebouwingsensemble gesitueerd rond een binnenplaats, die waarschijnlijk dateert uit het midden van de 18^{de} eeuw. De hoeve is daarmee een van de oudste hoeven van deze streek. Aan de zuidzijde van de hoeve zijn bijbehorende agrarische gronden gelegen die in het verleden zijn gebruikt voor akkerbouw en veehouderij. De hoeve is thans sterk in verval geraakt, getuige de onderstaande foto's:

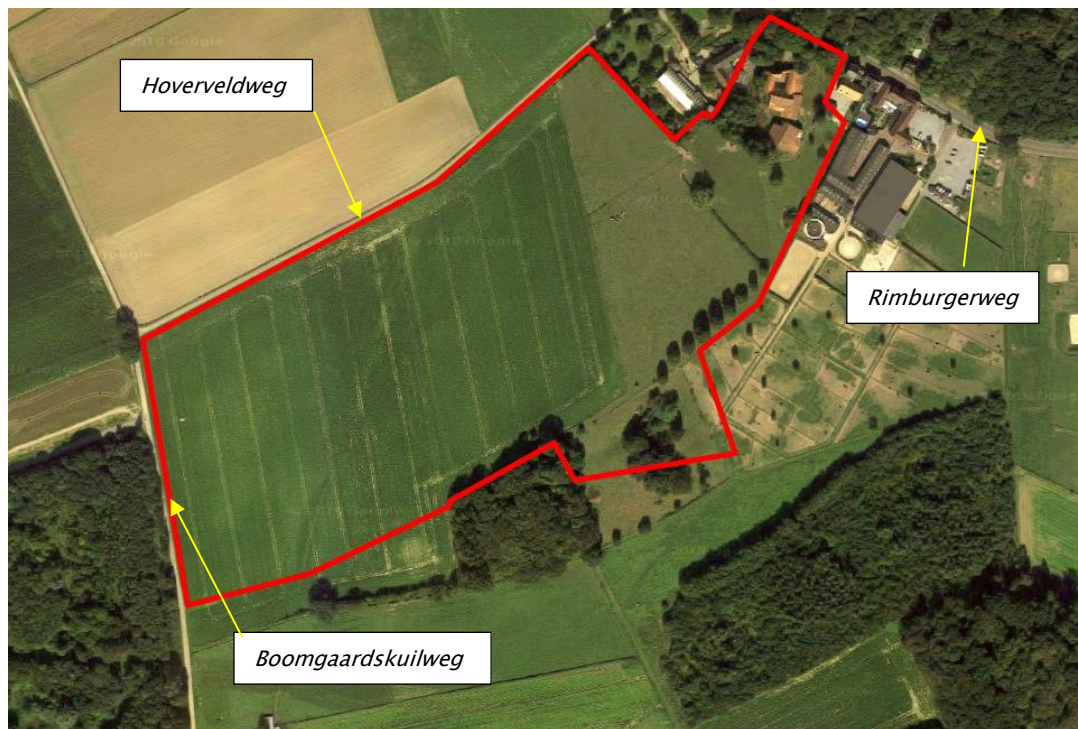


In de hoeve heeft begin 1900 een felle brand gewoed en daarna is deze deels opnieuw opgebouwd en hersteld.

Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Hoverveldweg die vanaf de Rimburgerweg langzaam omhoog verloopt richting de Boomgaardskuilweg, die de westelijke grens vormt van het plangebied maar ook

grenst aan een bestaand bosgebied. Aan de zuidkant grens het plangebied aan agrarische percelen van derden en aan de zuidoostkant aan de percelen behorende bij de Rimburchhoeve.

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven:



De hoeve bevat onder meer een bedrijfswoning (zie onderstaande foto), een bakhuis, stallen, schuren en overige opslag- en bedrijfsruimten. Deze verkeren alle in slechte bouwkundige staat en dienen snel te worden gerenoveerd/herontwikkeld om definitief verval te voorkomen.



3 Beleid

3.1 Europees en Rijksbeleid

3.1.1 Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Sinds 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Natura2000-gebieden

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

Plangebied en omgeving

Op een afstand van ruim vier kilometer ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Brunssummerheide'. Daarnaast is in Duitsland op circa 500 meter het Natura 2000-gebied 'Wurmtal Nördlich Herzogenrath' gelegen. Eveneens in Duitsland is op ruim twee kilometer van het plangebied het Natura 2000-gebied 'Wurmtal Südlich Herzogenrath' gelegen. Ten behoeve van de voorliggende planontwikkeling is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd naar de invloed op het Natura2000-gebieden alsmede naar het voorkomen van beschermde soorten. Dit onderzoek komt aan de orde in subparagraaf 4.1.6 van deze toelichting.

3.1.2 Verdrag van Valletta (Malta)

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

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De gemeente Landgraaf beschikt over een Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Landgraaf en over een facetbestemmingsplan Archeologie, die in subparagraaf 3.4.2 en paragraaf 4.3 aan de orde komen.

3.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	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.
--	---

Vanuit deze belangen is met name belang 10 relevant, zijnde het behoud en de versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Met de ontwikkeling van voorliggend plan wordt onder meer een Rijksmonument behoed voor verder verval en voorzien van een nieuwe, deels bedrijfsmatige functie en deels woonfunctie.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

3.1.5 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen

plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan te onderbouwen. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Deze motiveringsplicht, bestaande uit drie treden (actuele regionale behoefte – bestaand stedelijk gebied – multimodale ontsluiting) geldt niet alleen voor het bestemmingsplan maar tevens voor andere ruimtelijke besluiten.

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

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

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

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Het voorliggende plan omvat geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan betreft het vastleggen van een bestemmings- en functieverandering van een (voormalig) agrarisch bedrijf in een paardenhouderij en de daarvoor noodzakelijke gebouwen en andere bouwwerken. Op basis van provinciaal beleid worden de gebouwlijke uitbreidingen en toegevoegde verhardingen ten behoeve van de nieuwe functie 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.

3.1.6 Waterwet en waterbesluit

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

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

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

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

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

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

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van ‘vasthouden–bergen–afvoeren’ en;
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

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

toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding.

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

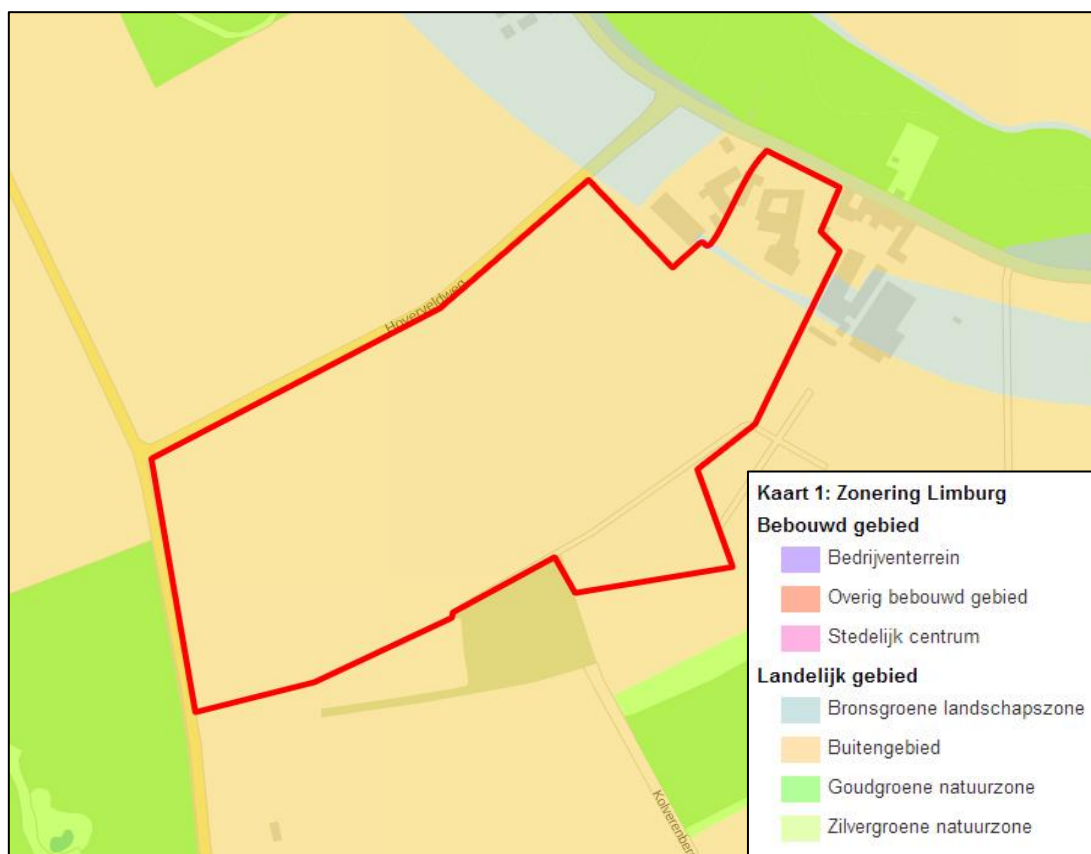
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

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

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

Op onderstaand fragment uit de POL-kaart 1 'Zonering Limburg' is te zien dat voor het plangebied van dit bestemmingsplan de zoneringen 'Buitengebied' en 'Bronsgroene landschapszone' van toepassing zijn:



Fragment POL2014 kaart 'Zonering Limburg'

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, het terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw en het bereiken van goede kwaliteit en goed functioneren van de ondergrond.

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. 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 natuurkernen en vormen het landschappelijk raamwerk.

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.

In het voorliggend plangebied is slechts een zeer smal strookje als zodanig aangeduid. Dit is een 'doodlopende' uitloper van een groter gebied, komend vanuit de aangrenzende zone ten oosten van het plangebied. Er is geen sprake van een verbinding met een natuurgebied omdat de zone 'doodloopt' aan de westzijde. Het accent op deze plek ligt met name op het watersysteem. Hiermee is bij de planvorming nadrukkelijk rekening gehouden door het voorzien in buffer- en infiltratievoorzieningen (met kratten) en een retentiebekken (zie ook bij de bespreking van het landschapsplan in hoofdstuk 5 van deze toelichting).

De ontwikkeling van dit plan, waarbij een nieuwe gebruiksfunctie wordt gegeven aan een leegstaand monument met aanpalende landerijen en waarbij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten worden benut en versterkt in een hoogwaardige landschappelijke setting, past binnen de uitgangspunten aangaande buitengebied en 'bronsgroene landschapszone' 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 een aantal modules, waarbij onderhavig plan kan worden gecategoriseerd onder de module 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding'.

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 en de aanvullende kwaliteitsverbetering is verwoord in hoofdstuk 5 van deze toelichting. De wijze waarop het hemelwater wordt afgevoerd is zowel verwoord in hoofdstuk 5 als in de waterparagraaf (paragraaf 4.2 van deze toelichting).

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin zijn regels vastgelegd op het gebied van milieu, wegen, water, grond, agrarische bedrijven, natuur, wonen en ruimte. De Omgevingsverordening biedt geen specifieke uitgangspunten voor het voorliggende plangebied.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad "Ruimte voor park & stad"

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2009 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. Want de lijnen die deze visie uitzet vormen géén strak keurslijf, maar biedt veel meer een

aanzet om met alle partijen – markt, overheden en bewoners – samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak te starten.

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

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

Toetsing aan deze pijlers levert per opgave een ontwikkelingsbeeld op. Het ontwikkelingsbeeld voor ruimte is een duurzame versterking van de identiteit en vitaliteit. De ambitie bij mobiliteit is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. Hoofdambitie bij economie is structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitalisering van locaties die niet meer aan de moderne eisen voldoen.

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

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

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

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

Deze thema's zijn omgezet in de volgende pijlers:

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

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Landgraaf 2030 'Slank en Groen'

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

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

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

De structuurvisie behandelt een groot aantal thema's: identiteit en cultuurhistorie, bevolking, huisvesting en wonen, sociaal economisch beleid, voorzieningen en

welzijn, natuur en landschap, verkeer en mobiliteit, duurzaamheid, water en de herstructurerings- en ontwikkelingslocaties. 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.

3.4.2 Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Landgraaf 2014

Voor geheel Parkstad Limburg is een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld. 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 februari 2015. Het doel van de archeologische verwachtingenkaart is het zichtbaar maken waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, en het daaraan koppelen van een onderzoeksplicht. Hiermee wordt tevens duidelijk bij welke werkzaamheden wel en bij welke geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn. In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden:

Categorie 1: beschermde (archeologische) Rijksmonumenten

Voor werkzaamheden is hier altijd een vergunning volgens de Monumentenwet 1988 (thans: Erfgoedwet) 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 1988 (thans: Erfgoedwet) geeft geen minimum voor de diepte van verstoring. Voor de gemeente Landgraaf is voorgesteld geen onderzoeksplicht op te leggen voor werkzaamheden minder dan 40 cm diep.

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

Voor deze gebieden zijn de ondergrenzen verder verruimd (respectievelijk 250 m² en 2.500 m² oppervlakte, bij meer dan 40 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere

projecten onderzoeksplichtig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoeksplicht.

Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde

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

Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde

In deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht.

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

Ten behoeve van deze planontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd; voor de resultaten daarvan wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze toelichting.

3.4.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Landgraaf (GVVP)

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Landgraaf (GVVP) is in juni 2017 vastgesteld. Het GVVP geeft richting aan het verkeers- en vervoersbeleid in de gemeente Landgraaf voor de komende jaren en heeft het tot op heden vigerende Mobiliteitsplan uit 2009 en de Parkeernota uit 2008 vervangen.

Het GVVP is voor dit plan met name van belang voor het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen. Om de grootte van de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen, en dus het aantal te realiseren parkeerplaatsen, worden parkeernormen gebruikt. In bijlage 3 'Parkeernormen' van het GVVP staan voor verschillende gebruiksfuncties de voor Landgraaf geldende parkeernormen aangegeven.

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 bij de planontwikkeling in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

De parkeernormen zelf zijn door middel van een dynamische verwijzing opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit houdt in dat verwezen wordt naar de thans vastgestelde parkeernormen en dat, mochten deze wijzigen in de toekomst, dan getoetst wordt aan de nieuwe parkeernormen. Hierdoor hoeft het bestemmingsplan bij gewijzigde parkeernormen niet gewijzigd te worden.

3.4.4 Ontwikkelingskader Buitengebied

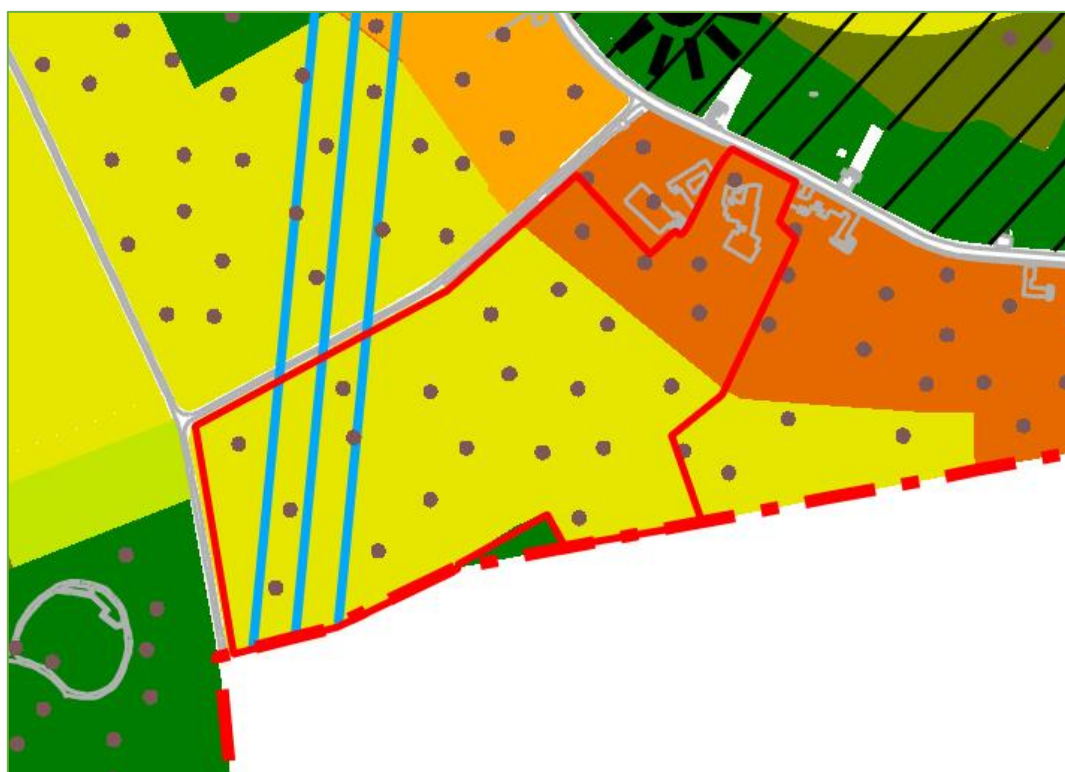
Het “Ontwikkelingskader Buitengebied 2014” (vastgesteld d.d. 2 december 2014) is een actualisatie van het “Toetsingskader ontwikkelingen in het buitengebied 1997”. Dit toetsingskader bleek een waardevol instrument bij het toetsen en adviseren van diverse ontwikkelingen en is voor een belangrijk deel 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. Om 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 perceelsafscheidings, 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 beoogde paardenhouderij hoeve Vulenbach gelegen. De gele kleur is kleinschalig agrarisch gebied:



Legenda zoneringskaart

Zones		
	1a bos binnen EHS	1 Ecologische Hoofdstructuur
	1b natuur binnen EHS	
	1c extensieve landbouw binnen EHS	
	2 bos/bosontwikkeling buiten EHS	
	3 natuur buiten EHS, natuurontwikkelingsgebied	
	4 agrarisch gebied kleinschalig	
	5a kernrandgebied	5 Kernrandgebied
	5b kernrandgebied-plus	

Dubbelzoneringen

	A stiltegebied
	B zichtassenzone
	C hellingen > 4%

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 Hoeve Vulenbach gaat het om een professionele paardenhouderij en hier wordt derhalve alleen aandacht besteed aan hetgeen over professionele paardenhouderijen is vastgelegd.

Kernrandzones/Kernrandgebied-plus

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'.

Het bedrijf zal in hoofdzaak een gebruiksgerichte paardenhouderij worden. De paarden verblijven hoofdzakelijk buiten en het bedrijf zal als 'actieve paardenhouderij' geëxploiteerd worden. De concept is onderscheidend ten opzichte van de traditionele paardenhouderij in de directe omgeving, doordat de paarden niet permanent worden gestald in een paardenstal of -box en een groot aantal uren per dag worden geweid. In een 'actieve paardenhouderij' zijn de paarden continu in beweging en dienen zij om te kunnen eten, drinken en rusten een parcours af te leggen. Hierdoor wordt beweging continu gestimuleerd. Het concept past bij de natuurlijke behoefte van een paard en is zeer geschikt voor de doelgroep oudere sportpaarden, paarden die moeten revalideren en af te richten paarden. Daarnaast zal in de toekomst op kleine schaal gefokt worden met paarden en zal een manege worden gerealiseerd. Dergelijke ontwikkelingen zijn toegestaan, onder voorwaarden, binnen de 'kernrandgebied-plus'-zones.

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 Limburgs Kwaliteitsmenu (zie provinciaal beleid). Een landschappelijk inpassingplan is bij nieuwvestiging en uitbreiding van paardenhouderijen noodzakelijk, inclusief bijbehorende advisering door de regionale kwaliteitscommissie (zie hoofdstuk 5 van deze toelichting).

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 dat 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 de verbeelding bij dit plan opgenomen.

Kleinschalig agrarisch gebied

De bij het plangebied behorende weilanden vallen buiten de kernrandzone en zijn als kleinschalig agrarisch gebied aangeduid. In deze zone past de landbouw met een minder grootschalige ruimtelijke uitstraling, met tevens verbredingsactiviteiten. De wens is dat hier extensievere vormen van landbouw ontstaan, liefst op biologische, natuurvriendelijke basis. Dit in een relatief kleinschalig agrarisch landschap met natuurwaarden, dat aantrekkelijk is voor recreatief medegebruik. Negatieve beïnvloeding van natuur- en landschapswaarden dient tegengegaan te worden, o.a. door teelten die veel inzet van chemische middelen en kunstmest vergen zo veel mogelijk uit dit gebied te weren. Bevorderd dient te worden een ecologische dooradering van deze gebieden door middel van perceelranden en kleine landschapselementen. Bij de landschappelijke inpassing ten behoeve van dit plan is rekening gehouden met deze natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten.

Zichtassenzone

Het hoger gelegen agrarisch gebied dat deel uitmaakt van het plangebied is aangeduid als 'zichtassenzone'. In deze zones zijn hoge, uitzicht benemende objecten (zoals bouwwerken, gebouwen, bos, bomen, hagen en muren hoger dan 1 meter) niet gewenst. In het voorliggende plan is hier rekening mee gehouden.

Eindconclusie beleidskader

De voorliggende planontwikkeling strekt tot behoud en versterking van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Dit is één van de uitgangspunten vanuit het Rijksbeleid. Met de ontwikkeling van voorliggend plan wordt onder meer een Rijksmonument behoed voor verder verval en voorzien van een nieuwe, deels bedrijfsmatige functie en deels woonfunctie. Tevens voldoet het plan aan de provinciale beleidskaders POL2014 en de daarinbinnen aangegeven uitgangspunten in de zoneringen 'buitengebied' en 'bronsgroene landschapszone'. Het plan kan voldoen aan de uitgangspunten van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) en heeft de goedkeuring van de Kwaliteitscommissie Limburg. Ook past het plan binnen de regionale Intergemeentelijke Structuurvisie, waarin is aangegeven dat het landschap leidend is bij nieuwe ontwikkelingen. Tenslotte kan aan de Structuurvisie Landgraaf 2030 worden voldaan en past het plan binnen het Ontwikkelingskader Buitengebied. Tevens is rekening gehouden met de uitgangspunten zoals aangegeven in het archeologiebeleid en het GVVP.

Resumerend kan worden aangegeven dat het plan wordt mogelijk geacht onder de voorwaarden die in dit bestemmingsplan zijn beschreven en in het juridisch bindende gedeelte (verbeelding en planregels).

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat de beoogde functie(s) passen binnen de kaders van milieu- en andere sectorale wet- en regelgeving. In dit hoofdstuk komen deze facetten achtereenvolgens aan de orde.

4.1.1 Bodem

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

Bodemonderzoek

Door BKK Bodemadvies is het 'Verkennd bodemonderzoek Rimbürgerweg 162' (kenmerk 17387.BKK, d.d. 22.02.2018, separate bijlage 1) uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd waar functies zullen wijzigen en gebouwen zullen worden gebouwd: dit is het gedeelte dat de bestemming 'Bedrijf-Paardenhouderij' krijgt en het (agrarisch bestemde) gedeelte waar de retentievijver zal worden aangelegd. Daarbij is voor het erfterrein de strategie 'heterogeen verdacht' aangehouden en voor het weiland de strategie 'onverdacht'. Naar aanleiding van het vooronderzoek is de deellocatie 'bovengrondse dieseltank' aan de onderzoeksopzet toegevoegd. Aangezien de exacte tanklocatie niet meer als zodanig was aan te wijzen is de bodem onder de overkapping als 'heterogeen verdacht' aangehouden. De onderzoekslocatie is als onverdacht voor asbest onderzocht.

Erfterrein

Uit de analyseresultaten is naar voren gekomen dat de boven- en ondergrond bij één boring sterk verontreinigd is met PAK. Over een mogelijke bron dan wel oorzaak van deze PAK-verontreiniging is geen informatie voorhanden. Visueel zijn matige baksteen-/puinresten aangetroffen in een spoor dat achter de schuur loopt tot aan het weiland. De resultaten tonen aan dat er sprake is van een spotverontreiniging met PAK in gehalte > interventiewaarde, waarvan de omvang wordt geschat op circa 12 m³. Voor het overige is de boven- en ondergrond licht verontreinigd met zink, cadmium, lood, kwik, PAK, minerale olie, kobalt en PCB. Indicatief getoetst aan de Regeling bodemkwaliteit geldt dat er sprake is van de kwaliteitsklasse Industrie.

Weiland

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, zink en PCB. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Volgens de Regeling bodemkwaliteit voldoen de boven- en ondergrond indicatief aan de klasse Achtergrondwaarde.

Bovengrondse dieseltank

De bovengrond is licht verontreinigd met PAK, cadmium en zink. De ondergrond is licht verontreinigd met zink. Minerale olie is niet verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond. Ten aanzien van de opslag van diesel in een bovengrondse tank is de bodemkwaliteit niet nadelig beïnvloed. Volgens de Regeling bodemkwaliteit voldoen de boven- en ondergrond indicatief aan de klasse Industrie.

Asbest

Op het maaiveld van de onderzoekslocatie zijn geen asbest verdachte (plaat)materialen aangetroffen. In het opgeboorde materiaal zijn eveneens geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Naar aanleiding van de puinbijmengingen is de onderzoekshypothese voor het erfterrein gewijzigd naar 'verdacht voor asbest'. In deze puinbijmengingen is analytisch wel asbest aangetoond, echter deze asbestconcentraties liggen ruim onder de interventiewaarde uit de circulaire voor asbest in de bodem en onder de maximale waarde voor asbest in bouwstoffen. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Eindconclusie

Met uitzondering van de aangetoonde spotverontreiniging met PAK in de boven- en ondergrond van één boring (boring 25, zie onderstaande afbeelding), is slechts sprake van plaatselijk licht verontreinigde grond die geen belemmering vormt voor de voorgenomen functiewijziging van het perceel en de toekomstige verbouwwerkzaamheden. Vrijkomende boven- en ondergrond binnen het werk komen voor hergebruik in aanmerking en kan met voorliggende resultaten worden afgevoerd naar een erkende verwerker of acceptant (BRL 9335). De grond van het erfterrein mag echter niet worden toegepast op de (schonere) grond van het weiland.



Ten aanzien van de aangetoonde sterke bodemverontreiniging met PAK kan worden uitgegaan van een spotverontreiniging. Vooralsnog kunnen er geen graafwerkzaamheden in de directe omgeving van de boven- en ondergrond van boring 25 plaatsvinden, hetgeen mogelijk een beperking legt op de toekomstige herinrichting van de locatie. Wanneer hier graafwerkzaamheden plaatsvinden, dient het bevoegd gezag middels een plan van aanpak op de hoogte te worden gesteld op welke wijze deze spotverontreiniging wordt gesaneerd (ontgravingsplan). Het is een aanbeveling om de sanering van de spotverontreiniging onder milieukundige begeleiding te laten plaatsvinden.

4.1.2 Geluid

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

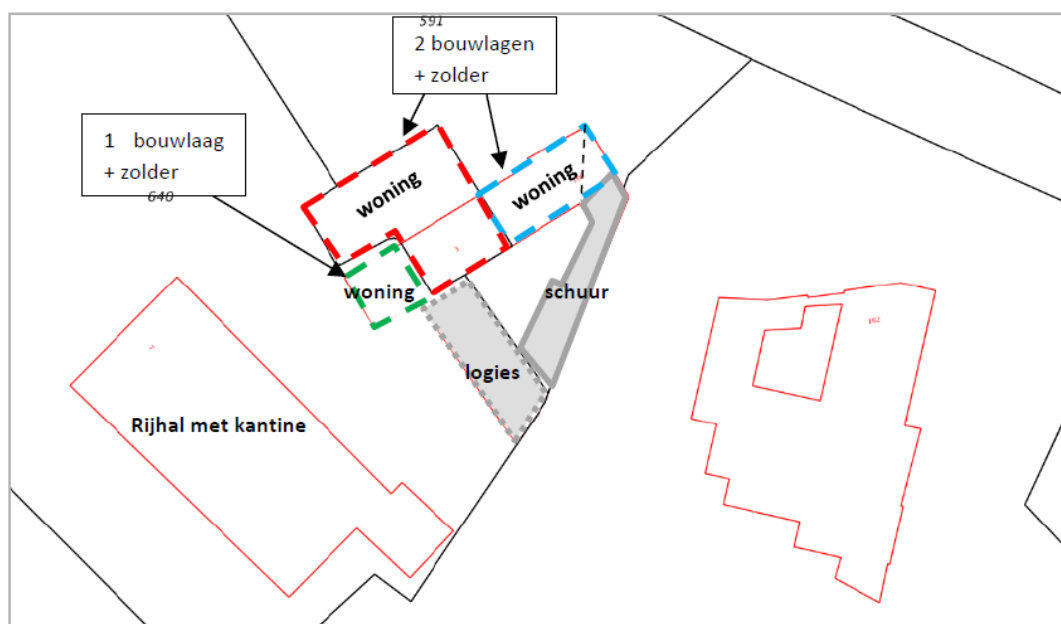
Door Spider Monkey Consultancy is het akoestisch onderzoek 'Paardenhouderij hoeve Vulenbach (rapportnummer 20171201, separate bijlage 5) uitgevoerd. Het onderzoek is noodzakelijk voor een akoestische afweging op grond van art. 3.1 lid 1 Wro 'goede ruimtelijke ordening/aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor de te voeren bestemmingsplanprocedure.

Bedrijven en milieuzonering, beoordeling op basis van de richtafstand

De afstand tussen de omliggende woningen tot het grondgebied waar geluidbronnen gesitueerd (kunnen) zijn met de functie 'paardenhouderij', voldoet niet aan de richtafstand geluid van 30 meter (met de aantekening "C" van continu), die is opgenomen in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Het perceel grenst aan de buurpercelen aan de west- en oostzijde van het plan. Hierom dient bij de "stappen-benadering" zoals omschreven in het onderzoek, uit te gaan van stap 2 waarbij de specifieke bedrijfssituatie (feitelijke situatie) het uitgangspunt is.

Representatieve bedrijfssituatie

De woning Rimbürgerweg 170 (ten westen van de hoeve Vulenbach) is maatgevend voor de beoordeling van geluid van de representatieve bedrijfssituatie. Aan deze woning is aan de achterzijde, binnen het bouwvlak, een bijgebouw gerealiseerd. De achtergevel hiervan is maatgevend (zie onderstaande afbeelding).



Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ voldoet hier en bij alle overige woningen aan de nagestreefde etmaalwaarde van 50 dB(A). Het maximale geluidniveau L_{Amax} (piekgeluid) in de nacht bedraagt ter plaatse van het eerder genoemde, maatgevende rekenpunt echter 63 dB(A) waar een waarde van 60 dB(A) wordt nagestreefd. De ligging van de achtergevel van dit gebouw is kritisch gezien vanuit het erf van hoeve Vullenbach. Voor een goede bedrijfsvoering, en dat geldt overigens ook al voor de bedrijfsvoering onder de huidige bestemming, is het noodzaak een kleine overschrijding van de streefwaarde toe te staan. Om dit te reguleren onder het Activiteitenbesluit milieubeheer, onder artikel 2.20, is hiervoor een maatwerkvoorschrift noodzakelijk. Gelet op de bouwkundige staat van dit gebouw mag aangenomen worden dat aan de vereiste geluidwering van 18 dB(A) wordt voldaan, zodat de nagestreefde waarde van 45 dB(A) in de nacht, binnen de woning is geborgd. Hiermee is er toch sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Incidentele bedrijfssituatie (evenementen)

De zuidoostgevel van de woning Rimburcherweg 160 is maatgevend voor de beoordeling van geluid van deze incidentele bedrijfssituatie. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ in de dagperiode is maatgevend: de dag-/etmaalwaarde bedraagt 53 dB(A). Dit wordt veroorzaakt door het intensiever gebruik van de open bak, waaronder ook het omroepen ofwel aan- en afkondigen van combinaties met een omroepinstallatie. Het aantal evenementen is echter beperkt, in principe wordt uitgegaan van drie per jaar. Bij de woningen Hoverveldweg 3 en Rimburcherweg 170 bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$, 52, respectievelijk 51 dB(A) en is er eveneens sprake van een overschrijding van de waarde van 50 dB(A). Gelet op de bouwkundige staat van de woningen mag aangenomen worden dat aan de vereiste geluidwering van 18 dB(A) wordt voldaan voor de woning Rimburcherweg

160 en 17 en 16 dB(A) voor respectievelijk de woningen Hoverveldweg 3 en Rimbürgerweg 170, zodat de nagestreefde waarde van 35 dB(A) in de dag, binnen de woning is geborgd. Hiermee is er toch sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook voor de beoordeling van het maximale geluidniveau L_{Amax} (piekgeluiden) is de woning Rimbürgerweg 160 maatgevend: hier is een waarde van 72 dB(A) berekend; de nagestreefde waarde van 70 dB(A) wordt overschreden met 2 dB(A). Dit wordt veroorzaakt door het aan- en afkondigen van combinaties met een omroepinstallatie bij de open bak. Voor een binnenniveau van 55 dB(A) zou een geluidwering van 17 dB(A) worden vereist. Eerder, hierboven werd voor deze woning een geluidwering van 18 dB(A) vereist, zodat die waarde vanuit bouwakoestisch oogpunt maatgevend is.

Maatwerkvoorschriften

Zowel voor de representatieve als voor de incidentele bedrijfssituatie is het onder het Activiteitenbesluit milieubeheer noodzakelijk de geluidsituatie nader te reguleren onder artikel 2.20, aangezien niet volledig kan worden voldaan aan de geluidvoorschriften onder artikel 2.17 van het genoemde besluit. Een opzet hiervoor is opgenomen in paragraaf 6.3 van het akoestisch onderzoek, evenals een grondslag voor motivering.

Verkeersaantrekkende werking

De woning Rimbürgerweg 126 en 175 zijn maatgevend voor de beoordeling van geluid van de verkeersaantrekkende werking; het geluidniveau L_{Aeq} bedraagt hier 53 dB(A) waar een waarde van 50 dB(A) wordt nagestreefd. De verkeersbewegingen in de avond zijn hiervoor maatgevend. Daarnaast zijn er nog zeven woningen met een waarde van 51 en 52 dB(A). Al deze woningen liggen pal aan de weg. De geconstateerde overschrijdingen dienen genuanceerd te worden. Aangenomen mag worden dat de verkeersaantrekkende werking ook al planologisch is afgewogen voor de huidige toegekende, agrarische bestemming waar ook in de avond verkeersbewegingen dienen te zijn meegewogen, waaronder die van zwaar materieel zoals een trekker. Met een bestemming van paardenhouderij zullen in plaats daarvan, verkeersbewegingen van lichtere motorvoertuigen plaatsvinden, zoals bestel- en terreinwagens. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de etmaalwaarde van het geluidniveau bij de omliggende woningen zal toenemen met de bestemming paardenhouderij. De oorzaak van de geconstateerde overschrijdingen, zoals eerder is opgemerkt is gelegen aan de situering van de woningen pal aan de weg. Gelet op de staat van deze woningen mag ervan worden uitgegaan dat wordt voldaan de minimaal vereiste geluidwering (18 dB(A) voor de twee maatgevende woningen), zodat een geluidniveau L_{Aeq} binnen de woningen van ten hoogste 30 dB(A) in de avond is geborgd. Volgens jurisprudentie dient bij overschrijding van de etmaalwaarde van 50 dB(A) ook rekening te worden gehouden met het geluidniveau op de gevel vanwege het reguliere verkeer. Gelet op het beperkte aantal verkeersbewegingen van bestel- en terreinwagens in de avond wordt dit onnodig geacht. Opgemerkt wordt ook dat, gelet op de andere

paardenhouderijen in de omgeving, dit verkeer niet tot nauwelijks herkenbaar zal zijn als gaande naar of komende van de hoeve Vulenbach.

Resumé

Het plan ligt in een gebied met functiemenging; hierom is een goede ruimtelijke compositie noodzakelijk. Uit het onderzoek naar de feitelijke situatie blijkt dat het plan kan voldoen aan de nagestreefde waarden van stap 3 uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Een opzet voor een motivering is in het onderzoeksrapport aangereikt. Voor het reguleren van de bedrijfsactiviteit onder het Activiteitenbesluit milieubeheer is een maatwerkvoorschrift noodzakelijk (artikel 2.20 Abm). Onder de hierboven genoemde randvoorwaarden is het plan realiseerbaar.

4.1.3 Luchtkwaliteit

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

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas 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 ter plekke bedraagt 25 µg/m³ (bron cijfers: Atlas Leefomgeving). De PM₁₀-concentratie ter plekke bedraagt 30 µg/m³. Deze concentraties liggen ruim beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Berekening NIBM

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op

een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het grote voordeel van deze NIBM-rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. In het kader van de voorliggende ontwikkeling is met de NIBM-tool berekend of dit plan NIBM is. In de berekening van de toename van de verkeersintensiteit als gevolg van deze ontwikkeling wordt als 'worst case'-scenario uitgegaan van:

- een maximale bezetting van de capaciteit van 30 paardenboxen en 60 paarden;
- een maximale bezetting van de recreatiewoningen tezamen van 6 personen.

De bedrijfswoning, het regulier agrarisch gebruik alsmede het halen en brengen van dieren blijven buiten beschouwing omdat deze activiteiten op basis van het vigerende bestemmingsplan ook reeds mogelijk zijn. Voor vrachtverkeer wordt 5% aangehouden (leveranciers). Deze activiteiten leiden tot de onderstaande toename van verkeersbewegingen per etmaal (e.e.a. op basis van de module 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW:

- 30 paardenboxen (4 bewegingen per paardenbox):
 $30 * 4 = 120$ verkeersbewegingen/etmaal.
- totaal 6 personen in twee bed & breakfastvoorzieningen (2,8 bewegingen per reguliere bungalow, hier wordt uitgegaan van de capaciteit van twee bungalows): $2,8 * 2 = 5,6$ verkeersbewegingen/etmaal.

Dit aantal van 125,6 (afgerond 126) is ingevoerd in het rekenmodel. Het resultaat van de berekening is als volgt:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		126
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,15
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
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		

Geconcludeerd kan worden dat het plan voor hoeve Vulenbach 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c. van de Wet milieubeheer kan derhalve worden aangegeven

dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit is daarmee in voldoende mate onderzocht en levert geen beperkingen op voor onderhavig plan.

4.1.4 Externe veiligheid

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

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

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Externe veiligheid buisleidingen

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

Transport van gevaarlijke stoffen

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

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

Plangebied

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

Transport gevaarlijke stoffen

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

Risicovolle bedrijven

Er zijn volgens de Risicokaart Limburg wel bronnen van risicovolle bedrijven in de omgeving aanwezig. Het betreft bedrijven in de (verre) omgeving, waarvan de dichtstbijzijnde het restaurant van De Watertoren is (in vogelvlucht op 520 meter afstand van het plangebied). In werkelijkheid ligt dit bedrijf op het plateau aan de overzijde van de Rimburgerweg. Het betreft een camping met restaurant, waarbij de risicovolle activiteit een gastank betreft. Op 900 meter van het plangebied ligt het bedrijf Laura Metaal, dat op bedrijventerrein Julia ten noorden van Eygelshoven ligt. Het vigerende bestemmingsplan laat ter plekke van dit bedrijventerrein maximaal bedrijfsactiviteiten van de milieucategorie 3.2 toe. Bovendien is dit bedrijventerrein in de directe nabijheid van een reguliere woning en een maatschappelijk voorziening gelegen; aangenomen mag worden dat hier geen dermate gevaarlijke activiteiten plaatsvinden dat de uitstraling daarvan reikt tot in het plangebied. Ook dit bedrijf ligt derhalve op een te grote afstand om invloed te kunnen hebben op het plangebied.

Overige bedrijfsactiviteiten zijn op meer dan 1,2 kilometer van het plangebied gelegen, waarbij deze bedrijfsactiviteiten (hoofdzakelijk van Gasunie) met name in de kernen Eygelshoven en Landgraaf gelegen zijn.

Buisleidingen

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

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

4.1.5 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) beschermt geurgevoelige objecten tegen de geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Een woning valt onder de definitie van een geurgevoelig object zoals opgenomen in artikel 1 Wgv. Voor wat betreft de recreatiewoningen is de mate van gebruik bepalend voor het feit of deze een geurgevoelig object betreffen of niet. Er moet een bepaalde continuïteit in het gebruik zijn. Het is daarbij niet relevant of het gebruik door één bepaalde persoon of verschillende personen plaatsvindt. Voor de recreatiewoningen wordt verondersteld dat deze aangemerkt dienen te worden als geurgevoelig object (ggo).

Voor wat betreft het van toepassing zijnde beschermingsniveau voor de ggo's is het van belang te bepalen of het plan binnen of buiten de bebouwde kom is gelegen. Het gebied waarin het plan is gelegen wordt aangemerkt als buitengebied. Voor dieren zonder geuremissiefactoren (zoals paarden) gelden geen geurnormen, maar te respecteren vaste afstanden. In artikel 4 van de Wgv is bepaald dat deze vaste afstand buiten de bebouwde kom 50 meter bedraagt. Gelet op de ligging buiten de bebouwde kom dient een afstand van 50 meter te worden gerespecteerd tussen geurgevoelige objecten en de diervverblijven.

Door Windmill is het 'Onderzoek geurhinder veehouderijen ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Rimbürgerweg 162 te Landgraaf' (rapportnummer P2016.409.01-2, d.d. 23.02.2017, separate bijlage 3) uitgevoerd.

Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de planontwikkeling van de locatie Rimbürgerweg 162 géén inbreuk maakt op de vergunde en planologische geurrechten van omliggende veehouderijen. De nieuwe geurgevoelige objecten binnen de locatie Rimbürgerweg 162, zijnde de bed & breakfastverblijven, worden binnen de 50 meter-contour van (een van de) omliggende veehouderijen gesitueerd. Het al dan niet toelaatbaar achten van de geurgevoelige objecten binnen een agrarische geurcontour betreft een bestuurlijke afweging; het bevoegd gezag dient te oordelen of zij het woon- en leefklimaat ter plaatse voldoende achten voor het voorgenomen gebruik.

De agrarische activiteiten op de locatie Rimbürgerweg 162 veroorzaken ook een geurbelasting op de directe omgeving. Uitgaande van het huidige voorstel voor de indeling van het plangebied is de oprichting van de paardenstallen uitsluitend

vergunbaar indien het emissiepunt van de paardenstallen op minimaal 50 meter afstand van de omliggende geurgevoelige objecten wordt gesitueerd. Voor de verplaatsing van het emissiepunt is het noodzakelijk om de stallen mechanisch te ventileren. Indien de gemeente Landgraaf een geurverordening zou vaststellen waarbij de te respecteren afstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object wordt verkleind tot minimaal 25 meter, is het huidige voorstel voor de indeling van het plangebied echter zonder meer inpasbaar.

Stallen mechanisch ventileren is gebruikelijk (en noodzakelijk) bij intensieve veehouderij. Bij paardenstallen is dit technisch ook mogelijk, maar wordt dit systeem nauwelijks toegepast. Bovendien leent een paardenhouderij zich nou juist goed voor natuurlijke ventilatie: vochtigheid, temperatuur en dergelijke kunnen bij uitstek natuurlijk worden geregeld. Mechanische ventilatie in een verder luchtgesloten stal vergt daarnaast ook een grote investering. Daarnaast willen paardenhouders vanuit het oogpunt van dierenwelzijn dat de paarden vrij zicht naar buiten hebben en één willen worden met hun omgeving (uitloopgebied). Hierdoor is er geen sprake meer van een luchtgesloten stal en zijn de (open) staldeuren emissiepunten. Natuurlijke ventilatie heeft voordelen voor zowel dier als de bedrijfsfinanciën. Echter bij natuurlijke ventilatie voor het voorliggende plan is wel een 'geurverordening' op grond van de Wgv nodig.

Geurverordening

In het onderzoek geurhinder veehouderijen is aangegeven dat indien de gemeente Landgraaf een geurverordening zou vaststellen, waarbij de te respecteren afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object wordt verkleind tot minimaal 25 meter, het huidige voorstel voor de indeling van het plangebied zondermeer inpasbaar is. Verkleining van de afstand naar 25 meter komt overeen met halvering van de wettelijke eis (50 meter buiten de bebouwde kom). De gemeente Landgraaf gaat voor het hele grondgebied een geurverordening vaststellen waarmee de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

4.1.6 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

In het kader van de planologische afwegingen omtrent het voorliggende bestemmingsplan is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen invloed hebben op omliggende natuurgebieden en/of beschermde flora en faunasoorten in het geding kunnen zijn bij de uitvoering van de op basis van voorliggend bestemmingsplan te realiseren bouwplannen.

Door Ecolyrium is het 'Quickscanonderzoek Ecologische waarden projectlocatie Rimbürgerweg 162 te Rimbürg' (rapportnummer 17-216, d.d. 11.09.2018, (separate bijlage 4)' uitgevoerd. Geconcludeerd wordt het volgende.

Soortenbescherming

Op en rond de ingreeplocatie komen de volgende natuurwaarden voor:

- Steenuil: roestplek en potentieel geschikte broedlocatie (tijdens alle bezoeken (ook tijdens plaatjescontrole) waargenomen, ondanks verbouwingswerkzaamheden);
- Hazelworm: geschikt leefgebied, maar tijdens plaatsjesonderzoek niet vastgesteld
- Vleermuizen: geschikte winterverblijfplaats.

In relatie tot de Wet natuurbescherming kan worden geconcludeerd dat:

- er geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden door de werkzaamheden ten aanzien van beschermde vaatplanten, amfibieën, grondgebonden zoogdieren, vissen, libellen, reptielen, dagvlinders en overige ongewervelden;
- er geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden ten aanzien van broedvogels, mits de werkzaamheden zoveel als mogelijk buiten de broedperiode van vogels uitgevoerd worden, of aanvangen voorafgaande aan het broedseizoen en doorlopen tijdens het broedseizoen (vestiging van broedvogels wordt daarmee beïnvloed door de toename van menselijke handelingen op het terrein);
- er geen effecten optreden ten aanzien van de vernietiging van jaarrond beschermde nesten van broedvogels, omdat deze niet aangetroffen zijn en;
- er geen effecten optreden ten aanzien van de vernietiging of verstoring van vaste zomer rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen omdat het gebouw daarvoor geheel ongeschikt bevonden is;
- er mogelijk effecten optreden ten aanzien van overwinterende vleermuizen als het aanwezige winterverblijf (in de kelder van de voormalige bakoven) afgesloten wordt voor vleermuizen, maar dat er met een simpele ingreep gezorgd kan worden dat dit verblijf voor de toekomst geheel behouden blijft. Dit houdt in dat er aan één zijde opening behouden dient te worden die vrij toegankelijk is voor vleermuizen: er mag dan ook geen vegetatie voor groeien die de toegang belemmert. Enige werkzaamheden dienen ter plekke onder begeleiding van een deskundige uitgevoerd te worden;

- er voorts in het kader van de Wet Natuurbescherming dan ook geen verbodsbepalingen overtreden worden met de herinrichting en de restauratie van de Hoeve Vulenbach, die leiden tot het aanvragen en doorlopen van een ontheffingen traject.
- de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zoals beoogd, met dien verstande dat het treffen van maatregelen voor het openlaten van het winterverblijf een absoluut vereiste is en dat het particuliere initiatief van de eigenaar voor het aanbrengen van ingebouwde steenuilkast(en) een zeer positieve bijdrage kan geven aan de verdere instandhouding van de aanwezige populatie terplekke

Gebiedsbescherming:

- met de ingreep worden geen effecten verwacht op Nederlandse Natura2000-gebieden (Brunssumerheide), aangezien deze buiten een straal van 3 km liggen. Eventuele effecten door stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van deze N2000-gebieden is dan ook geheel uit te sluiten;
- ten aanzien van Duitse N2000-gebieden (Wurmtal Nördlich Herzogenrath) kan gesteld worden dat de uiterste grens op 955 meter ligt. De herinrichtingen en het nieuwe gebruik leiden echter ook hier niet tot een toename van stikstofdepositie, omdat de afstand tot deze natuurgebieden ook te groot is.

Eindconclusie is dat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zoals beoogd, met dien verstande dat het treffen van maatregelen voor het open laten van het winterverblijf een absoluut vereiste is en dat het particuliere initiatief van de eigenaar voor het aanbrengen van ingebouwde steenuilkast(en) een zeer positieve bijdrage kan geven aan de verdere instandhouding van de aanwezige populatie ter plekke.

Stikstofdepositieonderzoek

Door bureau Windmill is het 'Stikstofdepositieonderzoek Rimbürgerweg 162 te Landgraaf' (rapportnummer 20181107-WND618-RAP-STD-1.0, d.d. 07.11.2018 (separate bijlage 10)' uitgevoerd. Geconcludeerd wordt het volgende.

Doel van het onderzoek is toetsing van (negatieve) effecten op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt, aan de Wet natuurbescherming. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de "Handreiking Passende Beoordeling Stikstofaspecten Bestemmingsplannen".

Ten behoeve van een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Uit de berekening blijkt dat vanwege het plan 'Paardenhouderij Hoeve Vulenbach' gelegen aan de Rimburgerweg 162 te Landgraaf, rekening houdend met worst-case aannames, ter plaatse van nabij gelegen Nederlandse Natura 2000-gebieden een stikstofdepositietoename berekend wordt van ten hoogste 0,05 mol N/ha/jaar. Conform de nota van toelichting bij het Besluit van 11 oktober 2016, houdende regels ter uitvoering van de Wet natuurbescherming (Besluit natuurbescherming) blijkt dat een waarde van 0,05 mol per hectare per jaar overeenkomt met een depositie die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

Gezien het feit dat een stikstofdepositietoename van 0,05 mol N/ha/jaar als verwaarloosbaar wordt geacht, is het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde. Ter plaatse van Natura 2000-gebieden op Duits grondgebied wordt een stikstofdepositietoename van ten hoogste 0,92 mol N/ha/jaar berekend ten gevolge van het onderhavige plan. Het plan voldoet derhalve aan het Duitse toetsingskader ter plaatse van Natura 2000-gebieden.

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.2 Waterhuishouding

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

Waterschap Limburg

De gemeente Landgraaf valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Centraal staat dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). De belangrijkste ruimte gerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het sanering of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfiltreerd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater.

Water in relatie tot het provinciaal waterbeleid

Op grond van Europese en nationale kaders en provinciale ambities heeft de provincie Limburg het Provinciaal Waterplan Limburg 2016–2021 opgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009–2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van het Limburgse waterschap vormt het een onderdeel van het Stroomgebiedbeheersplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan Limburg (PWP) bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende zes jaar worden uitgevoerd op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort (mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma), de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer (mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water). De provincie wil hoogwaterbescherming met gebiedsontwikkeling combineren en daarbij de ruimtelijke kwaliteit versterken. De rol van de provincie ligt hierbij vooral op het vlak van de ruimtelijke ordening. Het PWP heeft met name betekenis voor de hoogwaterveiligheid langs de Maas, de functietoekenningen van het regionale watersysteem en het beleid ten aanzien van natte natuurgebieden, natuurbeken, beekdalen en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor het voorliggende bouwplan zijn in het PWP geen specifieke uitgangspunten opgenomen.

Water in relatie tot de Legger en Keur van Waterschap Limburg

De legger en de Keur van het Waterschap zijn leidend bij de borging van waterbelangen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen.

Legger en Keur

Op de legger van het waterschap 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. Binnen de projectlocatie is geen waterloop gelegen die in beheer is bij het waterschap. 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.

Voor het voorliggende plangebied zijn geen belemmeringen of aandachtspunten in de Keur en de legger opgenomen.

Plangebied

In de planbeschrijving in hoofdstuk 5 is aangegeven hoe met het water dat afkomstig is van daken en verhardingen wordt omgegaan. In het navolgende is deze oplossing samengevat.

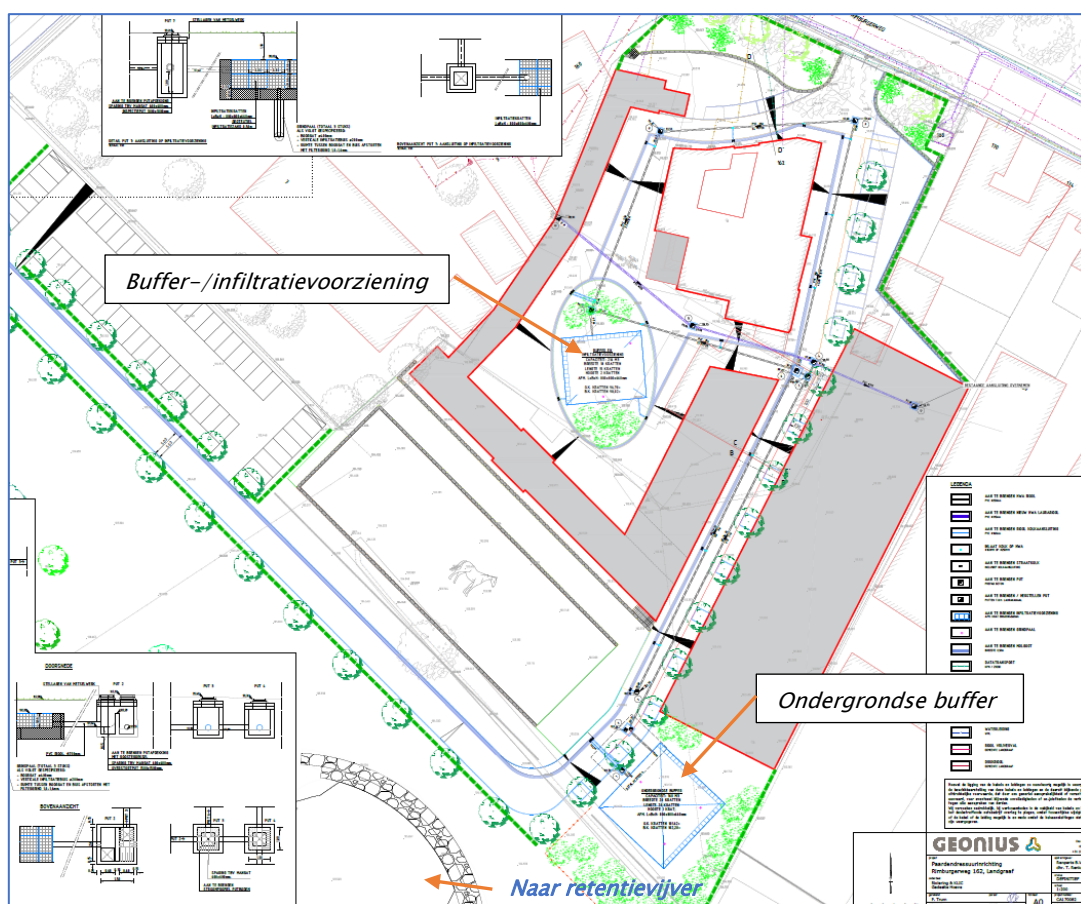
Begin 1900 is om wateroverlast te voorkomen parallel aan de Rimbürgerweg direct achter de bebouwing een aanvullend riool aangelegd. Dit riool begint ongeveer bij de westelijke grens van het huiskavel van hoeve Vulenbach en mondt uit in de Worm. Het riool (bekend als het 'Laura-riool') is gemiddeld 50 cm in doorsnee en ligt direct onder maaiveld.

Het regenwater van de percelen van hoeve Vulenbach werd van oudsher in een zinkput achter de hoeve en een brandvijver voor de hoeve opgevangen. In de nieuwe situatie zal het regenwater, zoals dat van daken en verharding afloopt, binnen het plangebied worden vastgehouden. Dit water zal primair gebruikt worden in een nog aan te leggen grijs watersysteem voor de paardenhouderij. Het niet gebruikte water zal zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd en in bijzondere situaties (vertraagd) overlopen in het voornoemde Laura-riool.

Op het tweede binnenhof is ter weerszijden van het Laura-riool ruimte gereserveerd om het regenwater ondergronds op te vangen. Dit zal in een buffer- en infiltratievoorziening gaan gebeuren door middel van een krattensysteem. Er wordt

vooral nog van uit gegaan dat naast het regenwater van de nieuwe bebouwing en verharding ook het regenwater van de bestaande boerderij zal worden opgevangen en benut als grijs water. Het water van de grote rijhal zal naar het zuiden worden geleid en worden opgevangen in een aparte ondergrondse buffer, die via een opstroomput in verbinding staat met de retentievijver in het weiland (die via een functieaanduiding 'specifieke vorm van water – retentievijver' binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' is opgenomen. Vanuit de retentievijver zal een gedoseerde waterafgifte plaatsvinden naar het grijswatersysteem of riool.

Op onderstaande afbeelding is het basisprincipe van het hemelwaterafkoppelsysteem voor hoeve Vulenbach weergegeven:



Het beoogde watersysteem dient verder in het kader van de omgevingsvergunning te worden uitgewerkt.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

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. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

De archeologische verwachtingenkaart die door de gemeenteraad van Landgraaf is vastgesteld d.d. 10 februari 2015 maakt zichtbaar waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht en koppelt daaraan een onderzoeksplicht. In de kaart worden zes categorieën ('archeologische zone 1 t/m 6) onderscheiden. Zoals in subparagraaf 3.4.2 reeds is aangegeven, zijn delen van het plangebied gelegen in de archeologische zones 3, 4 en 5. Archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Voor het gehele grondgebied van de gemeente, dus ook voor voorliggend plangebied, is het 'Facetbestemmingsplan Archeologie' van kracht (vastgesteld door de raad d.d. 01.12.2016). Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen dienen de archeologische dubbelbestemmingen conform de bepalingen uit dit facetbestemmingsplan te worden overgenomen. In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd.

Door ArcheoPro is het 'Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O): bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Rimburgerweg 162' (rapportnummer 17103, d.d. 01.03.2018, separate bijlage 2) uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd op alle gronden waar bebouwing, verharding of een waterberging wordt gerealiseerd/is voorzien in het voorliggende bestemmingsplan.

In het onderzoek wordt gebruik gemaakt van twee deelgebieden: het noordelijk deelgebied (het gebied rondom de hoeve) en het zuidelijk deelgebied (het gebied langs en in het weiland). Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek kan als volgt worden geconcludeerd:

- met betrekking tot het zuidelijke deelgebied dient de hoge archeologische verwachting voor nederzettingsresten te worden bijgesteld naar laag. Archeologisch vervolgonderzoek wordt hier derhalve niet aanbevolen.
- met betrekking tot het noordelijke deelgebied kan voor de periode *paleolithicum-Romeinse tijd* eveneens de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag waardoor archeologisch vervolgonderzoek met betrekking tot deze perioden niet wordt aanbevolen.
- met betrekking tot het noordelijke deelgebied kan voor de periode *middeleeuwen-nieuwe tijd* en in het bijzonder de historische hoeve Vulenbach voor het nog niet vergraven deel van het plangebied de hoge archeologische verwachting worden gehandhaafd. Aanbevolen wordt om ter plaatse van de bestaande vierkantshoeve en de binnenplaats archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een begeleiding uit te voeren, indien hier graafwerkzaamheden

worden uitgevoerd ongeacht de diepte van deze werkzaamheden. Door het langdurig historisch gebruik van de hoeve en eventuele uitbreidingen die hier hebben plaatsgevonden kunnen hier archeologisch relevante materiële (bouw)resten en sporen aanwezig zijn die behoudenswaardig zijn en inzage kunnen bieden in met name de geschiedenis van de hoeve Vulenbach en/of diens voorganger(s).

Het gebied dat in aanmerking komt voor archeologische begeleiding is op onderstaande afbeelding weergegeven binnen het groene kader. Daarbuiten is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Ten aanzien van het bestemmingsplan is op basis van de bevindingen de archeologische verwachtingswaarde op de verbeelding en in de regels bijgesteld naar 'laag'.

De (hoge) archeologische verwachtingswaarde in het niet onderzochte deel van het plangebied (zie groene kader op bovenstaande afbeelding) blijft gehandhaafd. Verstoring van de bodem in dit gebied dient te worden voorafgegaan door archeologisch onderzoek.

4.4 Kabels en leidingen

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

5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

Bij de beschrijving van het provinciaal beleid in hoofdstuk 3 van deze toelichting is reeds melding gemaakt van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). De LKM-module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is van toepassing op agrarische bedrijven, agrarische hulp- en nevenbedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven en dergelijke. 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 de 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.

Voor het voorliggende plangebied, waar een herontwikkeling van een voormalig agrarische bedrijf tot een professionele paardenhouderij gaat plaatsvinden, is een landschapsplan vervaardigd waarin de beoogde (deel)functies, bedrijfsbebouwing, parkeerbehoefte en bijbehorende verhardingen en de oplossing met betrekking tot het afwateringssysteem en de aanvullende kwaliteitsverbetering zijn uitgewerkt. In de volgende paragraaf is dit landschapsplan beschreven.

5.2 Landschapsplan

Ten behoeve van de herontwikkeling van de Hoeve Vulenbach is het 'Landschapsplan Hoeve Vulenbach Rimburgerweg 162' opgesteld (zie separate bijlage 8). Op basis van de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van het plangebied en omgeving en het monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsensemble is, rekening houdend met de uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk beleid zoals beschreven in hoofdstuk 3, een passende landschappelijke inrichting voorgesteld. Deze wordt in het navolgende kort besproken. Voor een volledige beschrijving wordt verwezen naar separate bijlage 8 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Landschap

Het plangebied maakt deel uit van het westelijk deel van het Wormdal. De hoeve ligt aan de Rimburgerweg, een van de zwaar ingeslepen grubben die vanuit het westen diep insnijden in het plateau van Rimburg. Terwijl het plangebied aan de zuidwestzijde van deze grub relatief gelijkmatig afloopt van globaal 125 meter +NAP bij de De Jufferweg/Boomgaardskuilweg tot 105 meter +NAP bij de hoeve, wordt aan de overzijde van de Rimburgerweg het hoogteverschil opgevangen in een zwaar beboste steilrand. Door de hoge agrarische kwaliteit van de grond is het gebied van oudsher intensief benut: de hoger gelegen drogere gebieden als akkerland, de lagere meer vochtige gronden bij de hoeve zelf als weiland en boomgaard.

Door het jarenlange agrarische gebruik en de gehanteerde ploegrichtingen was vroeger met name in het akkerland een terrassenstructuur ontstaan met op de taluds en steilranden hagen en bosstroken. Dit heeft geresulteerd in een kleinschalig, visueel aantrekkelijk en interessant landschap met een hoge cultuurhistorische en recreatieve waarde. Echter in de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog en tijdens de groeiende behoefte om de productiviteit en efficiency van de agrarische sector te verhogen is dit kleinschalige landschap ook rond Rimburg voor een belangrijk deel verdwenen. Met de ruilverkaveling van de jaren 60 is:

- vanuit de Rimburgerweg een rechte lijnige overzichtelijke blokverkaveling uitgezet;
- het wegenverloop in en rond het plangebied ingrijpend aangepast; daarbij is de vaak middeleeuwse kenmerkende wegenstructuur verloren gegaan. De vroegere Kuilweg die vanuit Eygelshoven doorliep in de Akerweg en tot ver in Duitsland is komen te vervallen en gedeeltelijk vervangen door de De Jufferweg/Boomgaardskuilweg;
- de graften en taluds met beplanting zijn geëgaliseerd en het geterrasseerde landschap vervangen door een strak afhellend systeem. Binnen het plangebied is het reliëf van de Kuilenweg als een deels holle, uitgesleten weg ook vergraven en niet of nauwelijks meer te herkennen.
- bestaande landwegen, zoals de Hoverveldweg, zijn opnieuw geprofileerd met brede bermen en rechtgetrokken tracés. Bij het opnieuw inrichten van dit gebied voor de paardenhouderij is reconstructie en het opnieuw modelleren van het agrarisch landschap, met het oorspronkelijke kleinschalige karakter als doel, echter financieel-economisch en bedrijfstechnisch niet haalbaar.

Met de hoofdlijnen van de oude landschapsindeling als uitgangspunt zijn de volgende richtlijnen voor het inrichtingsplan uitgewerkt:

- voor de hooggelegen, droge gronden bij de De Jufferweg/Boomgaardskuilweg een gebruik als akkerland;

- voor de lager gelegen gronden een gebruik als weiland met onderdelen van boomgaarden. Bij de verdere uitwerking kan een verwijzing gemaakt worden naar de oorspronkelijke huisweiden;
- de 'nieuwe' hoogteverschillen, taluds en gebruiksscheidingen, ontstaan na de ruilverkaveling, kunnen gebruikt worden als raamwerk voor de nieuwe inrichting.

Binnen het plangebied komt aan de zuidzijde ter hoogte van het bestaande bosperceel een sterk geaccidenteerd terreindeel voor dat nog een aantal rudimenten kent van een vroeger bos. Hier komen deels gespreid deels geclusterd een aantal waardevolle eiken- en beukenbomen voor. Bij de verdere landschappelijke inrichting is het behoud van dit halfopen bosgebied uitgangspunt. In het kader van het beheer en onderhoud zal deze boszone worden bijgeplant en aangevuld (aanvullende kwaliteitsverbetering) zodat samen met de naastgelegen bospercelen een meer aaneengesloten structuur ontstaat.

Bebouwing

De initiatiefnemer Renkens Agro B.V. is voornemens de hoeve Vulenbach terug te brengen in de staat van wederopbouw na de brand van begin 1900. Het woonhuis zal gerestaureerd worden in twee bouwlagen met kap. Het bakhuis met afdak, aan de voorzijde naast de ingang, zal heropgebouwd worden en een functie krijgen als recreatieverblijf. De gesloten schuren die deel uitmaken van de bestaande carréboerderij zullen worden gerestaureerd en worden gebruikt als opslag- en bedrijfs-/kantoorruimte. De open schuren en afdaken in de westelijke erfgrens worden hersteld en krijgen een functie als opslag en werktuigenstalling. De grote schuur aan de zuidwestzijde, die momenteel in een zeer slechte bouwtechnische staat verkeert, zal worden gesloopt en worden vervangen door een nieuwe hoekvormige bebouwing voor de stalling van de paarden. Alle paardenboxen/-stallingen zijn hierdoor zo gesitueerd dat zij, volgens de vigerende milieunormen en de geurverordening Landgraaf, voldoende afstand hebben tot de omringende woonbebouwing of andere milieugevoelige bebouwing. Daarnaast zal een open rijbak in de bestaande hoogtesituatie worden ingepast. Aan de oostzijde van het kavel is direct naast de bestaande rijhal van de aanpalende Rimburchhoeve een nieuwe rijhal voor Hoeve Vulenbach geprojecteerd. Met deze restauratie en nieuwbouw zal het zwaartepunt van de bedrijfsactiviteiten naar het oosten en zuiden van het bedrijfskavel verschuiven. De entree van het bedrijf vanaf de Rimburchweg zal mee naar het oosten verschuiven en aansluiten op een interne ontsluitingslaan die doorloopt tot aan het einde van de nieuwe rij-hal. Vanaf dit punt zal een nieuwe verbinding naar de Hoverveldweg gelegd worden waardoor een gesloten ontsluitingscircuit ontstaat.

Op onderstaande afbeelding is een fragment van de beschreven bebouwingsopzet van de hoeve Vulenbach weergegeven; het betreft het bebouwingsbeeld rondom de hoeve, waarbij grijs de bebouwing is en wit de bestaande hoeve (*bron: Geonius*):



Parkeren

Volgens de Parkeernormen behorende bij het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Landgraaf (GVVP) gelden de volgende normen voor de verschillende deelfuncties binnen dit plan:

Functie	Norm	Aantal / m ² plan	Aantal pp.
Grondgebonden woning	2 per woning	1 bedrijfswoning	2 p.p.
Recreatiewoningen	2,2 per recr. woning	2 recr. woningen	4,4 ≈ 5 p.p.
Kantine/horeca	5 per 100 m ² bvo	75 m ²	4 p.p.
Manege	0,5/box	30 boxen	15 p.p.
Detailhandel	3 per 100 m ² bvo	50 m ²	1,5 ≈ 2 p.p.
Overloop evenementen	geen	overflow	42 p.p.
Totaal			70 p.p.

De vrijgekomen ruimte van de oude entree zal een groene invulling krijgen. Voorbij de ingang vanaf de Rimburgerweg en langs de nieuwe entreelaan is een parkeerruimte gereserveerd voor 8 auto's (dwarsparkeren) en 12 auto's (langsparkeren). Langs de verbinding met de Hoverveldweg wordt een gestabiliseerd weiland gerealiseerd omsloten door een haag met bomen. Hier is ruimte om op drukke momenten/speciale gelegenheden 44 auto's extra op te vangen. In totaal zal een parkeercapaciteit van 70 plaatsen gerealiseerd worden, waarvan 20 verhard en 50 gestabiliseerd (overflow).

Groene/landschappelijke inrichting

Bij de restauratie van de hoeve Vulenbach zelf is het tijdsbeeld uit het begin van de 20^{ste} eeuw, na de brand, als uitgangspunt gekozen aangevuld met een aantal nieuwe bebouwingselementen ten behoeve van de bedrijfsvoering als paardenhouderij. Bij de inrichting van de 10,5 ha agrarische grond ten zuiden van de hoeve is eveneens teruggegrepen naar het oorspronkelijk gebruik van deze grond rond de eeuwwisseling als inspiratiebron:

- Het drogere meest zuidelijke gebied nabij de De Jufferweg/Boomgaardskuilweg zal vooralsnog als bouwland in gebruik blijven. Op deze gronden zullen voederproducten voor paarden worden geteeld. In de toekomst kunnen deze gronden ingericht worden als weidegrond voor paarden. Langs de De Jufferweg/Boomgaardskuilweg en Hoverveldweg zal een doorlopende haag worden aangelegd van verschillende streekeigen soorten. Rond het kruispunt van beide wegen wordt de bestaande boombeplanting aan de zuidzijde aangevuld met winterlindes.
- Het meer vochtige noordelijke gebiedsdeel dat aansluit op de hoeve wordt ingericht als weidegebied voor de paarden. Om voldoende spreiding en beweging van de paarden te introduceren worden in dit gebied een aantal fruitboomclusters aangeplant variërend van geconcentreerde halfstamgroepen tot open hoogstamclusters. Daartussen blijven open weide-elementen, doorgangen en paden open met rustpunten in de hoeken. Naast een dynamischer weidegebruik door paarden ontstaat hierdoor een duidelijk landschapsbeeld dat verwijst naar de vroegere boomgaarden en huisweides. Als boomtypen zal worden gekozen uit wilde fruitbomen zoals kers en appel. Rond de weide zal een haag van inheemse struiksoorten worden aangelegd waarbinnen een inspectiepad wordt aangebracht, van de weide zelf gescheiden door een paal-en-band oplossing.
- Het akkerland en weidegebied zullen worden gescheiden door een inspectiepad, dat ter weerszijden begeleid wordt met hagen en bomen. Het pad komt samen te vallen met een licht hoogteverschil in het terrein. Aan de noordzijde van de weide zal langs het inspectiepad een bomenrij worden aangebracht als afscherming van de nieuwe bedrijfsgebouwen en de paardenbak. De bestaande haag zal langs de ontsluitingsweg naar de

Hoverveldweg worden doorgetrokken. De monumentale wilg zal worden geknot. De bestaande verlaging in het landschap bij de wilg zal verder worden uitgediept tot brandvijver en drenkplaats met een lemen bodem. De paardenbak aan de noordzijde van de ontsluitingsweg zal worden ingepast met beplante taluds en hagen.

Het landschapsplan is door Geonius verder uitgewerkt. Achtereenvolgens komen de aspecten verkeer, beplantingsplan en waterhuishouding aan de orde.

Verkeer

De Hoeve Vulenbach kan op twee manieren worden bereikt: via de hoofdentree aan de Rimburgerweg en via de zij-entree aan de Hoverveldweg. De zij-entree zal het meest worden benut door bezoekers van de paardenhouderij, door leveranciers en bezoekers van evenementen. De hoofdentree zal met name door gasten van de bed&breakfast-voorziening worden gebruikt en zal voor privégebruik worden benut. Op onderstaande afbeelding is de ontsluiting aangegeven door de rode zone. Langs de oostelijke tak van deze route worden parkeerplaatsen aangelegd. Direct nabij de zij-entree aan de Hoverveldweg wordt een grote (overloop)parkeerplaats ingericht. Vanaf deze parkeerplaats kunnen tevens de trailers met paarden worden gelost.



Compensatie

Ten behoeve van de berekening van het te compenseren groen is door Taken Landschapsplanning een compensatieberekening uitgevoerd, waarbij de toename van de oppervlakten 'rood' (bebouwing) en 'grijs' (verharding) is bepaald. Het totaal aan bebouwd en verhard oppervlak neemt toe van 0,4 naar 0,6 hectare. Vervolgens is aangegeven welke bomen zullen worden gekapt ten behoeve van de uitvoering van het landschapsplan. Het aantal nieuw te planten bomen als gevolg van de uitvoering van het landschapsplan zal het aantal te kappen bomen ruim overtreffen. De rapportage is als separate bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

Beplantingsplan

Op onderstaande afbeelding is het beplantingsplan weergegeven. De ingekleurde bomen/hagen zijn nieuw aan te planten bomen/hagen. De bomen worden op de volgende plekken geplant:

- langs de entree aan de Rimburgerweg: Amerikaans Krentenboompje;
- langs de bestaande omliggende wegen (Hoverveldweg en Boomgaardskuilweg/De Jufferweg): Winterlinde;
- langs de nieuwe ontsluitingsweg: kleinbladige Winterlinde;
- in het weiland (Zoete Kers, Walnoot, Conférence, Jonagold en Tamme Kastanje, Haagbeuk en Winterlinde).

De hagen zullen bestaan uit haagbeuken (langs de nieuwe ontsluitingsweg) en gemengde landschapshagen (langs de bestaande wegen en de aangrenzende agrarische percelen).



Accordering Kwaliteitscommissie Limburg

Het in het voorgaande beschreven landschapsplan is met de nadere uitwerking in 2017 behandeld in een speciaal voor dit plan opgestart casusteam waarin leden van de Kwaliteitscommissie Limburg, de gemeente Landgraaf, de initiatiefnemer en zijn adviseurs zitting hadden. Als gevolg hiervan heeft de Kwaliteitscommissie formeel per brief d.d. 16 november 2017 haar akkoord gegeven op het plan. De betreffende brief is als separate bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. Hierin is aangegeven dat de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming is met de normering van de module 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding' van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Waterhuishouding

Het bebouwingslint Op de Hoven ligt samen met de (westelijk gelegen) lintbebouwing Groenstraat op de bodem van een langgerekt droogdal dat zich van Ubach over Worms uitstrekt tot in het Wormdal. Waar vroeger langs de Rimbürgerweg een kleine open waterloop aanwezig was waarin het kwelwater uit het plateau en de hellingen uitliep werd na de aanleg van de riolering langs de Rimbürgerweg dit water ondergronds opgevangen. Een deel van de gronden en bebouwing langs de Rimbürgerweg ligt gedeeltelijk beneden het peil van deze riolering. Bij flinke regenval verzamelt zich dan ook regenwater rond en achter de hoeves ten zuiden van de Rimbürgerweg. Begin 1900 is om wateroverlast te voorkomen parallel aan de Rimbürgerweg direct achter de bebouwing een aanvullend riool aangelegd. Dit riool begint ongeveer bij de westelijke grens van het huiskavel van hoeve Vulenbach en mondt uit in de Worm. Het riool is gemiddeld 50 cm. in doorsnee en ligt direct onder maaiveld. Het regenwater van de percelen van hoeve Vulenbach werd van oudsher in een zinkput achter de hoeve en een brandvijver voor de hoeve opgevangen. In de nieuwe situatie zal het regenwater, zoals dat van daken en verharding afloopt, binnen het plangebied worden vastgehouden (verwezen wordt naar de uitleg en tekening in paragraaf 4.2 'Waterhuishouding').

5.3 Juridische verankering

Het landschapsplan alsmede de civieltechnische uitwerking daarvan in de vorm van een situatiekaart, riolering/waterhuishouding en beplantingsplan, zijn opgenomen als bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan. Hierdoor krijgt het een juridische status. In de regels is zowel binnen de bestemming 'Bedrijf-Paardenhouderij' als 'Agrarisch met waarden' een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die stelt dat het gebruik als paardenhouderij respectievelijk ondergeschikte functies daarvan beëindigd moeten worden indien het landschapsplan niet binnen drie jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is gerealiseerd.

Eindconclusie sectorale aspecten

Op basis van de bespreking van de sectorale aspecten en de, waar nodig, uitgevoerde onderzoeken alsmede de uitwerking van het landschapsplan kan worden geconcludeerd dat het plan goed inpasbaar is in de omgeving en dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van derden.

6 Planopzet

6.1 Algemeen

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding opgenomen bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan 'Paardenhouderij Hoeve Vulenbach' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0882.BPRIMBURGERWEG162-VG01.

6.2.2 Verbeelding

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

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 10)

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 11 t/m 17)

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-dubbeltelregel (art.11); deze regel dient verplicht in elk bestemmingsplan te worden opgenomen (vanuit het Bro);
- algemene bouwregels (art. 12): in dit artikel is onder meer een verbod op ondergronds bouwen opgenomen; daarnaast enkele algemene bepalingen over het bouwen op basis van dit bestemmingsplan;
- algemene gebruiksregels (art. 13) : hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels (art. 14): hierin is bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1 sub c. van de Wabo;
- algemene wijzigingsregels (art. 15): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen.
- algemene procedureregels (art. 16): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden;
- overige regels (art. 17): in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen en is een voorrangsregeling opgenomen voor de in het plan opgenomen dubbelbestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 18 en 19)

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels (artikel 3 tot en met 10) kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming ‘Agrarisch met Waarden’

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 is hier tevens recreatief medegebruik toelaatbaar. Binnen deze bestemming dient ook de uitvoering van het landschapsplan, ter compensatie van de op te richten bebouwing en verharding 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 water – wadi (swa-wa)’

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

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 of ter uitvoering van het landschapsplan uitgezonderd.

Evenementen

Op de agrarische gronden kunnen (delen van) evenementen plaatsvinden in het kader van de hippische sport, zoals men- en dressuurevenementen voor paarden. De frequentie van deze evenementen, de op- en afbouw daarvan en het maximum aantal bezoekers per evenement zijn in de regels begrensd.

Voorwaardelijke verplichting

Er is een, aan het gebruik gekoppelde, voorwaardelijke verplichting opgenomen inhoudende de verplichting om het landschapsplan binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te hebben gerealiseerd.

Artikel 4: enkelbestemming 'Bedrijf – Paardenhouderij'

Deze bestemming is toegekend aan het gedeelte van het plangebied waar de bebouwing aanwezig is en wordt uitgebreid en waar de hoofdactiviteiten van de paardenhouderij gaan plaatsvinden. Het betreft een bedrijfsbestemming omdat bij een (deels) gebruiksgerichte paardenhouderij de omgang met en de activiteiten van de mens centraal staan en niet de agrarische bedrijfsvoering. Toch zal een belangrijke basis van de paardenhouderij het herstel van zieke, geblesseerde en/of gewonde paarden zijn. Op termijn zal een manegefunctie worden toegevoegd aan de activiteiten en zal ook op kleine schaal gefokt worden met de paarden. Het bedrijf zal zich derhalve ontwikkelen tot een gemengde vorm van paardenhouderij. In de maximale omvang zal deze geschikt zijn voor 60 paarden.

Er mag gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak tot het aangegeven maximum bebouwingspercentage van 50. Hoofdgebouwen dienen te allen tijde binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De locatie van de paardenboxen is vastgelegd op de verbeelding, waarbij rekening is gehouden met de minimale afstand tot geurgevoelige functies van 25 meter (bij vaststelling geurverordening).

Daarnaast behoren evenementen (rekening houdend met melding- of vergunningplicht uit de APV), ondergeschikte horeca, ondergeschikte detailhandel en parkeervoorzieningen en de bed & breakfastverblijven tot de ondersteunende functies.

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)'

De noordwesthoek van de Hoeve Vulenbach wordt ingericht als bedrijfswoning; aan dit gebouwdeel is dan ook de functieaanduiding 'bedrijfswoning (bw)' toegevoegd. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak en binnen deze aanduiding worden gebouwd. Aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bedrijfswoning worden gebouwd (gelet op de onderliggende dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zal het bouwen van bijbehorende bouwwerken niet eenvoudig zijn omdat de cultuurhistorische setting van de hoeve en omgeving niet mag worden aangetast). Binnen de bedrijfswoning zijn beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan. 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.

Functieaanduiding 'bed & breakfast'

Het voormalige bakhuis, gelegen aan de noordzijde van het plangebied, is voorzien van de functieaanduiding 'bed & breakfast' en zal worden verbouwd tot twee bed & breakfastvoorzieningen waar maximaal zes personen recreatief verblijf kan worden aangeboden. Hiermee krijgt dit voormalige karakteristieke gebouwdeel ook een nieuwe invulling.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - paardenboxen'

Paardenboxen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - paardenboxen'. Deze zijn gesitueerd tussen de paardenbak en hoeve Vulenbach en tussen de rijhal en binnenplaats. Reden voor deze bouwbeperking is de milieu-uitstraling op de omliggende geurgevoelige objecten.

Functieaanduiding 'parkeerterrein (p)'

Bij de Hoeve Vulenbach bevinden zich verspreid over de bestemming 'Bedrijf-Paardenhouderij' enkele parkeervoorzieningen, maar de grote parkeerplaats bevindt zich aan de noordwestzijde van het plangebied, ontsloten vanaf de Hoverveldweg. Dit parkeerterrein is op de verbeelding aangeduid middels de functieaanduiding 'parkeerterrein (p)'.

Evenementen

Op de gronden binnen deze bestemming kunnen evenementen plaatsvinden in het kader van de hippische sport, zoals men- en dressuurevenementen voor paarden of open dagen. De frequentie van deze evenementen, de op- en afbouw daarvan en het maximum aantal bezoekers per evenement zijn in de regels begrensd.

Voorwaardelijke verplichting

Er is een, aan het gebruik gekoppelde, voorwaardelijke verplichting opgenomen inhoudende de verplichting om het landschapsplan binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te hebben gerealiseerd.

Artikel 5 t/m 8: dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'

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 (bij archeologische zones 3, 4 en 5).

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.

Artikel 9: dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

Op het noordelijke deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Dit vanwege het karakteristieke bebouwingsensemble van de carrévormige hoeve en de bijbehorende omliggende gronden. Ook is ter plaatse van het Rijksmonument de 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' opgenomen. Dit houdt in dat bouwactiviteiten op deze gronden extra aandacht behoeven en krijgen van de welstands- en monumentencommissie. Door middel van deze dubbelbestemming wordt de karakteristieke waarde van de hoeve en directe omgeving beschermd.

Artikel 10: dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie'

Deze dubbelbestemming is gelegen op grote delen van het plangebied. Deze beschermende bestemming is bedoeld om bodemerosie en wateroverlast te voorkomen. De (grond)waterhuishouding kan zo worden gemonitord. Als gevolg van deze dubbelbestemming mogen zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders geen graften worden geëgaliseerd of grasbanen dan wel waterbuffers worden aangetast dan wel andere handelingen worden verricht die kunnen leiden tot erosie.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Omdat met dit plan belangen van andere instanties zijn gemoeid heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Limburg, de RCE, het waterschap Limburg en de gemeente Kerkrade. Van de provincie Limburg en de gemeente Kerkrade is een reactie ontvangen. Het resultaat van dit vooroverleg is weergegeven in de 'Nota Vooroverleg' die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Het plan is als gevolg van de reacties op één punt aangepast (toevoeging stikstofdepositieonderzoek).

7.2.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden conform de eisen die de wet daaraan – in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht – stelt. Van het ontwerp van het 'bestemmingsplan Paardenhouderij Hoeve Vulenbach' is d.d. 27 december 2018 in de Staatscourant, in het plaatselijke weekblad en op de website van de gemeente Landgraaf kennis gegeven en heeft met ingang van 28 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon eenieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Landgraaf kenbaar maken.

Zienswijzen

Gedurende voornoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend.

8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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

Bijlage Nota Vooroverleg