

# Bestemmingsplan 'Schaesberg Centrum'

Gemeente Landgraaf

Toelichting

IMRO: NL.IMRO.0882.BPSCHAESBCTR003001-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 28 januari 2016



*Bron: Luchtfoto via Synchron*

## Inhoudsopgave

<b>1. INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel .....	3
1.2 Ligging projectgebied en planomschrijving .....	3
1.3 Geldende planologische situatie .....	4
1.4 Bij het plan behorende stukken.....	7
1.5 Leeswijzer.....	7
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>9</b>
2.1 Ruimtelijke structuur .....	9
2.2 Functionele structuur.....	9
2.3 Verkeer en parkeren .....	12
2.4 Inventarisatie .....	13
<b>3. BELEID</b> .....	<b>15</b>
3.1 Europees en Rijksbeleid .....	15
3.2 Provinciaal beleid.....	20
3.3 Regionaal beleid .....	25
3.4 Gemeentelijk beleid .....	32
<b>4. SECTORALE ASPECTEN</b> .....	<b>38</b>
4.1 Milieu.....	38
4.2 Waterparagraaf .....	48
4.3 Archeologie .....	49
4.4 Flora en Fauna .....	51
4.5 Kabels en leidingen.....	52
<b>5. PLANOPZET</b> .....	<b>53</b>
5.1 Feitelijke planopzet.....	53
5.2 Juridische planopzet .....	53
<b>6. UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>70</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid .....	70
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	71
<b>7. HANDHAVINGSPARAGRAAF</b> .....	<b>81</b>

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Door de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) per 1 juli 2008 mogen bestemmingsplannen niet ouder zijn dan 10 jaar. Sinds 2012 zijn alle bestemmingsplannen in onze gemeente digitaal raadpleegbaar. Besloten is wel om onze bestemmingsplannen actueel te houden en derhalve jaarlijks plannen te actualiseren al naar gelang de levensduur van de plannen maar ook de geldende beleidsdocumenten en de gevolgen daarvan op de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Derhalve is voor het plangebied Schaesberg Centrum besloten om het bestemmingsplan te actualiseren, teneinde te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en aan de geldende wet- en regelgeving.

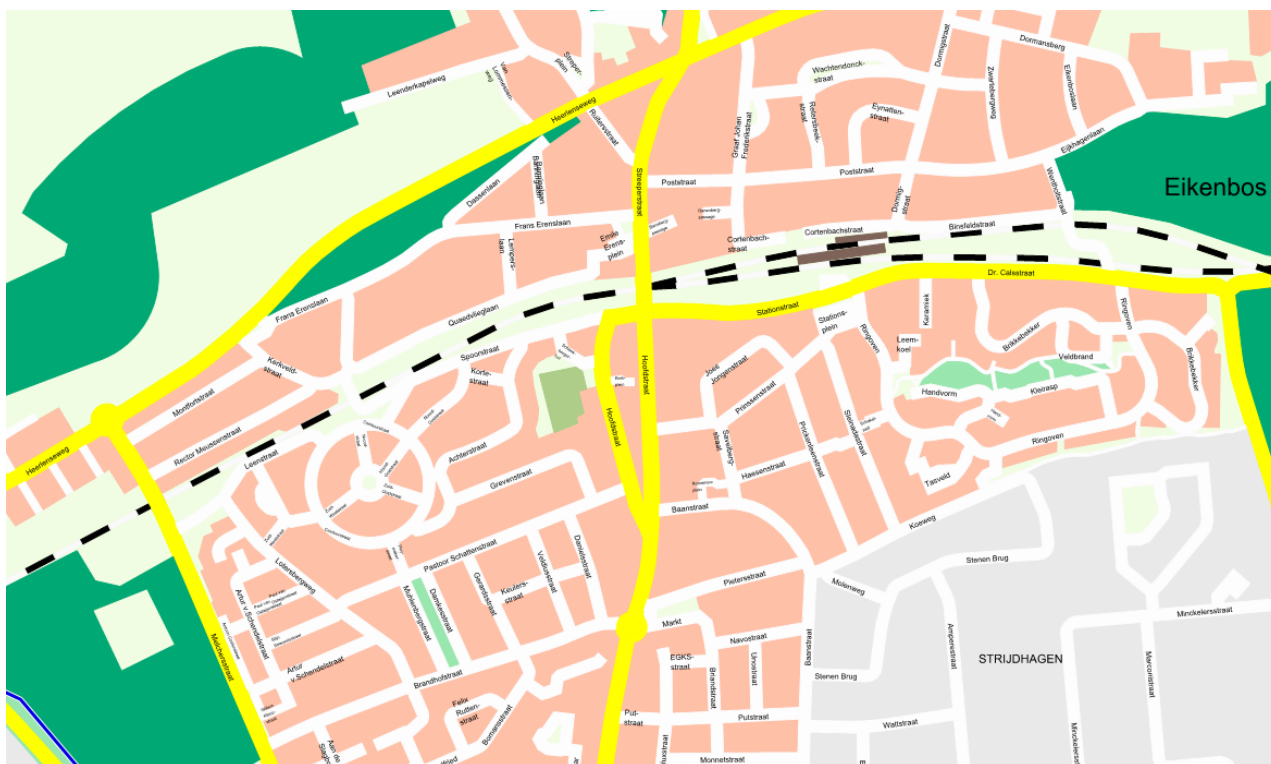
Het huidige ruimtelijke beleid voor het gebied Schaesberg Centrum ligt vast in een aantal bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan 'Schaesberg Midden', het bestemmingsplan 'Centrumplan Schaesberg' en het bestemmingsplan 'P+R-terrein station Landgraaf'. Tevens is voor een deel van het plangebied, het gebied aangeduid als Kerkplein, een voorbereidingsbesluit genomen. Het bestemmingsplan 'Schaesberg Midden' is vastgesteld op 10 maart 2005, het bestemmingsplan 'Centrumplan Schaesberg' op 28 april 2011 en het bestemmingsplan Park+Ride-terrein station Landgraaf op 1 juli 2010. Het voorbereidingsbesluit voor het Kerkplein is genomen op 14 oktober 2014 en in werking getreden op 16 oktober 2014.

De noodzaak tot een nieuw bestemmingsplan wordt gevormd door diverse ontwikkelingen:

- verwerking van regionaal beleid met name op het gebied van de aspecten 'wonen' en 'retail';
- uniformiteit in de regeling voor het centrum;
- verwerken van herstructureringslocaties.

### 1.2 Ligging projectgebied en planomschrijving

Het plangebied omvat het centrum van Schaesberg en de daaraan zowel in westelijke als oostelijke zijde aangrenzende woonwijken. Het gebied wordt in het zuiden begrensd door de Brandhofstraat, EGKS-straat, Navostraat, Koeweg en de Brikkebekker, in het oosten door de Einsteinstraat, in het westen door het natuurgebied westelijk van de Melcherstraat en in het noorden door de Leenstraat, Spoorbaan, Schwartzemmigerweg en Dr. Calsstraat. Op het navolgende topografische kaartje is de ligging van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan weergegeven:

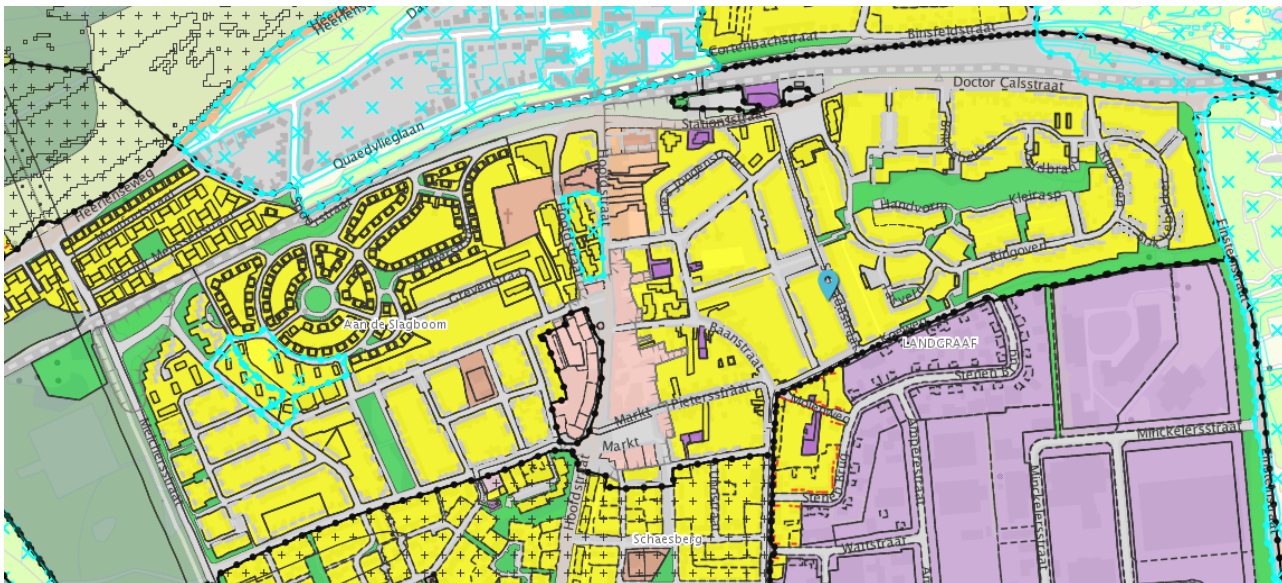


Bron: stroomlijn

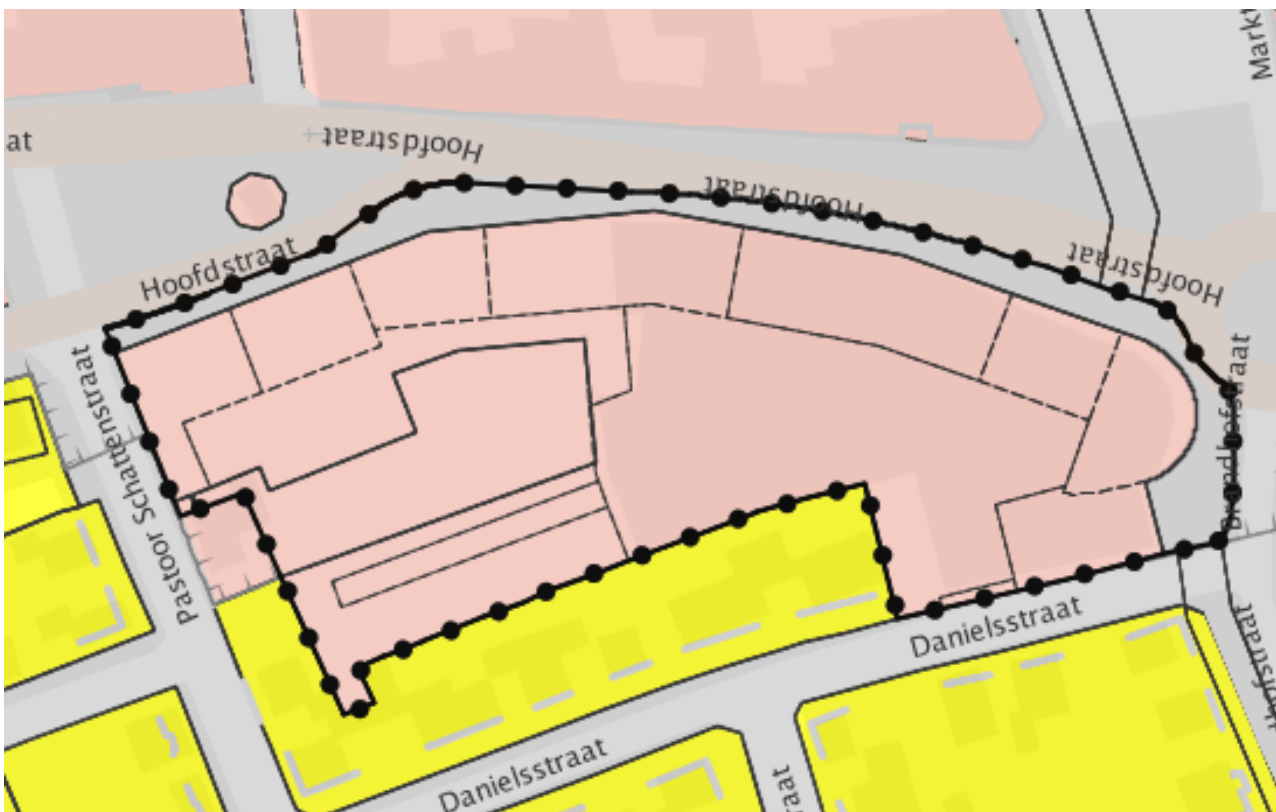
### 1.3 Geldende planologische situatie

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in de bestemmingsplannen 'Schaesberg Midden' van de gemeente Landgraaf (vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Schaesberg d.d. 2 september 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 19 juli 1976) en in het bestemmingsplan 'Centrumplan Schaesberg' (vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Schaesberg d.d. 17 maart 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 mei 1980).

De bestemmingen van de gronden van het plangebied zijn onder meer onder te verdelen in diverse centrumdoeleinden, gemengde doeleinden, maatschappelijke bestemmingen, diverse woonbestemmingen, bijzondere doeleinden, bedrijfsbestemmingen en openbare bestemmingen voor verkeer, groen en dergelijke. De onderstaande uitsnede van de vigerende bestemmingsplanregelingen geeft de huidige bestemmingen aan die in het plangebied van toepassing zijn:



Plankaart bestemmingsplan Schaesberg Midden, bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



Plankaart bestemmingsplan Schaesberg Centrum, bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



Plankaart bestemmingsplan Park en Ride NS, bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



Weergave voorbereidingsbesluit Kerkplein, bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

## 1.4 Bij het plan behorende stukken

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening te voldoen aan de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van het bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een *verbeelding*: dit is een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0882.BPSCHAESBCTR03001-VG01;
- *regels*: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de *verbeelding* zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2008 en het analoge exemplaar is getekend op schaal 1:1000.

De *regels* bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstellen alsmede de bouwregels voor de betreffende gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een *toelichting*, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. Onderhavige toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Onderdeel van de toelichting zijn de ten behoeve van het bestemmingsplan vervaardigde onderzoeken. Het voorliggende bestemmingsplan gaat niet vergezeld van bijbehorende onderzoeken omdat daartoe geen noodzaak bestaat.

## 1.5 Leeswijzer

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

Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn evenals de bevindingen uit de uitgevoerde inventarisatie. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling in het plangebied daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde, alsmede de onderwerpen water, ecologie en archeologie. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en

voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en wordt aangegeven welk communicatietraject is doorlopen. Tevens wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde. Hoofdstuk 7 bevat een handhavingsparagraaf.



## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied Schaesberg Centrum is het gebied dat kan worden gekenmerkt als het centrum van Schaesberg, het centrale deel van de kern Schaesberg. Het betreft een gebied waarin vele functies voorkomen. Het centrale deel van het plangebied vormt het centrum, een langgerekt gebied waarbij deze functies zijn gevormd rondom de hoofdweg, de Hoofdstraat en rondom het marktplein. De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de spoorlijn Heerlen-Landgraaf. De westelijke zijde van het plangebied omvat evenals het oostelijke deel een woonwijk waarbij westelijk de zogeheten 'mijnwerkerswoningen' gesitueerd zijn. De zuidelijke grens van het plangebied betreft de overgang van het centrum naar diverse woonwijken in Schaesberg. Het plangebied kan worden gekenmerkt als een gevarieerd gebied waarbij sprake is van de menging van vele functies.

### 2.2 Functionele structuur

#### De historie van Schaesberg midden<sup>1</sup>

In de Middeleeuwen is Schaesberg uitgegroeid tot een dorp. De kern Schaesberg heeft zich onder verschillende invloeden, die nu nog op veel plaatsen te herkennen zijn, verder ontwikkeld tot de huidige situatie. De eerste (lint)bebouwing is ontstaan langs de huidige Hoofdstraat. Deze lintbebouwing werd gekenmerkt door de typerende bebouwing met diepe kavels. Een deel van de karakteristieke lintbebouwing is in de loop der tijd verloren gegaan en vervangen door nieuwbouw.

Gedurende de industriële revolutie kwam de mijnbouw sterk in opkomst. Dit is met name terug te vinden in Schaesberg, in de vorm van het mijnspoor en de mijnkoloniewoningen in het noordwestelijk deel van het plangebied. Deze woningen kenmerken zich door een specifiek stedenbouwkundige beeld en een herkenbare, eigen architectuur. De mijnkoloniewoningen met hun stedenbouwkundige structuur zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Van meer recente datum zijn de complexgewijze uitbreidingen ten oosten en westen van de voormalige lintbebouwing langs de Hoofdstraat. Deze uitbreidingen dateren van de jaren '60 tot en met de jaren '80. In de jaren '90 zijn recent nog woningen op enkele inbreidingslocaties (mavo-terrein: Arthur van Schendelstraat en Brandhofstraat, glashandel: Dr. Calsstraat) gerealiseerd.

---

<sup>1</sup> Delen van de tekst zijn afkomstig uit het bestemmingsplan Schaesberg Midden d.d. 10 maart 2005.

### **Situering Schaesberg Midden binnen Landgraaf**

De gemeente Landgraaf is gelegen in de Oostelijke Mijnstreek thans Parkstad Limburg genaamd. Landgraaf bestaat uit de voormalige kernen Ubach over Worms, Nieuwenhagen en Schaesberg. De kern Schaesberg is gelegen in het zuidelijk deel van de gemeente Landgraaf, tegen de gemeentegrens met Heerlen. Door de kern Schaesberg loopt de Spoorlijn Heerlen–Aken/Kerkrade. Ten zuiden van deze spoorlijn is Schaesberg midden gelegen.

### **Ruimtelijke opbouw plangebied**

Het plangebied bestaat voor het merendeel uit woningen. Langs de Hoofdstraat zijn als begeleiding met name gestapelde woningen gesitueerd, variërend in bouwlagen. De complexgewijze uitbreidingen worden voornamelijk gekenmerkt door geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Deze woningen bestaan hoofdzakelijk uit 2 bouwlagen met een kap, incidenteel plat afgedekt. Een markante plaats hierin nemen de mijnkoloniewoningen in het noord–westelijk deel van het plangebied. De lintbebouwing is nog herkenbaar langs het noordelijk deel van de Hoofdstraat. Voor het overige betreft het woningbouw in complexgewijze uitbreidingen.

Het gebied ten westen van de Melchersstraat heeft een groene uitstraling. Het gebied wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan vegetatie. Verder is het gebied goed toegankelijk door middel van de aanwezige wandelpaden. Hierdoor is het gebied een belangrijke buffer tussen de woonbebouwing van Landgraaf en Heerlen.

### **Functionele opbouw plangebied**

Het gebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Daarnaast is het centrumgebied rond de Hoofdstraat tussen Markt en spoor aangewezen als wijkwinkelcentrum. Het centrumgebied wordt met name gekenmerkt door het aanbod van winkels in dagelijkse en niet–dagelijkse artikelen, enkele horecagelegenheden en maatschappelijke voorzieningen. Tussen de woonbebouwing zijn verspreid nog enkele solitaire functies gelegen. Het betreffen met name winkels, cafés, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. Tot slot zijn er nog een aantal aan huisgebonden beroepsvestigingen verspreid over het plangebied aanwezig.

Het buitengebied gedeelte ten westen van de Melchersstraat kent nog enkele solitaire functies, in het plangebied was een speeltuin aanwezig. De speeltuin bestaat echter niet meer.

### **Aanwijzing beschermd dorpsgezicht**

#### *Algemeen*

Het rijksbeschermd gezicht Heerlen–Landgraaf – Leenhof–Schaesberg is een van rijkswege beschermd stads–/dorpsgezicht in Heerlen en Schaesberg in de Nederlandse provincie Limburg en bestaat uit een ensemble van mijnwerkerswoningen die door aanleg, architectuur, kleur– en materiaalgebruik een eenheid vormen. Het ensemble vormt een voor Nederland vrij zeldzaam voorbeeld van de op 19e–eeuwse tradities gebaseerde arbeiderswoningbouw door industriële bedrijven.

### *Beschrijving gebied*

Het stadsgezicht Heerlen-Landgraaf – Leenhof-Schaesberg is gelegen in het oosten van de gemeente Heerlen en het westen van de gemeente Landgraaf. De woningen aan de Leenhofstraat in Heerlen zijn een deel van de in 1905-06 door de Oranje-Nassaumijnen gebouwde mijnwerkerskolonie (klemtoon op de laatste lettergreep) Leenhof I, en was bedoeld als huisvesting van mijnwerkers van de vlakbijgelegen mijn Oranje-Nassau II. Het ontwerp is sterk beïnvloed door de Duitse stedenbouw en het buurtje lijkt sterk op arbeiderswijken in Essen. De rechthoekige blokken van telkens vier rug-aan-rug-woningen zijn gelegen te midden van afzonderlijke, omheinde erven. De geel gesausde, gepleisterde blokken met rode pannendaken maken een frisse indruk. De wijk werd in 1909 langs de Schaesbergerweg uitgebreid met Leenhof II, waar een aantal woningen worden gekenmerkt door gekleurde dakpannenpatronen.

De mijnkoloniën Leenhof III en IV in Schaesberg werden grotendeels tussen 1913 en 1918 gerealiseerd, eveneens in opdracht van de mijnbouwonderneming Oranje-Nassau. De wijk werd in Lotharingse stijl gerealiseerd. Deze stijl kenmerkt zich door het gebruik van gemetselde vlakken omlijst door brede, gepleisterde lisenen met kanteelachtige randen – of het omgekeerde: gepleisterde vlakken en gemetselde banden. Deze kenmerken komen in iets andere vorm ook voor in woningbouwprojecten in andere West-Europese mijn- en industriegebieden.

Fraaie ensembles bevinden zich met name aan het Plein en de daaromheen lopende Ceintuurstraat; verder in de Leenstraat, de Noord-Ooststraat en de Achterstraat, met afwisselend gepleisterde blokken van twee woningen onder met pannen gedekte mansardedaken, met plinten, hoekpilasters en decoratieve details in schoon metselwerk, en blokken van twee woningen in schoon metselwerk met gepleisterde plinten, pilasters en andere details.



*Weergave beschermd dorpsgezicht*

### *Aanwijzingsprocedure*

De procedure voor aanwijzing werd gestart op 23 maart 2004. Het gebied werd op 21 februari 2007 definitief aangewezen. Het beschermd gezicht beslaat een oppervlakte van 36,9 hectare.

Panden die binnen een beschermd gezicht vallen krijgen niet automatisch de status van beschermd monument. Wel zal de gemeente het bestemmingsplan aanpassen om nieuwe ontwikkelingen in het gebied te reguleren. De gezichtsbescherming richt zich op de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waardering van een gebied en wil het toekomstig functioneren daarvan veiligstellen.

Naast het rijksbeschermd gezicht Heerlen–Landgraaf – Leenhof–Schaesberg telt de gemeente Heerlen nog vijf andere beschermde stads- en dorpsgezichten; de gemeente Landgraaf nog twee.

## 2.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied kan nader getypeerd worden aan de hand van het bereikbaarheidsprofiel en het mobiliteitsprofiel. Het bereikbaarheidsprofiel geeft de kwaliteit van de bereikbaarheid van de locatie aan voor openbaar vervoer, auto's en fietsers aan de hand van de ligging ten opzichte van openbaar vervoerhaltes en verkeersroutes. Het mobiliteitsprofiel is een weergave van de verkeersbewegingen die door (nieuwe) activiteiten in het plangebied gegenereerd worden.

Het bereikbaarheidsprofiel van Schaesberg midden kan als volgt getypeerd worden:

- auto: goede ontsluiting van de woonbuurten, de hoofdontsluiting via de Hoofdstraat ter hoogte van het winkelcentrum vormt een knelpunt, de ontsluiting ten opzichte van de hoofdwegstructuur wordt hierdoor bemoeilijkt;
- parkeren: herinrichting van het parkeren in het wijkwinkelcentrum heeft plaatsgevonden;
- openbaar vervoer: goede busverbindingen met Heerlen, Kerkrade en overige delen van Landgraaf. Het station is in het noorden van het plangebied gelegen.

Het plangebied vervult hoofdzakelijk een woonfunctie met wijkvoorzieningen voor geheel Schaesberg. Dit impliceert dat verkeersbewegingen gegenereerd worden als gevolg van normale functionele relaties zoals werken en winkelen. Door de geringe afstand tot de functies zullen de verkeersbewegingen op het huidige niveau gehandhaafd blijven.

In het plangebied zijn diverse gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen aanwezig. De gebiedsontsluiting wordt met name verzorgd door de Hoofdstraat, De Stationsstraat en in het verlengde daarvan de Dr. Calsstraat, De Einsteinstraat, de Melchersstraat en de Brandhofstraat. Een deel van het gebied is toegankelijk via de spoorwegovergang, via de Schwartzemigger.

De maximum snelheid op de gebiedsontsluitingswegen bedraagt 50 km/uur en op de erftoegangswegen 30 km/uur. Parkeren dient binnen het centrum plaats te vinden op het marktplein, langs de hoofdstraat dan wel in de parkeergarage gelegen onder het centrumplan. In de woonwijken dient het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden maar in de openbare ruimte is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Het gebied rondom het centrum kent een

hogere parkeerdruk dan in de rustige woonwijken, dit is echter inherent aan een centrumgebied. De parkeerdruk zoals aanwezig is echter acceptabel.

## 2.4 Inventarisatie

### Algemeen

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Daarvan is een inventarisatierapport opgemaakt d.d. oktober 2015. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd en geeft inzicht in de in het plangebied aanwezige functies en bebouwing en bevat een overzicht van de geconstateerde strijdigheden dan wel afwijkingen tussen de feitelijke situatie en de planologisch maximaal mogelijke situatie. In het rapport zijn ook de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan geformuleerd.

### Kaarten

De rapportage ten behoeve van de inventarisatie bevat een aantal kaartbijlagen, te weten:

1. Begrenzing Centrumgebied Schaesberg;
2. Inventarisatiekaart functies;
3. Kaart Woontypologie en bouwhoogte;
4. Kaart afwijkingen planologische situatie / feitelijke situatie.

De onder ad 1. Genoemde kaart is met name opgestelde om aan te geven wat stedenbouwkundig als het centrumgebied van Schaesberg wordt aangemerkt. Onder hoofdstuk 3. Bij de beleidsaspecten wordt hier nader op in gegaan.

De kaarten zoals genoemd onder ad 2. en 3. Geven aan welke functies ter plaatse zijn aangetroffen en welke bebouwing in het plangebied aanwezig is. Daar waar nodig is, is de bouwhoogte aangeduid op deze kaart. De hoogte is bepaald door middel van de verleende vergunning dan wel inzichtelijk gemaakt op locatie.

De vierde kaart bevat een overzicht van de verschillen zoals deze naar voren zijn gekomen bij de vergelijking van de functie- en bebouwingskaart met de ter plaatse geldende planologische situatie.

### Bevindingen

De bij de inventarisatie naar voren gekomen bevindingen zijn schematisch weergegeven in de rapportage. In hoofdzaak komen de volgende zaken naar voren:

- Bebouwing welke niet conform de volledige bouwbaarheid is gerealiseerd. Daarbij gaat het met name om het aantal gerealiseerde bouwlagen dat niet overeenkomt met het maximaal aantal mogelijke bouwlagen. Dit betreffen deels omissies in de vigerende plannen.
- Het gebied Achter de Haessen betreft een herstructureringslocatie. Dit houdt in dat de wijzigingen in het gebied (nog) niet planologisch verwerkt zijn.

- Onbenutte mogelijkheden om woningen te realiseren. Conform het Structuurvisiebesluit Wonen dienen deze mogelijkheden weg bestemd te worden.
- Percelen waar de bestemming niet of slechts deels overeenkomt met de feitelijke situatie. In de meeste gevallen is sprake van een woning, terwijl het planologisch kader (ook) andere functies toelaat.
- Situaties waarin een vergunning is verleend welke in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen dient te worden.

## 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 om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijke rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

#### Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden en bevat de gebieden die zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Het doel daarvan is het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa.

Voor die aangewezen 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.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten *beleven*, *gebruiken* en *beschermen*. *Beleven* houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden. Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn. *Beschermen* wil zeggen het

duurzaam beschermen van flora en fauna. Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden. Het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit neemt hierin het voortouw, door Natura 2000-gebieden aan te wijzen. Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden. Voor ieder definitief aangewezen natuurgebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is.

Het onderhavige plan heeft geen nadelige gevolgen voor de Brunsummerheide (natura-2000 gebied).

### 3.1.2 Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

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

### 3.1.3 Verdrag van Valletta (Malta)

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



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

### **3.1.4 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Daartoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast.

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

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Met de Structuurvisie heeft het kabinet het roer omgezet in het nationale ruimtelijke beleid en kiest het Rijk ervoor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hieronder vallen bijvoorbeeld de ruimtelijke – economische structuur, duurzame energievoorziening, het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ondergrond, infrastructuur, milieukwaliteit, water en natuur. Geen van de nationale belangen heeft direct betrekking op onderhavig bestemmingsplan. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Om toch nationale belangen door te laten werken in het beleid van provincies en gemeenten, heeft het rijk de AMvB Ruimte opgesteld. De AMVB Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), is met uitzondering van enkele onderdelen eind 2011 aangepast. Het Barro 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.

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de beleidskader zoals vastgesteld op rijksniveau.

### 3.1.5 Kabinetsstandpunt “Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw”

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt ‘Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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.

In het rijksbeleid zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. 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. Een watertoets is uitgevoerd; deze komt later aan bod.

### 3.1.6 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan richt zich hiermee op de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die het water biedt te benutten.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water

bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

### 3.1.7 Nota Belvedere

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

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

Het plangebied ligt niet in de Belvederegebieden die op nationaal niveau zijn aangewezen. Het Belvederegebied Heuvelland is in de nabijheid gelegen en beslaat een groot gedeelte van Zuid-Limburg. Voor cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg van betekenis. Van lokale betekenis kan de aanwezigheid van rijksmonumenten, beeldbepalende panden en cultuurhistorische waardevolle bebouwing welke onderdeel uitmaken van een beschermd dorpsgezicht zijn. Daarvan is in het plangebied echter geen sprake.

### 3.1.8 Wet op de Archeologische Monumentenzorg

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

Het Verdrag van Malta, onderdeel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het

verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden.

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

Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling. Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

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

Parkstad, waartoe de gemeente Landgraaf behoort, beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart. Volgens deze kaart zijn binnen het plangebied gronden gelegen met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bestemmingsplan, komt later in dit bestemmingsplan aan bod.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

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

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

Een visie waarin uitnodiging en inspiratie centraal staan. Onze partners hebben van het begin af aan aangegeven vooral daaraan behoefte te hebben. Maar er blijkt daarnaast bij een aantal vraagstukken toch ook behoefte aan een duidelijke en sturende rol van de Provincie.

De visie is tot stand gekomen in co-creatie, intensieve samenwerking met gemeenten en regionale stakeholders. Dat is gebeurd in een aantal fasen. Eerst is samen de agenda voor het plan bepaald. Daarna zijn in een hoofdlijnschets de belangrijkste vraagstukken, ambities en opgaven gemarkeerd. In bestuurlijke dialogen met onze belangrijkste partners hebben we ideeën voor de aanpak besproken. Het resulteerde in een concept POL2014. De laatste stap was het scherp met elkaar formuleren van rollen en instrumenten.

Het resultaat van dit proces van co-creatie was een ontwerp van het POL2014. Samen met het plan-MER, de ontwerp Omgevingsverordening en het ontwerp Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma (PVVp) heeft dit ontwerp zes weken ter inzage gelegen. Het heeft ruim 600 reacties opgeleverd met suggesties voor aanpassingen en verbeteringen. Deze zijn betrokken bij de behandeling in Provinciale Staten, die op 12 december 2014 heeft geresulteerd in vaststelling van het POL2014.

De vaststelling van het POL2014 is absoluut geen eindpunt, maar markeert de overgang naar een fase waarin regionale uitwerkingen centraal staan én waarin partners worden uitgenodigd om in de geest van het POL te werken aan de kwaliteit van Limburg.

### Zonerings

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

Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- stedelijk centrum,
- bedrijventerrein,
- overig bebouwd gebied

In het landelijk gebied gaat het om de zones:

- goudgroene natuurzone,
- zilvergroene natuurzone,
- bronsgroene landschapszone en
- buitengebied

In het plangebied komen de volgende zones voor: overig bebouwd gebied, bronsgroene zone, goudgroene zone en buitengebied.

### Overig bebouwd gebied

Dit betreffen gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten liggen op Transformatie regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en kwaliteit leefomgeving.

### Goudgroene natuurzone

Dit zijn gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis (zoals de Natura2000-gebieden).

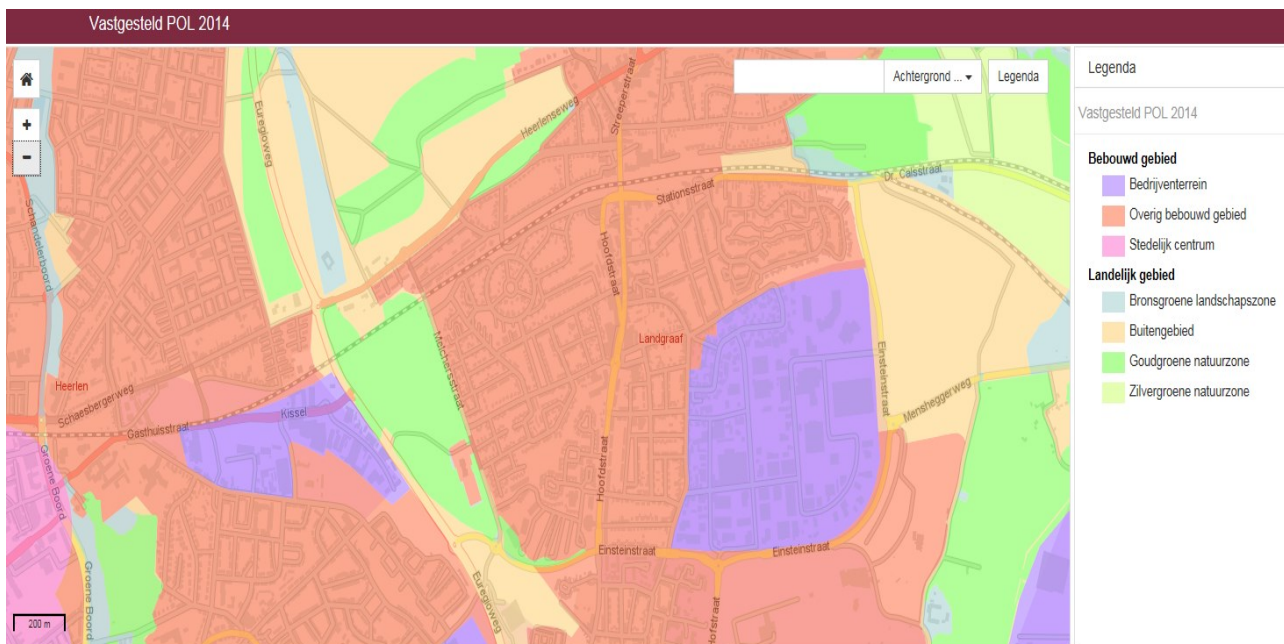
### Bronsgroene landschapszone

Beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas.

### Buitengebied

Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

Op de onderstaande uitsnede is aangegeven welke zonerings in het plangebied aanwezig zijn:



Zoneringskaart POL2014 via polviewer

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Gelijktijdig met de vaststelling van het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. In deze verordening geeft de provincie Limburg bindende kaders voor ruimtelijke planvorming door gemeentes.

Voor de Goudgroene natuurzone bevat de verordening regels die moeten voorkomen dat door ruimtelijke plannen wezenlijke kenmerken en waarden van de zone worden aangetast. De verordening bevat daarom een verbod om in ruimtelijke plannen dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Onder voorwaarden kan in bepaalde gevallen worden afgeweken van het verbod, mits daarbij compensatie plaatsvindt. Onderhavig plan voorziet niet in ontwikkelingen die op dit punt strijdig zijn met de verordening c.q. de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone aantasten. Ten aanzien van ontwikkelingen in de Bronsgroene landschapszone geldt dat in de toelichting op het betreffende bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en hoe daar in het plan mee wordt om gegaan.

Voorts is nog de ladder voor duurzame verstedelijking van belang, zoals neergelegd in artikel 3.1.6, lid 2 Bro en verder uitgewerkt in paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014. In geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden getoetst aan de 3 treden van de ladder en dient tevens te worden ingegaan op de mogelijkheden voor herbenutting van leegstaande monumenten of beeldbepalende gebouwen. In het gebied wordt niet voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Ondanks het feit dat de 'ladder' formeel niet van toepassing is wordt wel gehandeld in geest van de strekking van de ladder zoals geborgd in het Bro en in de verordening door hergebruik van vrijkomende bebouwing, waarmee voorts wordt voorzien in een passende invulling van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het behoud daarvan. In het gebied zal de school aan de Stationsstraat op korte termijn vrij komen. Op dit moment wordt onderzocht welke mogelijke toekomstige invulling aan het pand gegeven kan worden.

### 3.2.3 Woonverordening Zuid-Limburg

Op 21 juli 2013 hebben Provinciale Staten de verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. In die verordening is bepaald dat gemeenten in Zuid-Limburg geen bestemmingsplannen dan wel omgevingsvergunningen meer mogen vaststellen of verlenen voor het bouwen van meer dan één nieuwe woning. De verordening is gemaakt om op een verantwoorde manier de plancapaciteit voor nieuwe woningen te reguleren. De verordening geldt niet voor plannen die vóór 5 juli 2013 zijn vastgesteld. Deze verordening geldt eveneens niet voor alle nieuwe woningbouwplannen. Als een woningbouwplan voldoet aan bepaalde criteria, dan is de verordening niet van toepassing en kan dat plan wel doorgaan. Die criteria staan in de op 2 juli 2013 door Gedeputeerde Staten vastgestelde beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg. Kortweg houdt de beleidsregel in dat er alleen nog nieuwe woningbouwplannen mogen worden gemaakt, als minimaal hetzelfde aantal woningen wordt gesloopt en de woningen voldoen aan een aantal

criteria. Ook is voor enkele lopende strategische projecten een uitzondering gemaakt. Beide regelingen zijn op 5 juli 2013 in werking getreden.

Het voorliggende bestemmingsplan past zeer goed binnen de verordening Wonen Zuid-Limburg omdat met dit bestemmingsplan onbenutte mogelijkheden om woningen te realiseren worden weg bestemd dan wel is daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

### 3.2.4 Provinciale Woonvisie Limburg

In de Provinciale Woonvisie Limburg (vastgesteld op 1 februari 2011) heeft de Provincie Limburg op hoofdlijnen haar beleid op het terrein van de volkshuisvesting, bouwen en wonen aangegeven voor de periode 2010–2015.

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

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

Volgens de woonvisie geldt voor de regio Parkstad, waarbinnen het plangebied is gelegen, door de structurele bevolkingsafname en de verandering van de bevolkingsamenstelling een kwalitatieve vervangingsopgave: herstructurering en transformatie van het woningbezit. De kwalitatieve transformatieopgave betreft de vervangingsopgave van circa 13.000 bestaande woningen (cijfer wordt als informatief gezien). De Provincie zet in deze regio duidelijk in op de herstructurering van enkele bestaande woonwijken, specifiek binnen deze regio haar rol als partner in de herstructurering van de wijken. Het plangebied maakt hiervan geen onderdeel uit.

De kwantitatieve opgave voor Parkstad bestaat uit:

- een sloopopgave voor de periode t/m 2020, puur gebaseerd op bevolkingsdaling en terugbrengen van leegstand naar 2% met een minimale sloop van 6.245 woningen;
- een maximale sloopopgave in 2020 van 13.157 woningen. Hiervoor zorgen plannen in de programmering (5.110) en de realisatie van zorgwoningen (1.802) waardoor het overschot weer toeneemt;



- deze communicerende vaten (onttrekkingen ten gevolge van bevolkingsdaling en bouwplannen) moeten partners stimuleren om afwegingen te gaan maken tussen ‘papieren plannen’ stop zetten en een daadwerkelijke woning slopen.

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

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad “Ruimte voor park & stad”

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2005 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. Want de lijnen die deze visie uitzet vormen géén strak keurslijf, maar biedt veel meer een aanzet om met alle partijen – markt, overheden en bewoners – samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak te starten.

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

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

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

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 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 CO<sub>2</sub>-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.

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn deze pijlers niet van belang. De Structuurvisie bevat geen specifieke uitgangspunten voor het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad.

### 3.3.2 Retailstructuurvisie Parkstad Limburg

De Parkstad Raad heeft op 21 februari 2011 de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010–2020 vastgesteld. Doel van deze visie is te komen tot een duurzame retailstructuur voor Parkstad Limburg die bestand is tegen de demografische ontwikkelingen en ruimte biedt voor de dynamiek in de retailsector, waardoor het een bijdrage levert aan het versterken van de economische structuur.

De huidige retailstructuur in Parkstad Limburg bestaat uit de Heerlense binnenstad en de centra van de satellietsteden, te weten Brunssum centrum, Kerkrade centrum, Hoensbroek centrum en Landgraaf Op de Kamp. Daarnaast zijn er nog verschillende buurt- en wijkverzorgende centra, de dorpscentra en de grootschalige perifere locaties.

Voor de gewenste toekomstige retailstructuur van Parkstad vormt de bestaande retailstructuur het vertrekpunt. Daarbij gaat de beleidsagenda van Parkstad uit van de binnenstad van Heerlen als binnenstedelijk (winkel)centrum voor Parkstad met daaromheen de binnenstedelijke satellietcentra. De overige stedelijke centra richten zich op de lokale consumentenverzorging zonder daarbij de regionale hoofdstructuur nadelig te beïnvloeden.

Vanuit dit gegeven is de toekomstige retailstructuur van Parkstad opgebouwd uit de volgende detailhandelsconcentraties:

- bovenregionaal verzorgende centra (Heerlen binnenstad, woonboulevard In de Cramer en Parkstad Limburg Stadion);
- regionaal verzorgende centra (satellietcentra Kerkrade-centrum, Brunssum centrum, Landgraaf en het perifere detailhandelsaanbod op bedrijventerrein Emma);
- lokaal verzorgende centra (met een verzorgingsgebied ter grootte van een dorp, wijk of buurt).

(Bestaand) winkelaanbod in gebieden buiten de aangewezen locaties (onder andere verspreid en op bedrijfsterrein) is ongewenst.

Tot slot wordt met richtbeelden aangegeven welk type voorzieningen per soort detailhandelsconcentratie passend zijn. Deze richtbeelden maken de consument duidelijk waar het primaat ligt voor de aankoop van dagelijkse artikelen, waar doelgerichte aankopen zijn geclusterd en welk profiel hieraan is gekoppeld en dat Heerlen centrum de primaire functie vervult voor recreatief winkelen binnen de regio Parkstad Limburg.

In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de consequenties van de Retailstructuurvisie voor het gemeentelijke retailbeleid en het onderhavige bestemmingsplan.

### 3.3.3 Structuurvisiebesluit Retail

Op 31 oktober 2011 heeft het Parkstadbestuur een structuurvisiebesluit genomen, dat ingaat op het thema retail. Zoals geschetst in het regionale retailbeleid (Retailstructuurvisie 2010–2020, Parkstad Limburg) is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg en de daarmee samenhangende afname van het bestedingspotentieel, niet gewenst om de regionale retailvoorraad nu verder te laten toenemen. Voorkomen moet worden dat het (toekomstige) overschot aan winkelvloeroppervlak nog verder toeneemt.

Echter, ondanks het teruglopen van het omzetspotentieel dient er wel ruimte geboden te worden aan uitbreiding van winkelaanbod op bepaalde locaties. Door deze structuurbepalende gebieden als uitgangspunt te nemen, wordt uitval aan de onderkant van de markt in werking gezet en ontstaat er zodoende schaarste die noodzakelijk is om wenselijke ontwikkelingen ook op wenselijke locaties te laten plaatsvinden.

Geen verdere toename van de omvang van de regionale retailvoorraad betekent dat het wenselijk is dat nog beschikbare vigerende plancapaciteiten die leiden tot een toename van de regionale retailvoorraad niet per definitie moeten worden gerealiseerd en dat in voorbereiding zijnde uitbreidingen van de regionale retailvoorraad niet altijd worden omgezet in daadwerkelijke additionele plancapaciteit.

#### Beleidsbesluit

In haar regionaal retailbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de Stadsregio aan wat de opgave in de regionale winkelvoorraad t/m 2020 is (regionale kaders). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de winkelvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders.

Vigerende bestemmingen die detailhandel mogelijk maken, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien, tenzij die locaties zijn opgenomen of passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. de beslisboom Retailstructuurvisie).

In het onderhavige bestemmingsplan zijn de bestaande winkels positief bestemd. In de centrumgebieden ('Centrum - 1', 'Centrum - 2', 'Centrum - 3') is ervoor gekozen om detailhandel als planologische mogelijkheid te behouden. Dit gebied wordt gekenmerkt als centrumgebied Schaesberg. In het gebied met de bestemmingen 'Gemengd-1' en 'Gemengd - 2' is ervoor gekozen alleen de aanwezige detailhandel te bestemmen middels een functieaanduiding. Ook binnen 'Wonen-1' komt sporadisch detailhandel voor, dit is ook middels een functieaanduiding geregeld.

### **3.3.4 Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg**

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

De herstructureringsvisie is opgesteld vanuit het thema ‘wonen’. Dat betekent dus dat de consequenties van sloop en transformatie voor bijvoorbeeld de voorzieningenstructuur, maatschappelijke structuur en economische structuur niet zichtbaar zijn. De Herstructureringsvisie is opgebouwd uit een aantal onderdelen: een totaalkaart (Synthesekaart) voor de Parkstad regio, informatie op gemeentelijk niveau en informatie op stadsdeelniveau (dit laatste geldt alleen voor de stedelijke gemeenten). Op de Synthesekaart zijn beheergebieden, verdunningsgebieden, ontwikkelingsgebieden en wijkenaanpak te onderscheiden. In het plangebied is de herstructureringslocatie Achter de Haessen gelegen waar de herstructurering deels reeds is uitgevoerd. Een aantal woningen zijn gesloopt en deels herbouwd, het plan voorziet daarnaast in de realisatie van acht nieuwe woningen in dit gebied, welke wijzigingen mogelijk gemaakt wordt middels een wijzigingsbevoegdheid. Daaraan zijn onder meer de voorwaarden verbonden dat de noodzaak tot realisatie moet worden aangetoond en dat voldaan dient te worden aan het regionale woonbeleid. Een andere herstructureringslocatie in het plangebied betreft de Lotersbergweg. In dit gebied zijn een aantal woningen gesloopt, daarvoor in de plaats worden nieuwe huurwoningen gerealiseerd. Een deel van de bestaande flatgebouwen is volledig gerenoveerd waarbij eveneens het aantal woningen is gereduceerd. Daarnaast is in dit plan zeer nadrukkelijk de keuze gemaakt om aantal wooneenheden te benoemen teneinde onbenutte woontitels weg te bestemmen.

### **3.3.5 Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006 t/m 2010**

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

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

Regio Parkstad met de Regionale Woonvisie op hoofdlijnen drie doelen na op het gebied van wonen:

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

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

### 3.3.6 Kwaliteitssturing Regionale Woningmarkt ("Van Zeef naar Zwengel")

Met de vaststelling van de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen (11 december 2006), heeft de Parkstad Raad het Parkstad Bestuur opgedragen om 10 ordeningsprincipes uit te werken tot selectiecriteria. Op basis van de 'inventarisatie aantal woningen in bouw- en sloopplannen (regiogemeenten, november 2006)' van de Regionale Woonvisie, bleek namelijk dat er een overmaat bestond aan plannen en initiatieven binnen de Parkstadgemeenten, in het licht van de prognoses betreffende de bevolkingsdaling. In de Regionale Woonvisie werd derhalve geconstateerd dat in deze overmaat aan plannen zou moeten worden geprioriteerd. De 'ordeningsprincipes' zouden in uitgewerkte vorm als 'selectiecriteria' bij de prioritering van plannen ondersteunen. Deze werkwijze is door de praktijk ingehaald. Gebleken is dat er wel behoefte is aan een regionaal kader waarmee Parkstadgemeenten vanuit een gezamenlijke kwaliteitsambitie de woningmarkt zullen sturen: 'Kwaliteitssturing Regionale Woningmarkt: Van Zeef naar Zwengel' (vastgesteld september 2008). De ordeningsprincipes zijn zodoende in gezamenlijkheid getransformeerd naar 'sturingsprincipes', waarmee 'kwaliteit aangezwengeld' kan worden met betrekking tot oude en nieuwe plannen.

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

### 3.3.7 Intrekkingsbeleid bouwvergunningen (thans omgevingsvergunningen voor het bouwen)

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

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

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

### 3.3.8 Actieprogramma zorgwoningen

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

De basiskwaliteit Zorgwoningen is gedefinieerd voor de zorgwoningen in Parkstad. Er worden twee soorten zorgwoningen onderscheiden, namelijk de 'vijf minutenwoning' en de 'vijftien minutenwoning', waarbij aangegeven wordt binnen hoeveel minuten ongeplande zorg geleverd kan worden. Aan deze woningen worden eisen gesteld. Deze eisen zijn opgenomen in het Actieprogramma zorgwoningen (vastgesteld april 2008). Het betreft zowel eisen voor nieuwbouw als verbouw.

### 3.3.9 Perspectief voor Parkstad Beleidsplan Parkstad Limburg 2007 – 2010

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

name het laatste programma van belang. De strategische hoofdlijnen van dit programma betreffen:

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

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

### **3.3.10 Regioprogramma "Naar een duurzaam vitale regio"**

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

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Strategienota 2005-2015**

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

- Vakantiegevoel: Landgraaf ontwikkelt zich tot een hoogwaardige, groene woongemeente. Samen met Parkstad Limburg groeit Landgraaf uit tot recreatief hoogtepunt van Nederland;
- Mensenwerk: Landgraaf zet in op de versterking van de dynamiek in de eigen samenleving;



- Samenwerken: Landgraaf werkt doelmatig en slagvaardig samen met bestuurlijke en andere partners.

Voor wat betreft onderhavig plan is met name het speerpunt 'Vakantiegevoel' van belang. Dit speerpunt heeft alles te maken met de leefbaarheid, het woongenot en de aantrekkelijkheid van Landgraaf. De gemeente heeft veel te bieden, maar krijgt het niet voor niets. Er zullen belangrijke keuzes gemaakt moeten worden om maximaal te profiteren van dat wat de gemeente in huis heeft. Het betreft de volgende keuzes:

1. Het versterken van de ruimtelijke structuur;
2. Het creëren van een hoogwaardige groene woongemeente;
3. Het inzetten op recreatie en toerisme; Parkstad Limburg als recreatief hoogtepunt in Nederland.

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan betreft een aantrekkelijk groen, ruim opgezet woonmilieu, met een duidelijk herkenbare structuur als woongebied en voldoende diversiteit.

De strategienota bevat geen specifieke uitgangspunten voor onderhavig plangebied. In het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien. De doelstellingen van de strategienota worden als gevolg van dit plan niet aangetast.

### **3.4.2 Structuurvisie Landgraaf 2030**

Op 15 december 2011 heeft de raad van de gemeente Landgraaf de Structuurvisie Landgraaf 2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van de voorziene ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Daarnaast beschrijft de structuurvisie het ruimtelijk beleid dat de gemeente wil voeren.

Uit de structuurvisie volgen geen specifieke opgaven voor het bestemmingsplangebied. Daarnaast betreft dit bestemmingsplan een beheerplan voor een laagdynamisch gebied. De doelstellingen van de structuurvisie zijn niet in het geding als gevolg van dit bestemmingsplan.

### **3.4.3 Coalitieakkoord 2014–2018 'Landgraaf, een solidaire en respectvolle samenleving!'**

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

## Wijkontwikkelingsplan Schaesberg

In Parkstad is op de middellange en lange termijn een overschot aan woningen voorzien. De vraag naar woningen neemt af en daarnaast ligt er ook een kwalitatieve opgave. Met de verwachte bevolkingsdaling in de sterk vergrijzende stadsregio Parkstad Limburg, is de verwachting dat het aantal huishoudens de komende jaren sterk zal afnemen. Zonder ingrijpende maatregelen zal de leegstand de komende jaren gestaag toenemen en ver boven de normale mutatieleegstand van 2% liggen. Door de verwachte bevolkingsdaling ontstaat niet alleen een overschot aan woningen, maar komen ook de zorg-, welzijns-, onderwijs- en winkelvoorzieningen sterk onder druk te staan. Ook verandert de samenstelling van de bevolking, hetgeen weer nieuwe vraagstukken genereert. Alleen een integrale aanpak op sociaal, economisch en fysiek terrein is in staat op een adequate manier veranderingen te bewerkstelligen. Vandaar ook dat in Landgraaf op wijkniveau integrale wijkontwikkelingsplannen zijn opgesteld met als doel de wijken duurzaam te ontwikkelen en te transformeren, op een zodanige wijze dat de leefbaarheid blijvend wordt verbeterd, ingespeeld kan worden op de effecten van krimp en de waarde van vastgoed zoveel mogelijk stabiel blijft. In juni 2015 is het Wijkontwikkelingsplan Schaesberg vastgesteld.

In het wijkontwikkelingsplan is gekeken naar de geschiedenis (de cultuurhistorie) en naar de tegenwoordige situatie. Uit een analyse zijn de volgende doelstellingen bepaald:

1. Verbeter het gebruik van het bestaand aanbod van voorzieningen. Vooral de sociale voorzieningen, zoals bibliotheken en buurthuizen.
2. Leg verbindingen  
Sociale verbindingen; maak bijvoorbeeld ontmoetingsplekken voor de wijkbewoners.  
Fysieke verbindingen; pak verkeersknelpunten aan en verbind groene gebieden beter met bebouwde gebieden.
3. Herstructureer de lokale economie. Er wordt ingezet op toerisme en op het aanpakken van (winkel)leegstand.

De visie, in het plan, op de ontwikkeling van Schaesberg bestaat uit een sociale en een ruimtelijke visie. Uit de ruimtelijke visie komen drie thema's naar voren:

- de transformatie van de woningvoorraad. Door middel van sloop, (vervangende) nieuwbouw, levensloopbestendig en energiezuinig maken van bestaande woningen;
- de versterking van de economische structuur. Gericht op detailhandel, recreatie en toerisme;
- aanpak verkeer en verkeerroutes. Belangrijke thema's zijn onder andere: aanpak van gevaarlijke kruispunten, het maken van veilige schoolomgevingen en het toevoegen van parkeerplaatsen waar dat nodig is.

Deze thema's zijn de uitwerkingen van de omschreven doelstellingen.

In het wijkontwikkelingsplan is aangegeven in welke gebieden de drie thema's leiden tot ingrepen in de leefomgeving. Deze gebieden worden ontwikkelgebieden genoemd. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen gebieden met een groter belang (eerste prioriteit) en gebieden met een minder groot belang (tweede prioriteit).

Vanuit ruimtelijk en volkshuisvestelijk oogpunt, is bijvoorbeeld het gebied rondom het Kerkplein een van de gebieden waar het gewenst is om meer ruimte te creëren door woningverdunding (sloop woningen).

#### **3.4.4 Volkshuisvesting**

Er vindt geen toevoeging van extra woningen plaats. Dit plan voorziet juist in een afname van het aantal woningen. Dit wordt bereikt door de twee herstructureringslocaties gelegen in het gebied, te weten 'Achter de Haessen' en 'Lotersbergweg'. Beide locaties zorgen voor een afname van het aantal woningen. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan ter uitvoering aan het regionale beleid in een regeling waarbij onbenutte woonmogelijkheden worden weg genomen.

#### **3.4.5 Mobiliteitsplan Landgraaf**

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

Het bestemmingsplan biedt binnen de opgenomen bestemming 'Verkeer' voldoende ruimte om de gewenste weginrichting te handhaven en daar waar nodig aan te passen. Daar waar bij uitwerking van een reconstructie blijkt dat deze niet binnen de bestemming 'Verkeer' is uit te voeren zal een planologische procedure doorlopen moeten worden.

#### **3.4.6 Parkeernota Landgraaf 2008**

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

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

Het bestemmingsplan is het toetsingskader bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Derhalve is met name het eerste aspect van belang. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. De berekening van het minimaal aantal noodzakelijke parkeerplaatsen is gebaseerd op de richtlijnen zoals die zijn opgenomen in

de CROW/ASVV 2004. In bijlage 1 van de Parkeernota zijn deze richtlijnen vertaald naar de parkeernorm voor de gemeente Landgraaf. Nieuwe ontwikkelingen worden hieraan getoetst.

Centraal uitgangspunt van de Parkeernota Landgraaf 2008 is het zoveel als mogelijk voorkomen van parkeeroverlast. Om te kunnen bepalen hoe groot de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal zijn bevat de parkeernota voor verschillende gebruiksfuncties geldende parkeernormen. Deze parkeernormen geven het minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen aan bij ruimtelijke ontwikkelingen en zijn gebaseerd op de richtlijnen van het CROW. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen hun parkeerbehoefte binnen de plangrenzen op te vangen. Daarnaast dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in hun planvorming rekening te houden met het oplossen van mogelijke reeds bestaande parkeercapaciteitsproblemen, door het realiseren van extra parkeerplaatsen. Burgemeester en wethouders kunnen van dit uitgangspunt afwijken wanneer op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien. De bevoegdheid tot afwijken dient evenwel met grote terughoudendheid worden toegepast.

Het onderhavige plan heeft geen betrekking op een nieuwe ontwikkeling, doch een sinds jaren bestaande situatie welke op grond van het in het geldende planologische regime mogelijk is. Derhalve behoeft geen rekening te worden gehouden met de uit de Parkeernota Landgraaf 2008 te hanteren parkeernormen.

#### **3.4.7 Gebiedstypenkaart voor geluidsbeleid**

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

Voor Landgraaf gelden plandrempels. In situaties waar de geluidsbelasting hoger is dan de plandrempel, zijn maatregelen noodzakelijk om deze overschrijding terug te dringen. Om een saneringssituatie aan te pakken, zijn verschillende maatregelen beschikbaar. In volgorde van prioriteit: bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger. Bij voorkeur wordt de geluidshinder bij de bron aangepakt. Dat kan bijvoorbeeld door een stil wegdek aan te leggen of door het verkeer om te leiden. Helaas zijn bronmaatregelen niet altijd mogelijk of hebben ze onvoldoende effect. In dat geval biedt in veel gevallen een geluidsscherm of -wal soelaas. Vooral in situaties waar de geluidsbelastingen hoog zijn en veel woningen aanwezig zijn, is een geluidsscherm een goede oplossing. Tegenwoordig worden steeds vaker bronmaatregelen en geluidsschermen gecombineerd, zodat de hoogte van de schermen beperkt kan blijven. Pas als het echt niet mogelijk is om bron- of overdrachtsmaatregelen te treffen, kan worden gedacht aan het isoleren van de woning met gevelmaatregelen. Situaties waarbij de plandrempel wordt overschreden zijn inmiddels of worden de komende periode waar mogelijk (kosten-batenanalyse) aangepakt. Er is een Top-10 lijst opgesteld. In deze lijst bevinden zich geen knelpunten die gelegen zijn binnen het plangebied.

### 3.4.8 Duurzaam en energiebewust bouwen

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

## 4. Sectorale aspecten

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij het opstellen van een bestemmingsplan worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Bij het opnemen van wijzigingsbevoegdheden kan die onderzoeksverplichting vooruit worden geschoven tot het moment van toepassing daarvan. In onderhavig bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van max. acht grondgebonden woningen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden, o.a. dat milieutechnische- en waardeonderzoeken (zoals o.a. noodzakelijke bodemonderzoeken) moeten hebben uitgewezen dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Aan de opgenomen afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van nieuwe woningen in Achter de Haessen is de voorwaarde verbonden dat milieutechnische en waardeonderzoeken moeten worden uitgevoerd en aantonen dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Bij overige ruimtelijke besluiten is ook een inzicht in de bodemkwaliteit nodig op basis van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voor het overige wordt met dit bestemmingsplan de bestaande situatie vastgelegd waardoor voor het onderhavige plan geen verder bodemonderzoek noodzakelijk is.

#### 4.1.2 Geluid

##### Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en in het Activiteitenbesluit milieubeheer voor zover er sprake is van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai

en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

### **Verkeerslawaai**

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of een herziening daarvan dient op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek naar verkeerslawaai te worden ingesteld. Hierbij moeten de in de wet aangegeven, binnen de zones langs de wegen geldende, waarden in acht worden genomen. Alle wegen hebben een geluidzone, met uitzondering van wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige bebouwing binnen de wettelijke geluidzones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt. Ook in geval van de aanleg van een nieuwe weg of een reconstructie van een weg dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Met dit bestemmingsplan wordt overwegend de bestaande situatie vastgelegd en er vinden geen ontwikkelingen plaats waarvoor toetsing van het wegverkeerslawaai aan de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Het aspect wegverkeerslawaai vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### **Spoorweglawaai**

Spoorweglawaai wordt eveneens gereguleerd door de Wet geluidhinder (Wgh). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. spoorwegen waarop de zogenoemde plafondsysteem van toepassing is;
2. spoorwegen die zijn opgenomen op de zonekaart als bedoeld in artikel 106 van de Wgh;
3. overige spoorwegen.

Spoorwegen als bedoeld onder 3 vallen volgens de Wgh onder het begrip 'weg' en daarop is daarom hoofdstuk VI van de Wgh van toepassing.

Het noordelijk deel van het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn Heerlen–Landgraaf–Kerkrade, welke is aan te merken als een spoorlijn als hiervoor bedoeld onder 1. Binnen de geluidzone van deze spoorweg zijn binnen het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige objecten voorzien. Derhalve, kan redelijkerwijs worden gesteld dat het aspect spoorweglawaai geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

### **Industrielawaai**

In het plangebied en in de directe omgeving is geen bedrijf of bedrijventerrein gelegen wat gezondeerd is in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Er is dus geen vastgestelde geluidzone gelegen over het plangebied. Onderhavig bestemmingsplan strekt niet tot het realiseren of wijzigen van geluidbronnen en biedt geen mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe potentieel geluidsgevoelige objecten of gebieden nabij de bedrijven. Akoestisch onderzoek naar industriellawaai is derhalve niet aan de orde. Het aspect industriellawaai vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

## Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid in voldoende mate inzichtelijk is en geen beperkingen oplevert voor het plan.

### 4.1.3 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het verlenen van omgevingsvergunningen en het vaststellen van bestemmingsplannen) mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

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

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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. 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.

In onderhavig bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van max. acht grondgebonden woningen. Echter zal het aantal verkeersbewegingen niet zodanig toenemen dat het planvoornemen mogelijk in betekenende mate is en onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is. Ter vergelijking: nieuwbouw van woningen draagt in betekenende mate bij indien er meer dan 1.500 woningen worden gerealiseerd bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen.

Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van de in de Wet milieubeheer benoemde stoffen. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen beperking en/of belemmering voor het planvoornemen.

### 4.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor



inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het 'Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)' (als onderdeel van het Basisnet). Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt. Tevens zal aandacht worden besteed aan (de achtergrond van) de verantwoording van het groepsrisico.

### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10<sup>-6</sup> /jaar plaatsgebonden risicocontour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10<sup>-6</sup> / jaar plaatsgebonden risicocontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

### **Groepsrisico**

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen, ook wel de maximale effectafstand genoemd.

### **Verantwoording van het groepsrisico**

In het externe veiligheidsbeleid is voor bepaalde situaties een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvgs en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10<sup>-8</sup> plaatsgebonden risicocontour voor toxische

stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

In het kader van voorliggend planvoornemen moet het aspect externe veiligheid derhalve worden beschouwd. Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid van de volgende risicovolle activiteiten:

1. Inrichtingen, welke onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen;
2. Transport van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor;
3. Hogedruk aardgasleidingen en K1,K2,K3-vloeistofleidingen.

### Risicovolle inrichtingen

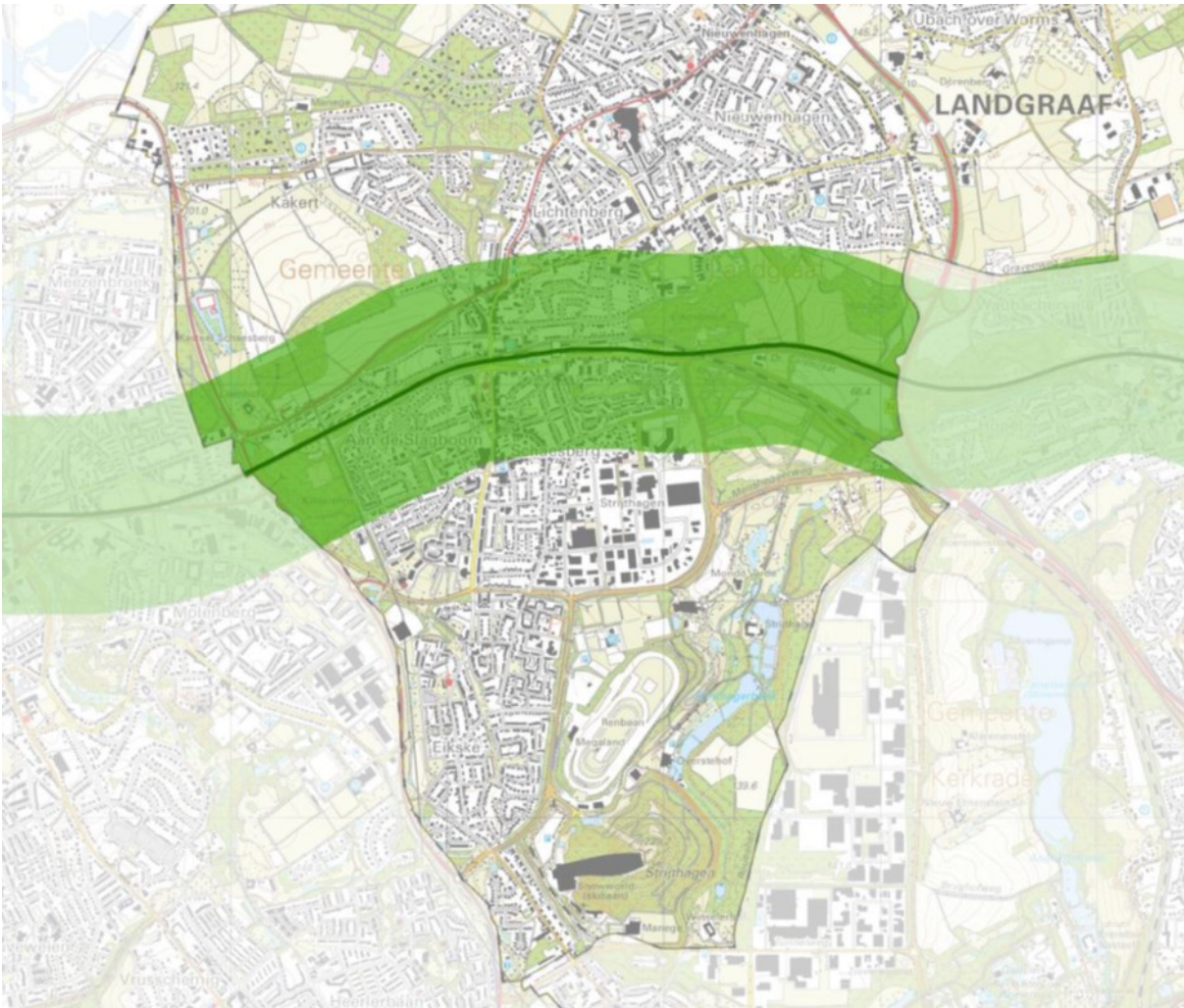
Volgens de Risicokaart Limburg zijn er binnen het plangebied geen bedrijven in de omgeving aanwezig die ten aanzien van het aspect externe veiligheid beperkingen aan het planvoornemen kunnen opleggen. Ten noord westen van het plangebied is een LPG tankstation gelegen (Tamoil De Kissel, Kissel 43 te Heerlen). Overeenkomstig de Risicokaart Limburg raakt de 10-6 /jaar plaatsgebonden risicocontour onderhavig plangebied, doch liggen binnen deze risicocontour geen (geprojecteerde) (beperkt) kwetsbare objecten. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van deze inrichting doch onderhavig plan voorziet niet in ontwikkelingen binnen het invloedsgebied welke een hogere personendichtheid aldaar tot gevolg zouden kunnen hebben.

### Transportassen

#### *Spoorlijn Heerlen-Herzogenrath*

De spoorlijn Heerlen-Herzogenrath bevindt zich binnen het plangebied en maakt onderdeel uit van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (route 380, Sittard - Herzogenrath). Uit de Regeling Basisnet blijkt dat voor het spoortraject geldt dat de 10-6 / jaar plaatsgebonden risicocontour op de spoorlijn zelf ligt. Over het traject vindt slechts transport van gevaarlijke stoffen in stofcategorie A (brandbare gassen) plaats. Conform tabel 4.2 van de Handleiding Risicoanalyse Transport bedraagt met betrekking tot deze stofcategorie de maximale 1% letaliteitsafstand bij transport over het spoor 460 meter. Het plangebied is derhalve gelegen binnen het invloedsgebied groepsrisico van deze spoorlijn.

In 2014 is door AVIV voor de gemeente Landgraaf een invloedsgebiedenkaart opgesteld ("Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Landgraaf voor de ruimtelijke ordening", AVIV, d.d. 26 november 2014, projectnr. 142686). Hieronder is het invloedsgebied voor het spoortraject weergegeven evenals het groepsrisiconiveau (GR-niveau).



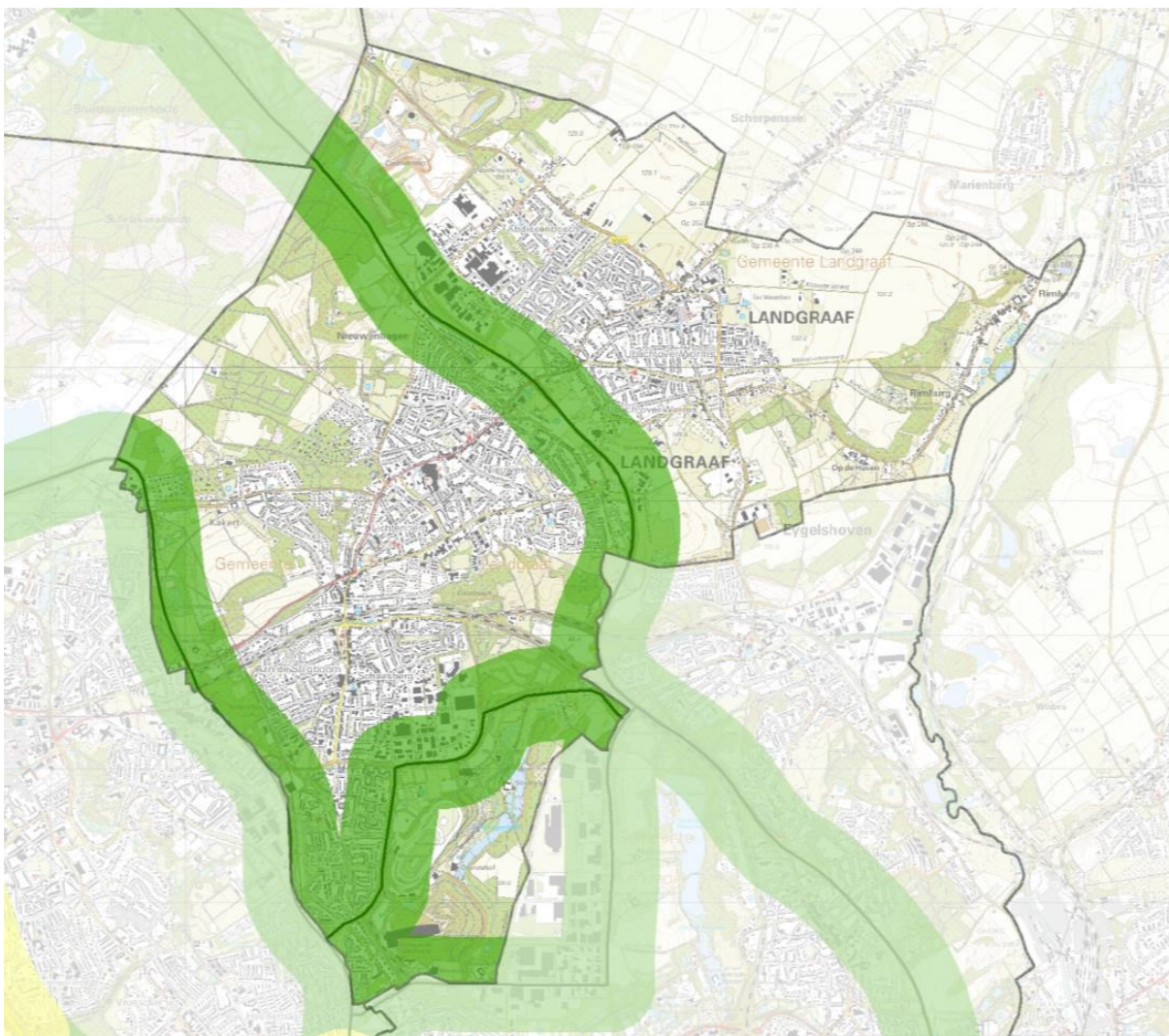
*Spoor met invloedsgebied en GR-niveau, bron: rapport Aviv*

*Groen gebied: Invloedsgebied: groepsrisico kleiner dan 0.1 keer oriëntatiewaarde*

Voor het spoor is het groepsrisico berekend per km route met RBMII. Zoals blijkt uit bovenstaande figuur is het groepsrisico veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor nergens hoger dan de oriëntatiewaarde.

#### *Wegen*

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van het (beperkt) transport van gevaarlijke stoffen over de Binnenring Parkstad. Zoals reeds eerder aangegeven heeft AVIV in 2014 voor de gemeente Landgraaf een invloedsgebiedenkaart opgesteld ("Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Landgraaf voor de ruimtelijke ordening", AVIV, d.d. 26 november 2014, projectnr. 142686). Hieronder is het invloedsgebied voor het wegtransport evenals het groepsrisiconiveau (GR-niveau) weergegeven.



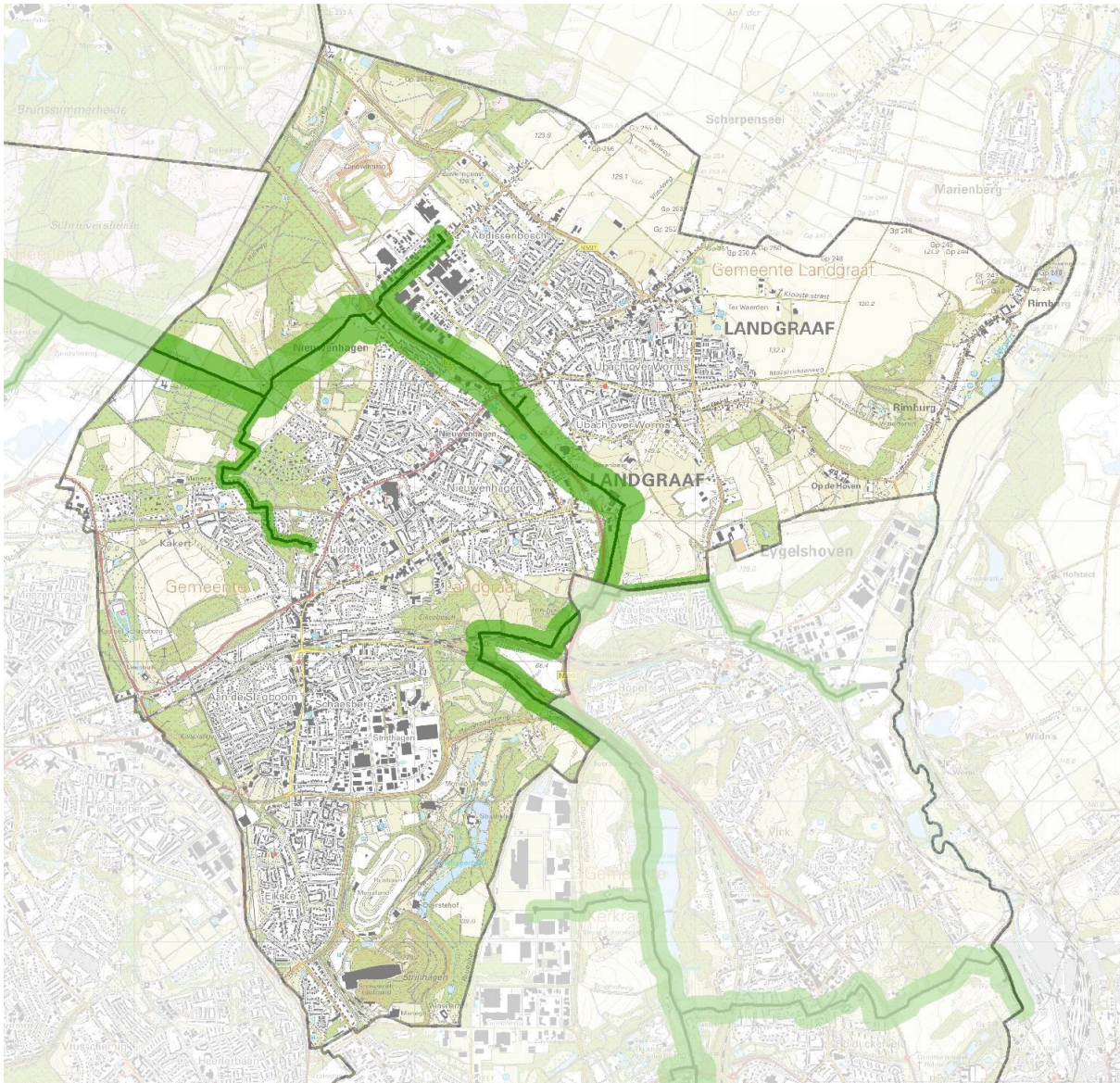
*Spoor met invloedsgebied en GR-niveau, bron: rapport Aviv  
Groen gebied: wegen met invloedsgebied en het GR-niveau*

Het plaatsgebonden risico is berekend met RBMII versie 2.3. De berekeningen voor de wegen hebben nergens geleid tot een  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour.

Voor de provinciale wegen en de doorgaande wegen (zoals de N299 en de Binnenring Parkstad) is het groepsrisico berekend per km route met RBMII, behalve routes korter dan 3 km deze zijn in hun geheel beschouwd. Het groepsrisico veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is nergens hoger dan de oriëntatiewaarde.

### Buisleidingen

Binnen het plangebied of zijn geen buisleidingen (hogedruk aardgasleidingen) gelegen welke vallen onder werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen enig invloedsgebied van een dergelijke leiding, zoals ook blijkt uit onderstaande figuur.



Hogedruk aardgasleidingen met invloedsgebied en GR-niveau, bron: rapport Aviv  
Groen gebied: Invloedsgebied: groepsrisico kleiner dan 0.1 keer oriëntatiewaarde

### Concluderend

Met in acht name van bovenstaande wordt het aanwezige groepsrisico aanvaardbaar geacht. Het aspect externe veiligheid vormt hiermee geen verdere belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

#### 4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals bijvoorbeeld zorgplaatsen):

- ter plaatse van deze gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Een wettelijk kader wordt bv. gevormd door geluidszones op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) en de afstandseisen op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierop is reeds ingegaan in de voorgaande paragrafen.

Een (buitenwettelijk) toetsingskader voor milieuzonering wordt geboden door de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Op basis van deze uitgave kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven beperkend kunnen zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in hun omgeving. In de uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd welke kunnen worden aangehouden teneinde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken. Hiertoe worden een zestal milieucategorieën onderscheiden. Per milieucategorie is een richtafstand opgenomen, welke ten opzichte van in de omgeving aanwezige gevoelige bestemmingen dient te worden aangehouden. Deze richtafstand is gebaseerd op de als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te verwachten milieuhinder (vanwege geur, geluid, stof of gevaar).

Binnen het plangebied zijn twee politiehondenverenigingen gelegen. Op grond van de voornoemde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt hiervoor een richtafstand van 50 meter tot gevoelige functies. Binnen deze zone van 50 meter zijn geen gevoelige objecten (bv. woningen) aanwezig en kunnen deze op basis van het bestemmingsplan ook niet worden opgericht.

Daarnaast is binnen het plangebied een paardenstal gelegen. Gezien de aard en omvang van deze paardenstal geldt een richtafstand van 50 meter tot gevoelige functies (bijv. woningen). Binnen deze zone van 50 meter zijn geen gevoelige objecten aanwezig en kunnen deze op basis van het bestemmingsplan ook niet worden opgericht.

In of nabij het plangebied zijn verder geen bedrijven aanwezig welke conform de richtafstanden uit de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een belemmering kunnen vormen ten aanzien van het planvoornemen. Evenmin zijn er bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig wier milieuruimte als gevolg van het planvoornemen kan worden beperkt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering het planvoornemen niet belemmerd of beperkt.

#### Lijst van bedrijven

Adres	Naam	SBI code	SBI omschrijving	Milieucategorie
Baanstraat 38	Autobedrijf xx	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven	2
Navostraat 1a	xx Installatiebedrijf	41, 42, 43	Aannemersbedrijven met werkplaats b.o.	2

			< 1.000 m2	
Prinssenstraat 37a	Voorheen WML			Niet te bepalen
Savelbergstraat 7	Niet nader bekend			Niet te bepalen
Stationsstraat 6a	Voorheen Kinderdagverblijf			Niet te bepalen
Stationsstraat 67	Uitvaart	9603	Uitvaartcentra	1
Hoofdstraat 89	Voorheen Constructie			Categorie B functiemenging
Baanstraat 30	Uitvaartverzorging	9603	Uitvaartcentra	1

Verder zijn nog diverse nutsvoorzieningen binnen het plangebied aanwezig.

Ten aanzien van het perceel Hoofdstraat 89 kan worden opgemerkt dat ten aanzien van deze locatie door de eigenaar is aangegeven dat de voorheen ter plaatse uitgevoerde bedrijfsactiviteit ter plaatse weer uitgevoerd zal worden. In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is ook de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging' opgenomen. De aanpak ten aanzien van voornoemd perceel is op deze voorbeeldstaat gebaseerd. Deze staat van bedrijfsactiviteiten wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid, die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie bepaald met behulp van de op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Bij functiemengingsgebieden kan onder andere worden gedacht aan dorpskernen, winkelcentra en horecaconcentratiegebieden. Het perceel Hoofdstraat 89 is gelegen in het winkelcentrum Schaesberg waar diverse functies zoals horeca, winkels en dienstverlening aanwezig zijn en het perceel is tevens gelegen aan de doorgaande weg. Dit gebied kan worden gekenmerkt als een functiemengingsgebied. De beoogde bedrijfscategorie is ter plaatse al jaren aanwezig en ruim ten tijde voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Schaesberg-Midden' middels alle destijds benodigde vergunningen mogelijk gemaakt. De betreffende categorie kan worden aangeduid als 'Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m<sup>2</sup>'. Dit een bedrijfsactiviteit aangeduid als een categorie-B bedrijf (B1). Categorie B1 bedrijven zijn bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/ andere gevoelige functies zijn toegestaan. Deze activiteiten zijn zodanig weinig milieubelasting dat deze in dit gebied mogelijk zijn. Daarnaast worden de (in pandige) activiteiten uitgevoerd in een gebouw dat bouwkundig afgescheiden is van andere woningen / andere gevoelige functies. Derhalve bestaan geen belemmeringen tegen de mogelijkheid om ter plaatse de genoemde bedrijfsactiviteit uit te voeren.

## 4.2 Waterparagraaf

De gemeente Landgraaf valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 (vastgesteld door het waterschapsbestuur d.d. 29 september 2009) en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving. Eén van de beleidsterreinen die in dit document aan de orde komt is het stedelijk waterbeheer. Gemeenten hebben op basis van het provinciale beleid een verantwoordelijkheid om duurzaam om te gaan met hemelwater. In het Provinciaal Waterplan Limburg is opgenomen dat maximaal afgekoppeld wordt, mits doelmatig. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd: hergebruik – infiltratie in de bodem – afvoer naar oppervlaktewater – afvoer naar de riolering. Bij afvoer via de riolering wordt de voorkeur gegeven aan een verbeterd gescheiden stelsel. Afkoppelen van verhard oppervlak levert de nodige voordelen op, zoals minder riooloverstortingen, een betere werking van zuiveringsinstallaties, een natuurlijker afvoerregime van de beken, aanvulling van het grondwater en een vermindering van kosten door schoon hemelwater niet meer te transporteren en te zuiveren. Afhankelijk van de lokale mogelijkheden, aard en gebruik van het oppervlak en mogelijke verontreinigingen, wordt bepaald wat de meest duurzame oplossing is voor de afvoer van het hemelwater. Zo gelden voor industrieterreinen andere oplossingen dan voor woonwijken. In de stroomgebiedsvisies zijn op basis van beek- en vochtige-natuurdoelstellingen gebieden aangewezen waar in bestaand stedelijk gebied prioriteit aan het afkoppelen en infiltreren gegeven dient te worden. Voor het afkoppelen van bestaande bebouwing zijn maatwerkoplossingen nodig. Deze maatregelen kunnen bij ruimtelijke plannen worden verankerd in de watertoets.

### Watertoets

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 procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. 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.

Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen en vergelijkbare ruimtelijke documenten te worden ingediend bij het watertoetsloket indien het plan meer behelst dan enkel een interne functiewijziging en het plan gelegen is in of nabij een kanaal, het rivierbed van de Maas, een waterwingebied, een grondwaterbeschermingsgebied, zuiveringstechnische werken, primaire waterkeringen, primaire oppervlaktewateren, inundatiezones of droogdalen. Een watertoets is eveneens noodzakelijk indien er lozing van (regen)water op oppervlaktewateren plaatsvindt, bij de toepassing van diepte-infiltratie en wanneer het verhard oppervlak van de nieuwbouw meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt. Het plan betreft



een beheerplan, waardoor deze geen invloed heeft op de (bestaande) waterhuishouding in het plangebied.

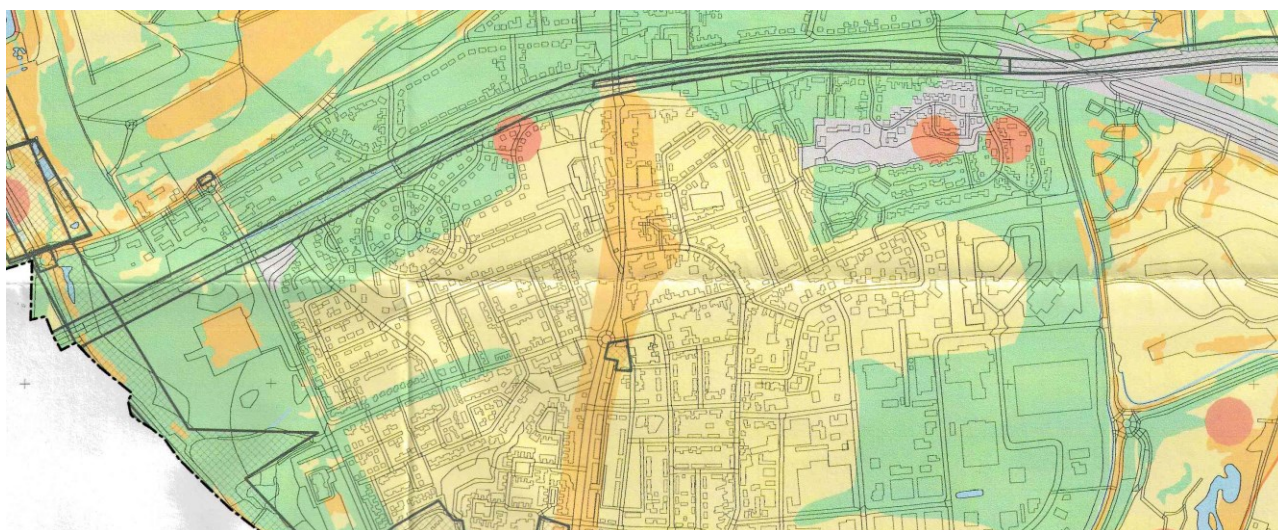
### 4.3 Archeologie

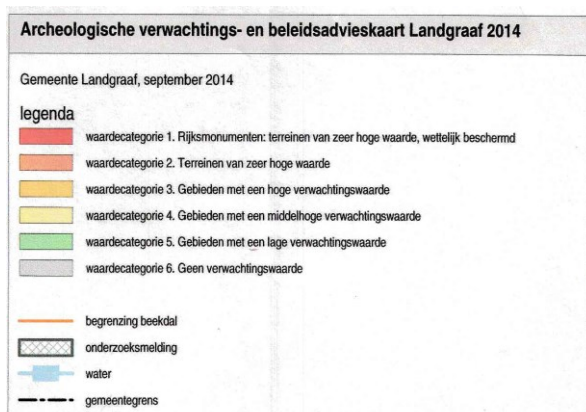
Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische resten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen veelal een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

#### Archeologische Beleidsadvieskaart Landgraaf

Vanwege nieuwe onderzoeken en bevindingen was de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Landgraaf 2008 aan actualisatie toe. Bovendien leerde de ervaring met de eerste kaart dat een aantal zaken eenvoudiger en toegankelijker gemaakt konden worden. Op 10 februari 2015 heeft de gemeente Landgraaf de geactualiseerde Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Landgraaf 2014, de daarbij behorende Toelichting bij de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Landgraaf 2014 en het nieuwe Schema ondergrenzen archeologische onderzoeksplicht Parkstad 2014 vastgesteld. Het beleidsdoel is zoveel mogelijk archeologische waarden ongestoord in de bodem, in situ te behouden en bij planontwikkeling in een vroeg stadium te verifiëren of deze waarden bedreigd kunnen worden.

Uitsnede uit de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Landgraaf 2014:





De geactualiseerde Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart dient te worden verankerd in het ruimtelijke beleid (bestemmingsplannen). Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. Om hieruit een in de praktijk goed hanteerbaar beleid te doen voortvloeien zijn de bekende archeologische waarden en de verwachte archeologische waarden ondergebracht in zes verschillende categorieën. Of een onderzoeksplicht van toepassing is verschilt per categorie. De toetsingsprocedure is bij iedere categorie gekoppeld aan de verstoringdiepte en de oppervlakte van de bodemingreep. Deze ondergrenzen zijn steeds leidend. De Monumentenwet 1988 schrijft geen minimumdiepte voor waarbij archeologisch onderzoek verricht dient te worden. De gemeente Landgraaf heeft er in Parkstadverband voor gekozen een diepte van 40 cm beneden maaiveld als uitgangspunt te hanteren. Onderzoeken en ervaring hebben aangetoond dat de bodem tot 40 cm beneden maaiveld in de meeste gevallen al door diverse ingrepen verstoord is. De Monumentenwet 1988 geeft een vrijstelling van de onderzoeksplicht voor projecten waarvan de verstoringsoppervlakte kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>; de gemeente heeft beleidsvrijheid om deze oppervlakte aan te passen. De gemeente Landgraaf heeft ervoor gekozen om dit wettelijk minimum enkel over te nemen bij de terreinen van zeer hoge waarde, de tweede categorie na de archeologische Rijksmonumenten.

Hieronder volgen de vastgestelde bepalingen en toelichting per categorie:

#### Categorie 1. Rijksmonumenten: terreinen van zeer hoge waarde, wettelijk beschermd

Bij categorie 1 gaat het om de wettelijk beschermde archeologische Rijksmonumenten. Voor werkzaamheden is hier altijd een vergunning volgens de Monumentenwet 1988 vereist. Voor de andere hieronder beschreven categorieën worden in de voorschriften bij het bestemmingsplan richtlijnen vastgelegd waaraan bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning, projectafwijkingbesluit of ontheffing getoetst wordt of er een onderzoekplicht bestaat.

#### Categorie 2. Terreinen van zeer hoge waarde

Bij categorie 2 gaat het om de terreinen van zeer hoge waarde. Bij ingrepen op deze terreinen geldt de 100 m<sup>2</sup> die de Monumentenwet 1988 voorschrijft als ondergrens. Alleen bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een verstoringsoppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> zijn

onderzoeksplichtig. Binnen deze categorie vallen tevens de cirkels van 50 m rondom een archeologische vindplaats. In categorie 2 zijn ook de AMK-terreinen opgenomen. AMK-terreinen zijn terreinen van zeer hoge archeologische waarde, hoge archeologische waarde, archeologische waarde of archeologische betekenis en zijn net als de archeologische Rijksmonumenten terug te vinden op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) die de Rijksdienst opgesteld heeft.

#### Categorie 3. Gebieden met een hoge verwachtingswaarde

Bij categorie 3 gaat het om gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Alleen bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een verstoringsoppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> zijn onderzoeksplichtig.

#### Categorie 4. Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde

Bij categorie 4 gaat het om gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde. Alleen bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> zijn onderzoeksplichtig. In deze categorie zijn tevens de Landgraafse gedeelten van het Wormdal en Strijthagerbeekdal opgenomen.

#### Categorie 5. Gebieden met een lage verwachtingswaarde

Bij categorie 5 gaat het om gebieden met een lage verwachtingswaarde. Alleen bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een verstoringsoppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup> zijn onderzoeksplichtig.

#### Categorie 6. Geen verwachtingswaarde

Bij categorie 6 gaat het om gebieden zonder archeologische verwachtingswaarde. Alle bodemingrepen zijn vrijgesteld van onderzoeksplicht.

In dit bestemmingsplan komen de waarden 2 t/m 6 voor. Ter bescherming van deze gebieden zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen.

In onderhavig bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van max. acht grondgebonden woningen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden, o.a. dat milieutechnische- en waardeonderzoeken (zoals o.a. evt. noodzakelijke archeologische onderzoeken) moeten hebben uitgewezen dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Voor het overige wordt met dit bestemmingsplan de bestaande situatie vastgelegd waardoor voor het onderhavige plan geen verder archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is.

## 4.4 Flora en Fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en

milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en Faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en Faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen. Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Omdat het bestemmingsplannen niet voorziet in ontwikkelingen, is op voorhand reeds duidelijk dat het voorliggende plan geen invloed heeft op de flora en fauna. Er behoeft derhalve geen quickscan uitgevoerd te worden en er kan geconcludeerd worden dat geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect flora en fauna.

#### **4.5 Kabels en leidingen**

Voor onderhavig plan is een Klic-melding uitgevoerd. In het plangebied zijn een hoogspanningsverbinding en een gasleiding aanwezig. Deze zijn voorzien van een planologische bescherming in dit bestemmingsplan.

## 5. Planopzet

### 5.1 Feitelijke planopzet

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

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

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

### 5.2 Juridische planopzet

#### 5.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan 'Schaesberg Centrum' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0882.BPSCHAESBCTR03001-VG01.

#### 5.2.2 Verbeelding

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding met daarop aangegeven de (dubbel)bestemmingen op een topografische/kadastrale ondergrond. Het bestemmingsplan is opgebouwd conform het Handboek Bestemmingsplannen van de Gemeente Landgraaf dat is gebaseerd op de Standaard

Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), zoals gepubliceerd door het (toenmalige) ministerie van VROM, en de op 1 oktober 2012 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en een GBKN-ondergrond, schaal 1:1000.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

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

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleur op de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemming zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (SVBP 2012).

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

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de voornaamste gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden en mogen bijgebouwen gebouwd worden. Binnen onze gemeente wordt het bouwvlak niet binnen de bestemming Wonen gebruikt. Binnen deze bestemming wordt met een bouwaanduiding bepaald welke type woningen is toegestaan en in de regels wordt de situering van hoofdgebouwen verbaal bepaald. De bestaande situatie is hierbij uitgangspunt.

Specifieke bouwregels zijn verbaal in de planregels opgenomen.

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

### 5.2.3 Regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2012). Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen geldt dezelfde structuur, en wel de volgende:

- *Bestemmingsomschrijving:*  
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd, met andere woorden voor welke gebruik zijn de gronden bedoeld;
- *Bouwregels:*  
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen (gothoogte, bouwhoogte en dergelijke) de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en welke bebouwing is toegestaan;
- *Nadere eisen:*  
hierin wordt de mogelijkheid geboden tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- *Afwijken van de bouwregels:*  
de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten aanzien van bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels:*  
in de bestemmingsregeling is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemmingsplan. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemene gebruiksverbod zoals opgenomen in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- *Afwijken van de gebruiksregels:*  
hierin wordt de mogelijkheid geboden om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten aanzien van de gebruiksregels;
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:*  
deze bepaling geeft aan voor welke werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist;
- *Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk:*  
werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor slopen vereist is;

- *Wijzigingsbevoegdheid:*  
deze bevoegdheid houdt de mogelijkheid in om af te wijken ten aanzien van bepalingen in het bestemmingsplan.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- *Een anti-dubbelregel:*  
deze regel zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- *Algemene bouwregels:*  
deze regel bevat algemene bepalingen omtrent het overschrijden van onder andere bouwgrenzen en het bouwen in strijd met de bestemming;
- *Algemene gebruiksregels:*  
hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- *Algemene aanduidingsregels:*  
hierin algemene aanduidingsregels opgenomen, zoals een aanduiding voor een voormalige stortlocatie en een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van woningen;
- *Algemene afwijkingsregels:*  
hierin wordt bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan, zoals een algemene 10% afwijking van de in het plan opgenomen maatvoeringen;
- *Algemene wijzigingsregels:*  
hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van onder meer de plaats van bestemmingsgrenzen;
- *Algemene procedureregels:*  
de procedureregel schrijft voor welke procedure gevolgd dient te worden bij het stellen van nadere eisen, het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan of bij wijziging van het bestemmingsplan.
- *Overige regels:*  
dit artikel bevat voorrangregels hoe te handelen bij eens strijdigheid tussen een dubbelbestemming en een enkelbestemming.

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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



regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald. Dit is de officiële benaming van de regels van het plan.

#### **5.2.4 Beschrijving van de bestemmingen**

In deze paragraaf worden de binnen het plangebied gelegen bestemmingen, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de bestemmingsregels, afzonderlijk besproken. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouwmogelijkheden binnen de betreffende bestemming. Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpelijkheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

#### **Bestemming Bedrijf**

##### *Het beleid*

Het beleid is er op gericht om bestaande bedrijven positief te bestemmen. Vestiging van nieuwe bedrijven is slechts toegestaan tot milieucategorie 2. De bijgevoegde bedrijvenlijst geeft allen mogelijke bedrijven weer. In de regeling is daarnaast aangegeven dat bestaande bedrijven mogelijk zijn. In het inventarisatierapport is aangegeven welke bedrijven in het gebied aanwezig zijn. Paragraaf 4.1.5 bevat een tabel waarin is opgenomen welke bedrijven het betreft en welke categorie daarbij behoort. Bij een aantal percelen is thans geen bedrijfsactiviteit te constateren, in deze gevallen geldt dat slechts categorie 2 maximaal mogelijk is tenzij de eigenaar kan aantonen dat sprake was van bestaande gebruik ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Een bedrijfswoning is alleen toegestaan indien deze ter plaatse reeds aanwezig is, bij deze percelen is een aanduiding opgenomen. Binnen de bedrijfswoning zijn, net als bij reguliere woningen, mogelijkheden om bedrijvigheid aan huis uit te voeren mits aan de daaraan gekoppelde voorwaarden wordt voldaan.

Voorzien is een wijzigingsregeling teneinde de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Deze regeling kan enkel gebruikt worden bij de percelen waar reeds een bedrijfswoning aanwezig is en kan niet leiden tot een toename van woningaantallen. Aan deze regeling is een ruime termijn, namelijk vijf jaar, gekoppeld. Indien binnen deze termijn geen aantoonbare bedrijfsactiviteit wordt verricht dan kan van deze bevoegdheid gebruik gemaakt worden.

##### *Het bouwvlak*

Voor de bestemming Bedrijf is het bouwvlak afgestemd op de bestaande afmetingen van de aanwezige bedrijven, e.e.a. zoals aangegeven op de verbeelding. Daarbij is aangegeven welke goothoogte geldt en welk bebouwingspercentage.

## **Bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening**

### *Het beleid*

Nutsvoorzieningen zijn te allen tijde nodig voor een goede distributie van energie en dergelijke in een gebied. Daartoe behoren voorzieningen van de schaal van schakelkasten tot verdeelstations. In het plangebied zijn diverse transformatorhuisjes gelegen van een dergelijke schaal dat dit niet meer als ondergeschikt bouwwerk gekenschetst kan worden. Hieraan is derhalve een aparte bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening toegekend, waarbinnen uitsluitend dergelijke voorzieningen zijn toegestaan.

### *Het bouwvlak*

Voor de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening is het bouwvlak afgestemd op de bestaande afmetingen van de transformatorhuisjes. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen.

## **Bestemming Centrum – 1**

### *Het beleid*

Dit gebied is bedoeld als centrum. Dit betreft het gedeelte van het plangebied waar het nieuwe centrumplan is gerealiseerd. Een diversiteit van functies is mogelijk, daarbij is de regeling zoals mogelijk in het bestemmingsplan ‘Centrumplan Schaesberg’ overgenomen. Zo is ook aangegeven dat detailhandel mogelijk is waarbij maximaal twee supermarkten mogelijk zijn. De enige toevoeging die aan de gebruiksmogelijkheden heeft plaatsgevonden, is dat een ondergrondse parkeergarage mogelijk is omdat deze ook daadwerkelijk gerealiseerd is. Wonen is alleen tot het aangegeven maximum aantal wooneenheden mogelijk.

### *Het bouwvlak*

Het bouwvlak mag bebouwd worden zoals aangegeven. Diverse bouwhoogten zijn aangeduid.

## **Bestemming Centrum – 2**

### *Het beleid*

Dit gebied is bedoeld als centrum. Een diversiteit van functies is mogelijk waarbij wel het maximaal aantal toegestane supermarkten is aangeduid, dit maximum aantal is bereikt. Wonen is alleen toegestaan tot het aangegeven maximum aantal wooneenheden. Indien aangegeven is dat het maximum aantal wooneenheden 0 bedraagt dan houdt dit in dat ter plaatse geen woning is toegestaan. In het gebied is een perceel aanwezig is waar een bedrijf is toegestaan op grond van een bijgevoegde lijst van bedrijven.

### *Bebouwing*

Voor de bestemming zijn twee wijzen van aanduiding van de bouw mogelijkheden gehanteerd. Aan de percelen gelegen rondom de Markt (Parasolbar en Lidl en naast gelegen percelen) is een bouwvlak toegekend. Daaraan zijn de maximale goothoogte dan wel het aantal toegelaten

bouwlagen gekoppeld en is het toegestane bebouwingspercentage opgenomen. Bij de percelen van de Lidl en de omliggende percelen zijn diverse goothoogten opgenomen en bebouwingspercentages opgenomen, afgestemd op de bestaande bebouwing waarbij nog enige ruimte aanwezig is. Bij de Parasolbar zijn de mogelijkheden ook afgestemd op de bestaande bebouwing. In het overige gebied met deze bestemming is gewerkt met een gevellijn en een aangegeven goothoogte en bebouwingspercentage.

### **Bestemming Centrum – 3**

#### *Het beleid*

Dit gebied is bedoeld als centrumgebied. Dit gebied omvat een tweetal percelen waarbij bij beide percelen sprake is van detailhandel. Wonen is bij beide panden niet toegestaan.

#### *Het bouwvlak*

Het bouwvlak mag bebouwd worden zoals aangegeven. Beide percelen kennen op de bestaande bebouwing afstemde bouw mogelijkheden.

### **Gemengd – 1**

#### *Het beleid*

Dit gebied is bedoeld als aanloopgebied naar het centrum. Dit gebied bevat diverse gebruiksmogelijkheden. Detailhandel is enkel mogelijk daar waar reeds detailhandel aanwezig is. Wonen is alleen toegestaan tot het aangegeven maximum aantal wooneenheden. Indien aangegeven is dat het maximum aantal wooneenheden 0 bedraagt dan houdt dit in dat ter plaatse geen woning is toegestaan.

#### *Bebouwing*

Voor de bestemming zijn bouw mogelijkheden opgenomen tot een aangegeven hoogte en percentage. Daarnaast is bij een perceel het toegestane aantal bouwlagen opgenomen.

### **Gemengd – 2**

#### *Het beleid*

Dit gebied heeft van oudsher gefungeerd als aanloopgebied naar het centrum. Dit gebied bevat diverse gebruiksmogelijkheden. Detailhandel is enkel mogelijk daar waar reeds detailhandel aanwezig is. Wonen is alleen mogelijk daar waar wonen reeds aanwezig is. Indien aangegeven is dat het maximum aantal wooneenheden 0 bedraagt dan houdt dit in dat ter plaatse geen woning is toegestaan.

#### *Het bouwvlak*

Voor de bestemming zijn bouw mogelijkheden opgenomen middels een aangeduid bouwvlak. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Aan ieder bouwvlak is daarnaast het aantal toegelaten bouwlagen toegekend.

## Groen

### *Het beleid*

Structureel groen dient behouden te blijven in het plangebied. Hieraan is in het bestemmingsplan de bestemming Groen toegekend. Binnen deze bestemming ligt de nadruk op groen en groenvoorzieningen, maar zijn tevens fiets- en voetpaden toegestaan, alsmede doeleinden van openbaar nut als ondergeschikte doeleinden. Ook wordt ruimte geboden aan waterhuishoudkundige voorzieningen.

### *Bebouwing*

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierbij kan gedacht worden aan straatverlichting, bankjes en overig straatmeubilair, speelvoorzieningen, hekwerken en dergelijke.

## Groen – Dagrecreatie

### *Het beleid*

Structureel groen dient behouden te blijven in het plangebied. In het plangebied is een terrein aanwezig waar in het verleden een speeltuin aanwezig was. Deze speeltuin bestaat niet meer. De gronden worden nu gebruikt door een hondenvereniging, daarnaast is een paardenstal aanwezig. Hieraan is in het bestemmingsplan de bestemming Groen – Dagrecreatie toegekend. Binnen deze bestemming ligt de nadruk op groen en groenvoorzieningen en dagrecreatie, maar zijn tevens fiets- en voetpaden toegestaan, alsmede doeleinden van openbaar nut als ondergeschikte doeleinden. Ook wordt ruimte geboden aan waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn de aanwezige gebouwen bestemd voor het ter plaatse aanwezige gebruik, respectievelijk politiehondenvereniging en paardenstal.

### *Bebouwing*

Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen opgericht worden daar waar sprake is van bestaande gebouwen. Aan deze gebouwen is een bouwvlak toegekend dat volledig bebouwd mag worden tot de aangegeven bouwhoogte. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het gehele bestemmingsvlak met de bestemming Groen–Dagrecreatie worden opgericht. Daarbij geldt wel dat het totaal van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan het aan dit vlak toegekende maximum bebouwingspercentage.

## Maatschappelijk

### *Het beleid*

Maatschappelijke voorzieningen in de woonomgeving zijn onmisbaar. In het plangebied zijn twee scholen aanwezig is waaraan deze bestemming is toegekend. Deze bestemming biedt ruimte om diverse maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Ook (sport)verenigingen (zoals een gymclub) kunnen gebruik maken van deze percelen. Kinderopvang behoort ook tot de mogelijkheden (bestaande uit naschoolse en voorschoolse opvang, maar ook kinderopvang gedurende de dag).

### *Bebouwing*

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden opgericht, uitsluitend binnen het bouwvlak. Daaraan is een goothoogte en bebouwingspercentage gekoppeld. De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht.

### **Maatschappelijk – Begraafplaats**

Deze bestemming is afgestemd op de bestaande begraafplaats. Ook de bouwmogelijkheden zijn daarop aangepast. Voor de bouwmogelijkheden is grotendeels aangesloten bij het geldende bestemmingsplan, het perceel is voorzien van een maximum goothoogte en een maximum bebouwingspercentage.

### **Maatschappelijk – Buurthuis**

Deze bestemming is afgestemd op het ter plaatse gerealiseerde buurthuis. Dit buurthuis is bedoeld als ontmoetingsplek voor buurtbewoners. Horeca is mogelijk mits ondergeschikt aan het maatschappelijke gebruik en niet bedoeld voor commerciële doeleinden. Het aspect horeca mag niet winstgevend zijn dan wel een activiteit in hoofdzaak inhouden. De verhuur van het pand aan derden behoort niet tot de mogelijkheden. Wonen is ter plaatse niet toegestaan.

### **Maatschappelijk – Religie**

De bestemming is toegespitst op de ter plaatse aanwezige kerk. Aan het gebouw is een bouwvlak toegekend.

### **Natuur**

Het beleid is gericht op het beschermen van de ter plaatse aanwezige functies. Daarnaast is in het plangebied sprake van een bestaande politiehondenvereniging. Het daarvoor opgerichte gebouw is als dusdanig voorzien van een aanduiding. De gronden hieromheen kunnen ook voor deze functie gebruikt worden indien dit binnen een afstand van niet meer dan 20 meter tot het gebouw betreft. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan, behoudens het genoemde bestaande bouwwerk.

### **Recreatie – Volkstuin**

De gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op het gebruik van de gronden voor het oprichten van volkstuinen. De bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op een kleinschalig volkstuinencomplex. Binnen dit gehele complex is een gebouw mogelijk, daarnaast zijn slechts kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk zoals een watertank, tuinkasjes etc. Teneinde te voorkomen dat dit terrein als één tuin wordt ingericht is ervoor gekozen dat iedere afzonderlijke volkstuin maximaal 100m<sup>2</sup> mag bedragen. Daarnaast mag het gehele terrein voor maximaal 20% worden bebouwd, dit geldt voor zowel de gebouwen als de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **Verkeer**

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

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

## **Verkeer – Railverkeer**

### *Het beleid*

Spoorvoorzieningen zijn noodzakelijk in verband met de aanwezigheid van de spoorlijn Heerlen-Kerkrade/Aken. Naast de spoorlijn is een bebouwingsvrije zone op basis van de Spoorwegwet (artikel 19 en 20) van toepassing.

### *Bebouwing*

Bebouwing is uitsluitend toegestaan ten dienste van de toegestane functies. Gebouwen zijn toegestaan maar enkel ten dienste van de toegestane functies, waarbij een beperkte oppervlakte is toegestaan (aansluitend bij de mogelijkheden binnen de verkeersbestemming). Ter plaatse van het voormalige stationsgebouw is een restaurant aanwezig, daartoe is een aanduiding opgenomen. De aanwezige fietsenstalling is ook voorziening van een aanduiding. Op grond van de begripsomschrijving 'spoorwegvoorziening' zijn deze ook elders in deze bestemming mogelijk. Omdat parkeren niet mogelijk is binnen deze bestemming is teneinde een P+R-terrein mogelijk te maken ten behoeve van station Landgraaf een postzegelbestemmingsplan opgesteld. Dit terrein heeft in dit plan wederom dezelfde bestemmingen gekregen en valt binnen de reguliere verkeersbestemming.

## **Verkeer- Verblifsgebied**

### *Het beleid*

Verkeervoorzieningen zijn noodzakelijk in verband met de verkeersafwikkeling van het gebied. De bestemming verblifsgebied ziet specifiek op de woongebieden en daarbij behorende verkeersvoorzieningen bestaande uit wegen, voet- en fietspaden maar ook markten e.d.

### *Bebouwing*

Bebouwing is uitsluitend toegestaan ten dienste van de verkeersfunctie. Daarnaast zijn ook kunstobjecten toegestaan tot 4,00 meter hoogte.

## Wonen – 1

### *Het beleid*

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

1. Ten aanzien van de onderlinge afstemming van de verschillende doeleinden gelden de volgende bepalingen:
  - centraal in deze bestemming staat het streven naar behoud en versterking van de woonfunctie; hiermee in strijd zijnde ontwikkelingen moeten worden voorkomen. Er wordt een beheer gevoerd dat binnen de daarvoor beschikbare financiële middelen gericht is op de optimalisering van het woonklimaat;
  - de detailhandelsdoeleinden en praktijkruimten zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding toegestaan. Elders in deze bestemming zijn deze functies niet toegestaan;
  - daar waar is aangegeven dat ter plaatse van een specifieke gebruiksfunctie deze is uitsluitend daar is toegestaan, wordt bedoeld dat het betreffende perceel niet voor de overige gebruiksfuncties in aanmerking komt.
  - parkeren dient in eerste instantie op eigen terrein opgelost conform de gemeentelijke normen. In de bijlage van de regels is een overzicht met deze parkeernormen opgenomen.
  
2. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreidingsmogelijkheid ter realisering van een naar de eisen van de tijd redelijk wooncomfort. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, twee aaneen, aaneengesloten, bungalow of gestapeld nagestreefd. Toevoeging van nieuwe woningen is niet toegestaan. Ook de splitsing van woningen dan wel kamerverhuur is niet mogelijk. Herbouw van een woning is wel mogelijk. Indien een perceel de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 0' kent dan is op dat betreffende perceel geen woning mogelijk.
  
3. De uitoefening van aan huis gebonden beroepen of bedrijven bij de woningen wordt toegelaten, onder de voorwaarden dat:
  - niet meer dan 1/3 deel van het bruto vloeroppervlak van de woning met aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen voor de uitoefening van de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en de daarbij behorende opslag mag worden gebruikt, tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
  - geen detailhandel of groothandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
  - geen horeca-activiteiten mogen plaatsvinden;
  - op de activiteiten geen vergunning- en of meldingsplicht van toepassing is op grond van de Wet milieubeheer en/of andere milieuwetgeving;
  - degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de bewoner van die woning dient te zijn. Deze persoon mag worden ondersteund door hoogstens één andere persoon, niet

de bewoner zijnde. Deze laatstgenoemde ondersteunende andere persoon mag de activiteit niet zelfstandig ter plaatse uitoefenen;

- de noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van de activiteit op eigen terrein worden gesitueerd conform de normen zoals opgenomen in de 'Parkeernota Landgraaf 2008, d.d. 4 december 2007';
- geen opslag ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de onbebouwde grond mag plaatsvinden;
- geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m<sup>2</sup> ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit bij of aan de woning zijn toegestaan.

Daarbij geldt dat alle voorwaarden zijn geënt op het behoud van de woonfunctie en ter voorkoming van de aantasting daarvan en het voorkomen van overlast naar de woonomgeving. Door de genoemde voorwaarden wordt gewaarborgd dat de ruimtelijke uitstraling van de woning die van een woonhuis blijft.

4. Onderscheid in de bouwmogelijkheden naar hoogte, oppervlak en situering leidt niet tot onderscheid in de gebruiksmogelijkheden. De gebruiksmogelijkheden van de onderscheiden bouwmogelijkheden worden niet beperkt, voor zover sprake is van normaal gebruik in relatie tot de woonbestemming.
5. Binnen het plangebied is het niet toegestaan om bestaande woningen te splitsen of in bestaande bebouwing een extra woning te realiseren. Met een omgevingsvergunning kan hiervan onder voorwaarden voor woningsplitsing afgeweken worden. Nieuwe woningen mogen alleen worden opgericht daar waar een onbenutte bouwmogelijkheid geldt dan wel een bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning.
6. Het is toegestaan om een gedeelte van het hoofdgebouw, maximaal 80 m<sup>2</sup>, te gebruiken voor mantelzorg. Daarbij mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden en bedrijven. Tevens dient de noodzaak te worden aangetoond en dienen de voorzieningen bij beëindiging van de inwoning verwijderd te worden.
7. Het gebruik van de gronden voor kampeermiddelen is mogelijk in het achtererfgebied en achter het hoofdgebouw.

#### *De voorgevel*

Bij grondgebonden woningen is aan de voorzijde van een woning een gevellijn aangeduid. Hoofdgebouwen, concreet de woningen, dienen in of evenwijdig aan de gevellijn gesitueerd te worden. Met de bouwaanduiding 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd', 'specifieke bouwaanduiding - bungalow' en 'vrijstaand' wordt bepaald welk soort bebouwing achter de voorgevel is toegestaan. Daarbij mogen woningen tot niet dieper dan 13,00 meter uit de voorgevel worden uitgebreid. In uitzondering hierop bedraagt voor vrijstaande woningen die afstand maximaal 17,00 meter. Als bovengrens geldt dat niet meer dan 50% van het bouwperceel dat bij de woning bebouwd mag worden, uitgezonderd daar waar iets anders is aangegeven.



### *Bijgebouwen*

Per bouwperceel mag de oppervlakte aan aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen maximaal 70 m<sup>2</sup> bedragen of bij percelen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> maximaal 130 m<sup>2</sup>. Het perceel mag daarbij tot maximaal 50% bebouwd worden uitgezonderd bij patiowoningen en bungalows. Daar mag het perceel tot maximaal 70% bebouwd worden. Bijgebouwen die binnen een afstand van 13,00 of 17,00 meter achter de voorgevel worden gebouwd, tellen niet mee bij het bepalen van de totale oppervlakte aan vierkante meters bijgebouwen. Buiten het 'gevellijnvlak' mag dus 70 m<sup>2</sup> of 130 m<sup>2</sup>, rekening houdende met de in deze paragraaf opgenomen voorwaarden, aan bijgebouwen worden gebouwd. Bijgebouwen dienen minimaal 3,00 meter achter de gevellijn te worden gebouwd.

Bij vrijstaande woningen mag het bijgebouw aan één zijde in de perceelsgrens worden gebouwd en aan de andere zijde dient een afstand van ten minste 2,50 meter uit de perceelsgrens te worden aangehouden, behoudens wanneer het bijgebouw op meer dan 25 meter uit de voorgevel is gelegen.

Bij aaneengebouwde of twee-aaneen woningen dient een bijgebouw in de zijdelingse perceelsgrens of minimaal 2,50 meter uit deze grens te worden gebouwd. In geval van een hoeksituatie dient zowel voor vrijstaande, aaneengebouwde of twee-aaneen woningen minimaal een afstand van 2,50 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht genomen te worden genomen.

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

## **Wonen - 2**

### *Beleid*

Voor wat betreft het aspect beleid wordt aangesloten bij de woonbestemming 'Wonen - 1'. Deze bestemming is specifiek bedoeld voor de voormalige mijnwerkerswoningen.

### *Bebouwing*

Bij deze bestemming mogen gebouwen alleen gebouwd worden in het bouwvlak. Andere bouwwerken mogen ook daarbuiten worden opgericht.

## **Wonen - Garageboxen**

### *Het beleid*

De binnen het plangebied gelegen garageboxen zijn opgenomen in de bestemming Wonen - Garageboxen, vanwege het specifieke gebruik en de specifieke bebouwingseisen, welke afwijken van hetgeen wenselijk is op privé-erven.

### *Bebouwing*

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden opgericht in de vorm van garageboxen. Deze dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht, wat volledig bebouwd mag worden. Er gelden specifieke bouwregels.

### **Leiding – Gas en Leiding – Hoogspanningsverbinding**

Ter plaatse van het directe ruimtebeslag van de ondergrondse en bovengrondse leidingen alsmede de bijbehorende beschermingszone worden activiteiten, die het bedrijfszeker en –veilig functioneren van deze rioolleidingen kunnen schaden, geweerd. Daarom worden beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing en gebruik van de grond, die tot beschadiging van de leidingen kan leiden.

### **Waarde – Archeologie 2 (Terreinen van zeer hoge waarde)**

De bestemming Waarde – Archeologie 2 (Terreinen van zeer hoge waarde) is toegekend aan de gronden waar op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart sprake is van een zeer hoge waarde, categorie 2.

Op deze gronden geldt ter bescherming van de archeologische waarden een bouwverbod. Dit verbod is niet van toepassing indien de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt en de grootte van de bodemingreep niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt. Andere uitzonderingen op dit verbod gelden voor bebouwing ten behoeve van archeologisch onderzoek en de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, mits de bestaande fundering weer wordt gebruikt en de bestaande oppervlakte niet wordt vergroot.

Van het bouwverbod kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarde van het plangebied voldoende is vastgesteld, er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, de schade door bouwactiviteiten beperkt kan worden door voorschriften aan de vergunning te verbinden, dan wel indien door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld. Deze voorschriften kunnen de verplichting inhouden om technische maatregelen te treffen om de archeologische waarden in de bodem te behouden. Maar ook om opgravingen te doen of de bodemversturende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg. Tevens wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten bij de uitvoering van bouwwerkzaamheden. Het archeologisch onderzoek dient te worden aangeleverd door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Daarnaast geldt een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden ter de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, de archeologische waarden niet worden verstoord of dat deze voldoende kunnen worden beschermd door voorschriften aan de vergunning te verbinden, kan de omgevingsvergunning worden verleend. De voorschriften betreffen hetzelfde soort voorschriften

als die aan een omgevingsvergunning voor een afwijken van het bouwverbod kunnen worden verbonden. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, die het archeologisch onderzoek betreffen, die niet dieper reiken dan 40 cm onder het bestaande maaiveld of een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>, of die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

Ook geldt er een sloopverbod. Van het sloopverbod kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarde van het plangebied voldoende is vastgesteld, er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, de schade door sloopactiviteiten beperkt kan worden door voorschriften aan de vergunning te verbinden, dan wel indien door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld. De voorschriften betreffen hetzelfde soort voorschriften als die aan de andere omgevingsvergunning kunnen worden verbonden. Uitgezonderd van het sloopverbod zijn sloopwerkzaamheden ten behoeve van het archeologisch onderzoek, of indien de grootte van de bodemingreep niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt of de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm bedraagt.

Indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen waarden (meer) aanwezig zijn kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming Waarde – Archeologie 2 te doen vervallen. Ook kunnen burgemeester en wethouders middels een wijziging van het bestemmingsplan een andere archeologische waarde toekennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming aanpassing behoeft.

#### **Waarde – Archeologie 3 (Gebieden met een hoge verwachtingswaarde)**

De bestemming Waarde – Archeologie 3 (Gebieden met een hoge verwachtingswaarde) is toegekend aan de gronden waar op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart sprake is van een hoge verwachtingswaarde, categorie 3. Binnen de bestemming Waarde – Archeologie 3 gelden dezelfde regels als in de bestemmingen Waarde – Archeologie 2, met dien verstande dat in de bestemming Waarde – Archeologie 3 een oppervlaktegrens geldt van 250 m<sup>2</sup>.

#### **Waarde – Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)**

De bestemming Waarde – Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde) is toegekend aan de gronden waar op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvies kaart sprake is van een middelhoge verwachtingswaarde, categorie 4. Binnen de bestemming Waarde – Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde) gelden dezelfde regels als in de bestemmingen Waarde – Archeologie 2, met dien verstande dat in de bestemming Waarde – Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde) een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m<sup>2</sup>.

### Waarde – Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde)

De bestemming Waarde – Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde) is toegekend aan de gronden waar op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart sprake is van een lage verwachtingswaarde, categorie 5. Binnen de bestemming Waarde – Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde) gelden dezelfde regels als in de bestemming Waarde – Archeologie 2 (Terreinen van zeer hoge waarde), met dien verstande dat in de bestemming Waarde – Archeologie 5 een oppervlaktegrens geldt van 10.000 m<sup>2</sup>.

### Waarde – Archeologie 6 (Geen verwachtingswaarde)

De voor 'Waarde – Archeologie 6 (Geen verwachtingswaarde)' aangewezen gronden zijn enkel bestemd voor de andere daar voorkomende bestemming(en).

#### Wijzigingsbevoegdheid:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde – Archeologie 6 (geen verwachtingswaarde)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde – Archeologie 1, 2, 3, 4 of 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

### Algemene aanduidingsregel – wetgevingszone–wijzigingsgebied

Deze bevoegdheid is opgenomen teneinde de realisatie van acht nieuwe woningen in het herstructureringsgebied Achter de Haessen mogelijk te maken. Op de betreffende locatie was in het voorheen geldende bestemmingsplan ook woningbouw mogelijk. Aan de bevoegdheid zijn diverse voorwaarden verbonden. Het stedenbouwkundig uitgangspunt voor wat betreft de nieuwbouw is nog niet bekend, derhalve is in de voorwaarden opgenomen dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit. In de voorwaarden wordt verwezen naar de woonbestemming, het doel daarvan is met name voor de gebruiksbepalingen aan te sluiten bij de in de woonbestemming opgenomen omschrijving van mogelijkheden. Indien de bouwvoorschriften uit de woonbestemming echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt een belemmering opleveren dan kan daarvan in het wijzigingsplan worden afgeweken.

#### 5.2.5 Bijlagen

Bij de regels zijn bijlagen opgenomen, te weten:

Bijlage 1: Toegesneden lijst van bedrijfstypen

Bijlage 2: Bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten aan huis

Bijlage 3: Parkeernota Landgraaf 2008

Bijlage 4: Lijst van bedrijfsactiviteiten – functiemenging

Bijlage 1 bevat een lijst met daarop weergegeven welke bedrijven gevestigd kunnen worden op de bedrijfsbestemming.

Bijlage 2 geeft een overzicht van beroepen en bedrijven die vallen onder de bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten aan huis.

In bijlage 3 is de parkeernota van de gemeente Landgraaf opgenomen zoals die geldt bij vaststelling van het bestemmingsplan, daarin zijn ook de parkeernormen opgenomen.

Bijlage 4 geeft weer welk bedrijf gevestigd kan worden ter plaatse van een hiertoe specifiek opgenomen aanduiding op de verbeelding.

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

Bijlage 1: Inventarisatierapport bestemmingsplan Schaesberg Centrum, d.d. januari 2016

Bijlage 2: Begrenzing centrumgebied Schaesberg

Bijlage 3: Inventarisatiekaart functies

Bijlage 4: Kaart woontypologie en bouwhoogte

Bijlage 5: Kaart Afwijkingen planologische situatie / feitelijke situatie

Bijlage 6: Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Alle genoemde kaarten vormen tezamen het inventarisatierapport met alle bijbehorende bijlagen.

## 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situaties een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn. De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

De gemeente kan afzien van het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan betreft een beheerplan. Het betreft de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. Voor het plangebied wordt de bestaande situatie opnieuw geregeld. Er worden geen directe nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. Aan dit bestemmingsplan hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden gekoppeld. Dit bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties, de economische uitvoerbaarheid is derhalve gewaarborgd.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.2.1 Bestemmingsplanprocedure

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

**a. Voorbereiding:**

Vooraankondiging  
Vooroverleg met diensten van rijk en provincie  
Watertoets  
Inspraak  
Mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen

**b. Ontwerp:**

Eerste ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)  
Mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

**c. Vaststelling:**

Vaststelling door de Raad  
Tweede ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)  
Mogelijkheid om beroep in te stellen

**d. Beroep:**

(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan  
Reactieve aanwijzing  
Beroep bij Raad van State

### 6.2.2 Vooraankondiging

Op grond van het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat voornemens is een bestemmingsplan, waarbij sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen, voor te bereiden daarvan kennis te geven. Hoewel het voorliggende bestemmingsplan niet voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen is de bedoelde vooraankondiging d.d. 15 oktober 2014 in het gemeenteblad geplaatst en tevens langs elektronische weg bekend gemaakt. In de kennisgeving is aangegeven dat geen stukken ter inzage zijn gelegd, dat geen gelegenheid wordt geboden om zienswijzen naar voren te brengen dan wel een onafhankelijke instantie in de gelegenheid wordt gesteld om advies uit te brengen over het voornemen.

### 6.2.3 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

#### Algemeen

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

#### Belangen van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft het kabinet het roer omgezet in het nationale ruimtelijke beleid en kiest het Rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Als gevolg daarvan hoeven gemeentelijke ruimtelijke plannen niet meer vooraf beoordeeld te worden op de nationale belangen zoals werelderfgoedgebieden, ecologische hoofdstructuur, milieu en de ladder voor duurzame verstedelijking. Het vooroverleg wordt beperkt tot die zaken waarbij directe belangen van enkele rijksdiensten aan de orde zijn.

Geconcludeerd kan worden dat bij het voorliggende bestemmingsplan geen rijksbelangen in het geding zijn. Derhalve is het ministerie in het kader van artikel 3.1.1 lid 1 van het Bro niet bij de planvorming betrokken.

#### Provinciale interimbelangenstaat

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

De provincie geeft aan dat zij zich, minder dan voorheen, richten op het beoordelen van individuele ontwikkelingen met een lokaal karakter. Dat kunnen gemeenten het beste. Daarmee zetten ze de lijn die (na vaststelling van het POL) is ingezet in de heroriëntatie RO en de aangepaste belangenstaat (het overzicht van provinciale belangen) nadrukkelijk door. Wel worden de gemeenten in het POL een aantal kaders meegegeven. Zo wordt via de Omgevingsverordening gevraagd om in de verantwoording van hun afweging aan te geven hoe ze met de ladder van duurzame verstedelijking en de voorkeur voor het herbenutten van leegstaande (cultuurhistorische en beeldbepalende) panden omgaan. En met de kernkwaliteiten van bronsgroene landschapszones of het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.



Met het voorliggende bestemmingsplan kunnen geen provinciale belangen in het geding komen, derhalve is de provincie in het kader van het vooroverleg niet gehoord.

### **Conclusie**

In het kader van het voorliggende plan zijn geen belangen van andere besturen dan wel diensten in het geding. Het voeren van vooroverleg is derhalve niet aan de orde.

#### **6.2.4 Inspraak**

Op grond van het bepaalde in de Inspraakverordening Landgraaf 2010 kan inspraak worden verleend op beleidsvoornemens betrekking hebbende op de voorbereiding van een bestemmingsplan. Gezien het karakter van het voorliggende bestemmingsplan, een beheersplan waarin de in het gebied geldende doch verouderde bestemmingsplannen worden geactualiseerd, en het feit dat in het kader van de wettelijke procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening reeds de mogelijkheid wordt geboden om vóór de vaststelling van het bestemmingsplan zienswijzen kenbaar te maken, wordt het verlenen van inspraak niet nodig geacht.

#### **6.2.5 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening**

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 14 oktober 2015 op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl), in de Landgraaf Aktueel, in de Staatscourant en via de gemeentelijke website ([www.landgraaf.nl](http://www.landgraaf.nl)) bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan 'Schaesberg Centrum' ter inzage ligt. Daarbij is aangegeven dat het ontwerp bestemmingsplan, de hierbij behorende stukken en het ontwerpbesluit met ingang van 15 oktober 2015 gedurende zes weken (tot en met 25 november 2015) voor ieder ter inzage liggen en dat een ieder binnen deze termijn (naar eigen keuze) mondelinge en schriftelijke zienswijzen kan indienen. Het ontwerp bestemmingsplan en de daarbij behorende zijn gedurende voornoemde periode ook via de elektronische weg op de gemeentelijke website ([www.landgraaf.nl](http://www.landgraaf.nl)) en op de landelijke voorziening ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) beschikbaar gesteld aan een ieder.

#### **Weergave zienswijze**

##### **Algemeen**

Gedurende de termijn van ter visie legging van het bestemmingsplan 'Schaesberg Centrum' is een zienswijze kenbaar gemaakt door:

1. xx, namens deze xx, gevestigd te xx, per fax d.d. 25 november 2015, ontvangen per post d.d. 27 november 2015, met postkenmerk 15.21243, aangevuld d.d. 10 december 2015, ontvangen 17 december 2015, postkenmerk 15.23049, verder: reclamant.

De zienswijze van reclamant is tijdig ingediend. De zienswijze is later aangevuld door reclamant. De Wet ruimtelijke ordening dan wel andere relevante wet- en/of regelgeving biedt geen gelegenheid tot het na de periode van ter visie legging van het bestemmingsplan indienen dan wel nader onderbouwen van zienswijzen. Recente jurisprudentie biedt wel beperkte mogelijkheden. Hoewel wij van oordeel zijn dat de aanvulling buiten de termijn is ingediend maar wel inhaakt op hetgeen in de oorspronkelijke zienswijze is weergegeven wordt deze wel meegenomen.

### **Samenvatting ingediende zienswijzen**

De zienswijze van reclamant kan samengevat als volgt worden weergegeven:

Reclamant geeft aan een zienswijze kenbaar te maken op het ontwerpbestemmingsplan Schaesberg Centrum en met name op het middengebied van de Hoofdstraat, adres Kerkplein, waar reclamant eigenaar is van Kerkplein nummer 28 t/m 30. Reclamant voert de volgende gronden aan:

1. Kerkplein 28 t/m 30 maakte deel uit van bestemmingsplan Schaesberg-Midden. Daarin was de bestemming van deze adressen Wonen matrix 3/3 (3 bouwlagen toegestaan). Detailhandelsdoeleinden eveneens toegestaan. Bij het volledig benutten van de hoofdbestemming wonen gaat het over een tiental woningen in 3 lagen (voor beide gebouwen samen). In het nieuwe plan wordt de bestemming Gemengd-2, dit houdt in: kantoor en praktijkruimte, dienstverlening en detailhandel. Voor Kerkplein 30 wordt 1 woning toegestaan. De hele nieuwe bestemming laat verder geen wonen meer toe, met uitzondering van de bestaande woning. Wel kantoor, detailhandel e.d. waar al jaren geen belangstelling meer voor is op deze plek.
2. In de toelichting is aangegeven dat onbenutte mogelijkheden om woningen te realiseren conform het Structuurvisiebesluit Wonen weg bestemd dienen te worden. Daarbij wordt verwezen naar een inventarisatierapport welk deel uitmaakt van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Dit document is niet als bijlage bijgevoegd en dus ook niet in te zien waardoor daarop geen inhoudelijke reactie gegeven kan worden. Graag ziet reclamant de bijlage alsnog gepubliceerd.
3. Als basis voor het toekennen van de bestemming is het Structuurvisie besluit Wonen en Retail aangehaald, volgens dat besluit wordt gestreefd naar het in evenwicht brengen van aanbod en vraag van woningen en een kwalitatieve verbetering van de regionale woningvoorraad en zullen nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd die dienen als vervang van bestaande voorraad. De visie dat de woningvoorraad tegen het licht moet worden gehouden en dat er ruimte is voor kwalitatieve verbetering wordt op geen enkele wijze vertaald in het bestemmingsplan.
4. Er is gekozen voor een simpele en onacceptabele oplossing door de vigerende voorraad vooralsnog niet benutte bouwtitels voor woningen te schrappen. Zelfs de bestemming wordt niet gehandhaafd. Reclamant vraagt zich af of wel sprake is van goede ruimtelijke ordening.
5. Het weg bestemmen van bestaande bouwtitels leidt tot grote schade bij eigenaars. Dit leidt tot planschadeclaims. Onduidelijk is of de gemeente rekening houdt met dit soort claims en of het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.
6. Met betrekking tot de locaties Kerkplein 28 en 29/30 zijn de mogelijkheden om woningen te realiseren niet onbenut gebleven. Reclamant tracht jaren door middel van principe-verzoeken,

aanvragen om omgevingsvergunningen en pogingen tot overleg met de gemeente de juiste behoefte op deze locatie (woningen, kleinschalig complex met seniorenwoningen) te realiseren.

7. Door de realisatie van het nieuwe centrumplan Schaesberg is het winkelgebied verplaatst en is het moeilijk geïnteresseerden voor de panden aan het Kerkplein te vinden.
8. Reclamant beschrijft hoe diverse plannen zijn ingediend en steeds door de gemeente zijn afgewezen. Daarop werd tot verbazing van reclamant in oktober 2014 een voorbereidingsbesluit genomen.
9. Met het voorliggende bestemmingsplan handhaaft de gemeente het leegstandsprobleem terwijl er voldoende kansen zijn om van dit Kerkplein een woongebied te maken.
10. Met het voorliggende plan kiest de gemeente niet voor goede ruimtelijke ordening maar voor een uitrookconstructie om te komen tot een kerkplein zonder opstallen. Overleg om te komen tot een goede ruimtelijke invulling had de voorkeur van reclamant gehad.
11. In de aanvulling op de zienswijze wordt verwezen naar een krantenartikel met betrekking tot winkelleegstand in Landgraaf en reclamant geeft aan dat gezien dit artikel de vraag wordt gesteld hoe wij als gemeente de gemaakte afspraken met de Provincie kunnen nakomen als een ongezonde winkelbestemming wordt toegevoegd. Reclamant geeft aan een woonbestemming te willen behouden.

### Gemeentelijke reactie

Hieronder wordt per aangevoerde grond zoals benoemd in de zienswijze een gemeentelijke reactie gegeven.

Ad 1., 3., 4., 7., 9.

De door reclamant aangedragen argumenten zoals samengevat weergegeven onder de in de aanhef genoemde punten worden hieronder samengevoegd beantwoord omdat deze punten in de kern hetzelfde aangeven, namelijk dat door het bestemmingsplan 'Schaesberg Centrum' de bestemming van de gronden wordt gewijzigd en dat daardoor het leegstandsprobleem van de panden gehandhaafd wordt.

Op grond van het bestemmingsplan 'Schaesberg-Midden' kent het pand Kerkplein 28 de bestemming 'Woondoeleinden' en zijn drie bouwlagen toegestaan, is detailhandel toegestaan en zijn gestapelde woningen mogelijk. Het pand Kerkplein 29/30 kent in dat plan dezelfde bestemming. In het bestemmingsplan 'Schaesberg Centrum' is aan het pand Kerkplein 28 de bestemming 'Gemengd -2' toegekend waarbij de functies kantoor en praktijkruimte, dienstverlening en detailhandel zijn toegestaan, wonen niet mogelijk is, het aantal bouwlagen is bijgesteld naar de daadwerkelijke bebouwing in een bouwlaag. Het pand Kerkplein 29/30 kent dezelfde bestemming waarbij wel wonen mogelijk is tot 1 woning c.q. wooneenheid en gebouwd kan worden in twee bouwlagen. Deze wijze van bestemmen komt overeen met het daadwerkelijke gebruik waarbij in plaats van een regeling voor aan huis verbonden beroepen ervoor gekozen is om kantoor en praktijkruimten en dienstverlening ter plaatse toe te staan. Dit betreft op dat aspect ruimere gebruiksmogelijkheden dan voorheen mogelijk. De gehanteerde wijze van bestemmen bij deze percelen is overigens elders in het plangebied eveneens doorgevoerd. Daarbij is de insteek het doorvoeren van een goede ruimtelijke ordening. Bij het opstellen van het

bestemmingsplan is uitvoering gegeven aan het Structuurvisiebesluit 'Wonen en Retail'. Ten aanzien van retail kunnen wij opmerken dat deze mogelijkheden bij beide percelen behouden zijn. De onbenutte bouwmogelijkheden en woonmogelijkheden zijn ter plaatse wel weg bestemd. Ingevolge het Structuurvisiebesluit betekent een afname van de bevolking en van het aantal huishoudens een afname van de vraag naar woningen. Dit leidt vervolgens tot een overschot aan woningen en woningbouwcapaciteit. Wil Stadsregio Parkstad Limburg in de toekomst de kwaliteit van de leefomgeving kunnen behouden of verder verbeteren, dan zal het overschot aan woningen teruggebracht moeten worden. Het beleid van Parkstad is dan ook gericht op het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van woningen en een kwalitatieve verbetering van de regionale woningvoorraad. Zoals geschetst in het regionale woonbeleid (o.a. Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad, Parkstad Limburg) is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg, niet gewenst om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen. Wel blijft de noodzaak aanwezig om de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende woonwensen. Daarvoor zullen nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd die dienen als vervanging van bestaande voorraad. Geen verdere toename van de omvang van de regionale woningvoorraad betekent dat het wenselijk is dat nog beschikbare vigerende plancapaciteiten die leiden tot een toename van de regionale woningvoorraad niet per definitie moeten worden gerealiseerd en dat in voorbereiding zijnde uitbreidingen van de regionale woningvoorraad niet altijd worden omgezet in daadwerkelijke additionele plancapaciteit. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de woningvoorraad binnen de gemeenten in Structuurvisiebesluit Wonen en Retail 31 oktober 2011 Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders. Vigerende bestemmingen woningbouw, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien tenzij de locatie is opgenomen / past binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering). De door reclamant aangehaalde locaties zijn niet opgenomen in de woningbouwprogrammering.

Bij de uitvoering van het beleid is aangegeven dat de gemeenten in Parkstad Limburg voornemens zijn om dit beleid op de volgende wijze te verwezenlijken:

- Vanaf 1 januari 2013 zullen – voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die dan nog niet in realisatie zijn – herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag in procedure worden gebracht, deze woonbestemmingen komen te vervallen tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering);
- Vanaf het moment van vaststelling van dit beleid zullen geen bestemmingsplannen in procedure worden gebracht die leiden tot een toename van de regionale woningvoorraad, tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering);
- De gemeenten in Parkstad Limburg zullen geen medewerking verlenen aan het verstrekken van een ontheffing dan wel een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan indien daarbij sprake is van toevoegen van woningen aan de regionale woningvoorraad, tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering);
- Indien noodzakelijk kan het Parkstadbestuur middels een beleidsregel de wijze van uitvoering herzien.

Met het voorliggende bestemmingsplan 'Schaesberg Centrum' is uitvoering gegeven aan de hierboven geschetste uitgangspunten en de aangegeven wijze van uitvoering. Dit bestemmingsplan voorziet wat ons betreft dan ook in een goede ruimtelijke ordening.

Ad 2.

Reclamant merkt op dat het bij de stukken van het bestemmingsplan 'Schaesberg Centrum' behorende inventarisatierapport niet als bijlage was bijgevoegd en dat dit document dus ook niet in zien was. Verzocht wordt om het document alsnog te publiceren. Het is inderdaad juist dat het document genaamd 'Inventarisatierapport bestemmingsplan Schaesberg Centrum' niet digitaal beschikbaar is geweest via de landelijke viewer [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het document behoort tot de bijlagen bij de plantoelichting en was weliswaar bij de stukken bijgevoegd en ook beschikbaar gesteld, maar bleek wegens technische problemen niet raadpleegbaar. Onze gemeentelijke plannen publiceren wij echter niet alleen op de landelijke viewer maar ook op een gemeentelijke viewer waarheen vanaf de gemeente website [www.landgraaf.nl](http://www.landgraaf.nl) naar verwezen wordt. Op deze viewer is de bijlage gedurende de laatste vijf weken van de periode van terinzagelegging wel raadpleegbaar geweest en ook na de periode van terinzagelegging nog steeds beschikbaar en raadpleegbaar. Daarnaast zijn de stukken analoog beschikbaar gesteld, waaronder ook het inventarisatierapport, en konden de stukken gedurende de periode van terinzagelegging in het gemeentehuis worden ingezien. Wij kunnen hierover opmerken dat reclamant klaarblijkelijk heeft geconstateerd dat het document niet beschikbaar was maar ook geen poging heeft gedaan het document alsnog tot haar beschikking te krijgen door hiertoe per email dan wel telefonisch om te verzoeken. Ook heeft reclamant de stukken niet ingezien op het gemeentehuis dan wel de gemeentelijke viewer geraadpleegd. Ware dit wel het geval dan had reclamant het document kunnen bekijken. Echter het niet hebben kunnen raadplegen van het genoemde inventarisatierapport leidt er niet toe dat reclamant in haar belangen is geschaad dan wel is benadeeld. Alle bijlagen behorende bij het inventarisatierapport, bestaande uit kaartmateriaal waarop is aangegeven welke gebruik aanwezig is, wat de geconstateerde aspecten op het gebied van bouwen (bouwhoogte, aantal bouwlagen, aantal wooneenheden e.d.) zijn en een overzichtskaart met daarop aangeduid de geconstateerde afwijkingen tussen de feitelijke situatie en de planologische situatie ten tijde van het bestemmingsplan 'Schaesberg-Midden', waren wel raadpleegbaar. Enkel de feitelijke rapportage zelf - waarin de resultaten van hetgeen op het kaartmateriaal is weergegeven is benoemd en samengevat en is aangegeven welk uitgangspunt gehanteerd is bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan - was niet op de landelijke voorziening raadpleegbaar. De ontwerp-verbeeldingen in combinatie met de ontwerp-regels geven echter goed weer wat de toekomstige bestemming is van de percelen. Het inventarisatierapport biedt geen informatie welke niet elders uit het bestemmingsplan en de overige daarbij behorende bijlagen kan worden afgeleid. Derhalve zijn wij van oordeel dat reclamant niet in haar belangen wordt geschaad door het genoemde technische mankement.

Ad 5.

Reclamant geeft aan dat het weg bestemmen van bestaande titels leidt tot planschadeclaims. Ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende

zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. In het tweede lid zijn de mogelijk schadeveroorzakende besluiten benoemd waaronder 'een bepaling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid Wro'. Reclamant dient hiertoe een separaat verzoek in te dienen bij het bevoegd gezag waarbij voldaan dient te worden aan diverse vereisten.

Wij kunnen ten aanzien van dit aspect opmerken dat ook voorzienbaarheid en passieve risicoaanvaarding bij planschade een rol speelt. Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval dient te worden bezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten. Dit is afhankelijk van diverse factoren welke pas na het indienen van een concreet verzoek om tegemoetkoming in planschade beoordeeld kunnen worden. Wij kunnen hierover wel nog opmerken dat op grond van het beleid van het Structuurvisiebesluit 'Wonen en Retail' van 31 oktober 2011 gesteld kan worden dat het voorzienbaar is dat niet gerealiseerde bouw- en gebruiksmogelijkheden voor woningbouw op termijn weg bestemd zouden worden. Het weg bestemmen zou volgens dat beleid in ieder geval gebeuren vanaf 2013 op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor een bepaald gebied zou worden opgesteld. Gelet op het moment waarop het bestemmingsplan 'Schaesberg-Midden' is vastgesteld, te weten in 2005, was het te verwachten dat gelet op de termijn van tien jaar zoals genoemd in artikel 3.1 lid 2 Wro, dit bestemmingsplan binnen afzienbare tijd geactualiseerd zou worden en was het eveneens te verwachten welke uitgangspunten dan gehanteerd zouden worden.

Reclamant merkt voorts op dat het onduidelijk is of het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. Ten aanzien van dit aspect verwijzen we naar paragraaf 6.1 van deze plantoelichting. In aanvulling daarop kan worden gesteld dat wij van oordeel zijn dat de wijze van bestemmen in het voorliggende bestemmingsplan, waarbij het bestaande gebruik in kaart is gebracht en positief is bestemd, niet leidt tot planologisch nadeligere situaties ten gevolge waarvan schade kan ontstaan. Het bestemmingsplan achten wij dan ook economisch uitvoerbaar.

Ad 6. en 8.

Reclamant merkt op dat met betrekking tot de locaties Kerkplein 28 en 29/30 de mogelijkheden om woningen te realiseren niet onbenut zijn gebleven. Reclamant tracht al jaren door middel van principe-verzoeken, aanvragen om omgevingsvergunningen en pogingen tot overleg met de gemeente de juiste behoefte op deze locatie (woningen, kleinschalig complex met seniorenwoningen) te realiseren. Reclamant beschrijft hoe diverse plannen zijn ingediend en steeds door de gemeente zijn afgewezen. Daarop werd tot verbazing van reclamant in oktober 2014 een voorbereidingsbesluit genomen. In antwoord hierop kunnen wij aangegeven dat reclamant inderdaad diverse verzoeken heeft gedaan om ter plaatse woningbouw te realiseren. Geen van de ingediende plannen heeft echter geleid tot een verleende vergunning welke woningbouw mogelijk maakt. Gelet daarop kan bij de vaststelling van dit bestemmingsplan daarmee geen rekening gehouden worden. Ten aanzien van het nemen van een voorbereidingsbesluit kunnen wij opmerken dat dit een wettelijk vastgelegde bevoegdheid betreft teneinde een bevriezende werking aan het gebied waarop het besluit betrekking heeft te kunnen

toekennen om zo ongewenste planologische ontwikkelingen in het gebied te weren. Een dergelijk besluit wordt nimmer aangekondigd omdat anders mogelijk ongewenste ontwikkelingen kunnen ontstaan terwijl het doel van het besluit is om dergelijke ontwikkelingen tegen te gaan.

Ad 10.

Reclamant geeft aan dat met het voorliggende plan niet gekozen wordt voor goede ruimtelijke ordening maar voor een uitrookconstructie om te komen tot een kerkplein zonder opstallen. Overleg om te komen tot een goede ruimtelijke invulling had de voorkeur van reclamant gehad. Wij zijn van oordeel dat het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Zoals eerder aangegeven is bij het vorm geven van het bestemmingsplan Schaesberg Centrum het Structuurvisiebeleid 'Wonen en Retail' toegepast. Dit leidt tot het nu voorliggende bestemmingsplan. Overleg met reclamant in dezen had niet tot een andere conclusie kunnen leiden. Wij zijn van oordeel dat het bestemmingsplan Schaesberg Centrum voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Ad 11.

Reclamant merkt ten onrechte op dat sprake is van de toevoeging van een winkelbestemming. Zoals in de bovenstaande beantwoording reeds aangegeven was bij beide percelen reeds sprake van een winkelbestemming, aan beide percelen was reeds de functieaanduiding detailhandel toegekend. Deze bestemming is niet weg genomen omdat dit percelen betreffen gelegen in het uitloopgebied van het centrum. Retail behoeft in de centra niet weg bestemd te worden, deze mogelijkheid is aanwezig gebleven omdat het daadwerkelijke gebruik hiermee overeenkomt dan wel het laatst bekende gebruik daaronder viel. In de eerdere beantwoording van de zienswijzen is gemotiveerd aangegeven waarom het toekennen van een woonbestemming niet tot de mogelijkheden behoort. Door de toevoeging van de bestemmingen kantoor/praktijkruimte en dienstverlening worden nieuwe functiemogelijkheden voor de percelen geboden.

### **Resumé**

De zienswijzen ingediend door reclamant worden ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan behoeft derhalve niet aangepast te worden.

### **6.2.6 Vaststelling**

Gedurende de termijn van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan is door één indiener een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in paragraaf 6.2.5 beantwoord en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd ten opzicht van het ontwerp. Dit document geeft een overzicht van alle doorgevoerde wijzigingen. Een belangrijk punt van verschil is de in dit bestemmingsplan verwerkte nieuwe archeologische waardenkaart. Daartoe is de verbeelding aangepast en zijn nieuwe bestemmingen ingevoegd.

De ambtshalve wijzigingen zijn van ondergeschikte betekenis en veranderen de strekking en inhoud van het bestemmingsplan niet. In bijlage 6 behorende bij deze plantoelichting is het

overzicht van deze wijzigingen opgenomen. Wel leiden deze wijzigingen er toe dat hiertegen beroep kan worden ingesteld.

### 6.2.7 Beroep

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State. Hiervoor dient in de fase van het ontwerp een zienswijze ingediend te zijn of dient het plan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd te zijn. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.



## 7. Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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.