

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	3
1.3 Bij het plan behorende stukken	5
1.4 Leeswijzer	5
2 Gebiedsbeschrijving	7
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	7
3 Beleidskader	11
3.1 Europees en Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4 Planuitgangspunten	22
4.1 Milieu	22
4.2 Externe veiligheid	24
4.3 Waterhuishouding	27
4.4 Archeologie	28
4.5 Flora en fauna	28
4.6 Overige milieutechnische randvoorwaarden	30
4.7 Kabels en leidingen	30
5 Planbeschrijving	31
5.1 Bouwprogramma	31
5.2 Ruimtelijke hoofdopzet	31
6 Planopzet	33
6.1 Feitelijke planopzet	33
6.2 Juridische planopzet	33
7 Uitvoerbaarheid	36
7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	36
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
8 Handhavingsparagraaf	37

Separate bijlagen:

- Archaeo, Advies Archeologie Rimburg – School Palenbergerweg, 10101, 20.20.2010;
- Aelmans Eco BV, Verkennend bodemonderzoek Palenbergerweg 5 te Ubach over Worms (gemeente Landgraaf), rapportnr. 11/04979/V/E/LR, 23.11.2011.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Landgraaf en ontwikkelaar Vossenberg hebben het plan opgevat om de in 2006 grotendeels afgebrande voormalige basisschool Bei de Ling in Rimburch om te vormen tot drie grondgebonden woningen. De omvorming van dit aan de Palenbergerweg 5 gelegen rijksmonument zal grotendeels inpandig plaatsvinden in combinatie met het herstellen van de monumentale waarden van het gebouw. De niet tot het monument behorende aanbouwen zullen worden gesloopt.

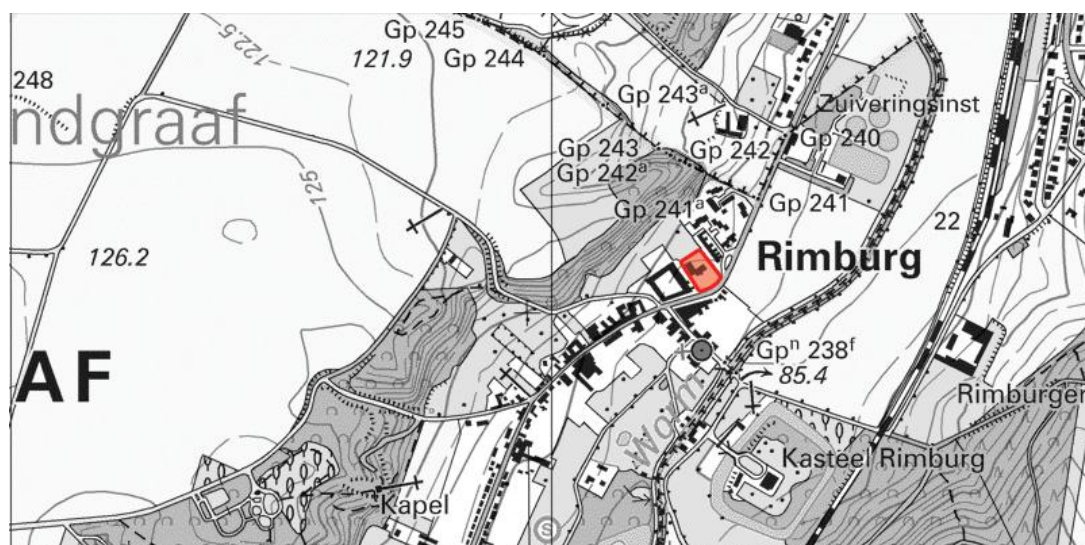
Een belemmering voor de realisatie van dit plan wordt gevormd door de juridische regeling van het vigerende bestemmingsplan 'Rimburch en Buitengebied noord-oost' van de gemeente Landgraaf. De op de locatie van toepassing zijnde regels bieden de mogelijkheid om de vigerende bestemming 'Gemengd' middels een wijzigingsbevoegdheid te wijzigen in de gewenste bestemming 'Wonen' maar het plan kan niet aan alle wijzigingsregels voldoen. Het voorliggende bestemmingsplan is derhalve primair opgesteld om de realisatie van het plan integraal mogelijk te maken.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in het noorden van het voormalig kerkdorp Rimburch aan de Palenbergerweg 5. Het plangebied betreft een vrijwel rechthoekig perceel (kadastraal bekend gemeente Ubach over Worms, sectie G, nummer 959) met een oppervlakte van circa 3.300 m². Het plangebied heeft betrekking op een gedeelte van eerder genoemd kadastraal perceel. De breedte van het perceel bedraagt circa 50 meter en de diepte circa 67 meter.

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de tuinen behorende bij woningen gelegen aan de Gremelsbrugge, aan de noordwestzijde door agrarische gronden, aan de zuidwestzijde door het naburige perceel Palenbergerweg 3 en aan de zuidoostzijde door de Palenbergerweg. Op het navolgende topografische kaartje is de ligging van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan weergegeven.

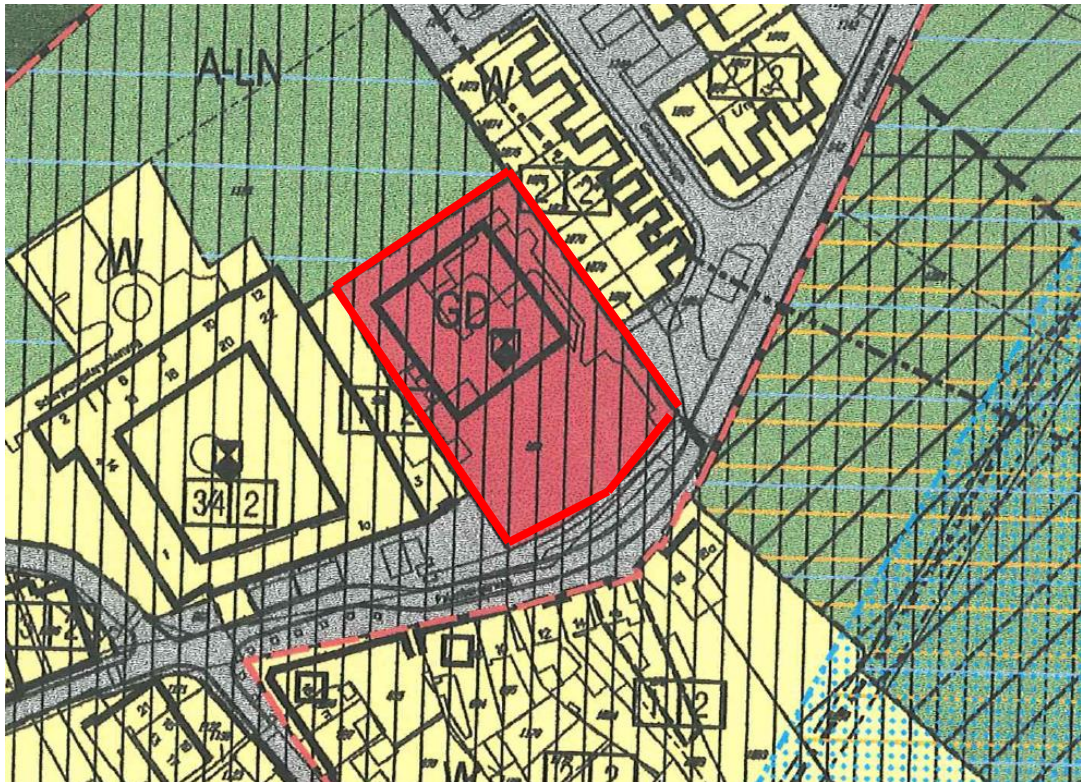


Juridische status plangebied

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Rimburg en Buitengebied noord-oost' van de gemeente Landgraaf (vastgesteld door de raad van Landgraaf d.d. 13 december 2007). De bestemming van de gronden van het plangebied is 'gemengd: GD' en voorzien van de specifieke aanduiding 'rijksmonument'. De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor:

- gemengde doeleinden (sociaal, medisch, cultureel, educatief);
- doeleinden van openbaar nut;
- groen;
- verkeer in de vorm van ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- begraafplaats;
- parkeren.

Op de navolgende uitsnede uit het moederplan is het plangebied met de huidige bestemming aangeduid (binnen de rode begrenzing):



Op de plankaart is voorts aangegeven dat het plangebied is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht van Rimburg. Als zodanig bestemde gronden zijn primair bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang.

Conform de bouwvoorschriften in artikel 9 (beschermd dorpsgezicht) mag op de als zodanig bestemde gronden slechts worden gebouwd indien en voor zover zulks verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht, met dien verstande dat er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundig beeld en bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming. Gezien het feit dat het bouwplan zich richt op het behoud van een rijksmonument en hierbij enkel



in pandig verbouwd zal worden woningen mag het bouwplan als passend binnen de (dubbel)bestemming 'beschermd dorpsgezicht' worden beschouwd.

Conform de bouwvoorschriften in artikel 11 (gemengd: GD) mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht die qua aard en afmetingen bij de bestemming 'gemengd: GD' passen. Woningen moeten als niet passend binnen de bestemming worden beschouwd en er is dan ook sprake van een strijdigheid met het bestemmingsplan. Ten behoeve van het wijzigen van de bestemming is in artikel 11 lid E. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het College van B&W waarmee de bestemming 'gemengd:GD' kan worden gewijzigd in de bestemming 'wonen:W'. De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt *'Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om de bestemming gemengd te wijzigen in wonen tot een maximum grondoppervlak van 5.000 m² per aanvraag met een maximaal aantal bouwlagen van 4'*. In dit artikel zijn vervolgens de wijzigingsregels opgenomen waaraan bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan. Aan de wijzigingsregel met betrekking tot de maximale hoogte van een bouwlaag kan onderhavig plan niet voldoen aangezien de bouwlagen in het te renoveren en te verbouwen rijksmonument hoger zijn dan de middels een wijzigingsplan te realiseren bouwlagen. Een bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om onderhavig plan mogelijk te maken.

1.3 Bij het plan behorende stukken

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.3.2 van het Bro te voldoen aan de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP 2008). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een 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.BPWSCHOOLRIMB03001-VG01;
- regels: deze regels zijn in de SVBP 2008 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 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 opstallen. 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; deze zijn als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling grotendeels heeft plaatsgevonden conform het Handboek van de gemeente Landgraaf aangevuld met een handhavingsparagraaf. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal,



provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van de locatie Palenbergerweg 5 daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 5 behandelt de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het bouwplan. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische 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 8 tenslotte bevat een handhavingsparagraaf.



2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen in de noordoostelijke punt van de gemeente Landgraaf in het voormalige kerkdorp Rimborg. De gemeente Landgraaf is in 1982 ontstaan als gevolg van de samenvoeging van de voormalige gemeenten Nieuwenhagen, Schaesberg en Ubach over Worms en vormt onderdeel van het bestuurlijk samenwerkingsverband Parkstad Limburg.

Rimborg is een ruim 800 zielen tellend voormalig kerkdorp dat, tot de genoemde samenvoeging, onderdeel vormde van de toenmalige gemeente Ubach over Worms. Rimborg is gelegen in het uiterste noordoosten van de gemeente Landgraaf in de onmiddellijke nabijheid van de Nederlands-Duitse grens. Rimborg wordt gescheiden van de Duitse plaats Übach-Palenberg door het grensriviertje de Worm. Rimborg telt circa 320 huizen en kent naast het parochiekerkje nog tal van andere monumentale panden en boerderijen. Deze monumenten zijn vrijwel allen gelegen in het beschermde dorpsgezicht van Rimborg. Onderhavig plangebied ligt ook binnen dit beschermde dorpsgezicht en bevat eveneens een monument. In stedenbouwkundig opzicht is sprake van een hoofdzakelijk lineaire bebouwingsstructuur in een grotendeels historisch bebouwingsbeeld. Deze lintbebouwing verloopt via de Rimburgerweg, de Broekhuizenstraat, de Rinckberg en de Palenbergerweg en vormt een verbinding tussen het dorpje Rimborg en het hierbij behorende buurtschap Broekhuizen.

Rimborg wordt omgeven door hellingbossen aan de Nederlandse en Duitse zijde. Deze bossen bevinden zich op voedselrijke gronden en kennen een gevarieerd bomenbestand. De mooie flora en fauna rondom Rimborg zorgen er voor dat het dorpje bekend is bij vele fietsers en wandelaars.

Het plangebied ligt aan de Palenbergerweg in het noorden van Rimborg. Op de onderstaande luchtfoto (*bron: Google Earth*) is het plangebied met de omliggende straten aangeduid:



De Palenbergweg verloopt van de Rinckberg tot aan de Grenzweg aan Duitse zijde en is ter hoogte van het plangebied aan beide zijden bebouwd. De bebouwing eindigt aan de overzijde van de Palenbergerweg ter hoogte van het plangebied. Alhier is, in noordoostelijke richting gezien, een agrarisch kavel gelegen dat reikt tot aan de Worms in het oosten. Ten noorden van dit agrarisch kavel, en daarmee gelegen in de meest noordelijke punt van de gemeente, bevindt zich een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Aan de zijde van het plangebied zet de bebouwing zich in noordelijke richting voort tot aan de aansluiting met de Duitse grens. Deze bebouwing is niet gelegen in het lint maar kent een haaks op het lint geprojecteerd verkavelingspatroon rondom de Gremelsbrugge.

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich het woonhuis Palenbergerweg 3 met daarin gevestigd een goud- en zilversmederij alsmede een daarachter gelegen grote (voormalige) carré-hoeve. Deze in 1822 gebouwde hoeve, Hoeve De Kruisstraat, heeft de status van rijksmonument en is thans verbouwd tot appartementencomplex. Aan de overzijde van Hoeve De Kruisstraat bevindt zich in de oksel van de aansluiting tussen de Palenbergerweg en de Brugstraat Café d'r Eck. Ook het hotel Schweizerhof bevindt zich tegenover Hoeve De Kruisstraat en is gelegen aan de Palenbergerweg.



Hoeve De Kruisstraat



Palenbergerweg 3

De onderstaande linker afbeelding toont het zicht op de Palenbergerweg in zuidwestelijke richting vanaf de voorzijde van het plangebied. De rechter afbeelding toont het zicht op de Palenbergerweg in noordelijke richting vanaf de voorzijde van het plangebied met op de achtergrond het Wormdal.



Palenbergerweg richting zuidwesten



Palenbergerweg richting noorden

Het plangebied, dat aan de voorzijde is voorzien van een bakstenen ommuring met verlaagde kolommen voorzien van een hardstenen bovenafdekking, bestaat uit een voorplein en diverse voormalige schoolgebouwen. Het terrein is vrijwel volledig bestraat. Het hoofdgebouw, de in 1922 gebouwde voormalige H. Hartschool, betreft een statig rijksmonument. Met name in de jaren



zeventig zijn hier enkele hoofdzakelijk eenlaagse gebouwen aan toegevoegd ten behoeve van de onderwijsfunctie en het kinderdagverblijf.

Het monument

Het monument Palenbergerweg 5 betreft de voormalige H. Hartschool welke in 1922 in traditionele bouwstijl werd gebouwd. Deze school is vrijstaande gesitueerd in het oostelijk deel van de lineaire bebouwingsstructuur van Rimborg en het betrof een lagere school voor het katholiek bijzonder onderwijs. De school werd gebouwd vlak na de inwerkingtreding van de Wet op het Lager Onderwijs van 1920, de wet waarmee de zogenoemde schoolstrijd feitelijk werd beëindigd. De monumentale beschrijving van het bouwwerk vermeldt onder andere het volgende (hierbij moet worden bedacht dat de beschrijving is opgesteld voorafgaand aan de verwoestende brand van het gebouw in 2006):

De school telt twee bouwlagen plus een zolderverdieping op een in hoofdvorm rechthoekige plattegrond. Het geheel wordt afgedekt door een wolfdak met kruispannen. De twee dakkapellen op het voordakvlak, bekroond door een fronton met houten diamantkopmotief in het tympaan, hebben een verticaal ingedeeld rechthoekig houten vensterkozijn met kleine roedenverdeling in de glaspanelen. De met zink afgedekte topgevel aan de voorgevelzijde is onder een zadeldak ingestoken op het voordakvlak. De school is opgetrokken in rode baksteen, gemetseld in kruisverband en deels nog voorzien van het oorspronkelijk knip- en snijwerk in de voegen. De voorgevel telt negen vensterassen over twee bouwlagen en is symetrisch ingedeeld. Het middenrisaliet telt drie vensterassen, uitlopend in een topgevel met bovenafdekking. In deze topgevel bevindt zich een oeil-de-boeuf-venster met omlijsting.

Onderstaande afbeelding toont het monument na de brand. De voorgrond toont het voormalige schoolplein met de te behouden karakteristieke boom. Aan de linkerzijde zijn de te slopen aanbouwen herkenbaar.



Het gebouw bezit een algemeen belang want:

- de hoofdvorm, constructie en indeling alsook de details zijn gaaf behouden gebleven;
- het schoolgebouw illustreert met zijn bouwdatum een belangwekkend jaartal in de geschiedenis van het schoolwezen, nl. de invoering van de Wet op het Lager Onderwijs;
- in typologisch opzicht vertegenwoordigt het object een vroeg voorbeeld en karakteristiek voor een klein dorpschooltje;
- het object vormt een substantieel en geleidend bouwkundig element binnen het beschermd dorpsgezicht Rimburch.

De school, welke de laatste jaren de naam 'Bei de Ling' droeg is in juni 2006 door een brand als gevolg van een blikseminslag verwoest. Hierbij is het dak van het gebouw volledig verwoest en is de bovenste verdieping ernstig beschadigd geraakt. De buitenmuren en de benedenverdieping zijn bewaard gebleven.



3 Beleidskader

3.1 Europees en Rijksbeleid

Vogel- en habitatrictlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrictlijn (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 Habitatrictlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrictlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrictlijn 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 Habitatrictlijngebieden);
- Beschermd Natuurmonumenten;
- Gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000 netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrictlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan drie kilometer ten opzichte van het dichtst bijgelegen Natura 2000-gebied 'Brunssummerheide'. Dit gebied vindt zijn oorsprong in het gelijknamige Habitat-richtlijngebied. Deze afstand wordt als dusdanig groot beschouwd dat het plan geen negatief effect kan hebben op de kwalificerende soorten of habitats in dit gebied.

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.

Verskillende 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^e eeuw (WB21). Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) 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.

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 bouwplan is verwoord in paragraaf 4.4 van deze toelichting.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030 vastgelegd. De beleidsvoornemens worden in hoofdlijnen aangegeven, met een belangrijke rol voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS). De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, bevordering van de leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land, waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen). `Ruimte voor ontwikkeling` is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijk organisaties, marktpartijen en burgers. `Decentraal wat kan, centraal wat moet` is het motto van het kabinet. Het Rijk daarentegen focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt geacommodeerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water. Het beleid in de nota is verder gericht op een bundeling van de verstedelijking in stedelijke netwerken. Het gebied waartoe het plangebied behoort is aangewezen als één van de zes nationale stedelijke netwerken (Nationaal Stedelijk Netwerk Zuid-Limburg).

Stedelijke netwerken zijn sterk verstedelijkte zones bestaande uit een aantal goed met elkaar verbonden compacte grotere en kleinere steden, van elkaar gescheiden door buitengebied. Het percentage van de woningen en de werkgelegenheid dat in de stedelijke netwerken is ondergebracht, zal tenminste gelijk moeten blijven en zo mogelijk moeten toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Het voorliggende plan voorziet in een efficiënt ruimtegebruik binnen een bestaand stedelijk netwerk zonder concessies te doen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit zal sterk toenemen door de renovatie van een rijksmonument gelegen in een beschermd dorpsgezicht en de sloop van overwegend ontsierende bebouwing ten behoeve van de voormalige onderwijsfunctie. Het plan draagt door de algehele opwaardering van de locatie in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving binnen deze regio. Deze ontwikkeling past hiermee binnen de belangrijkste uitgangspunten van de Nota Ruimte.



Kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw"

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e 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^e 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 de Nota Ruimte zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de NW4, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota 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. Voor het onderhavige bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze toelichting.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan 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.

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.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening. Naast alle plannen om Nederland in de toekomst veilig en leefbaar te houden, is de uitvoering van maatregelen nu al in volle gang. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan de projecten Ruimte voor de Rivier en de Maaswerken. Ook worden langs de kust de zogenoemde zwakke schakels aangepakt en vindt versterking plaats door zandsuppleties.

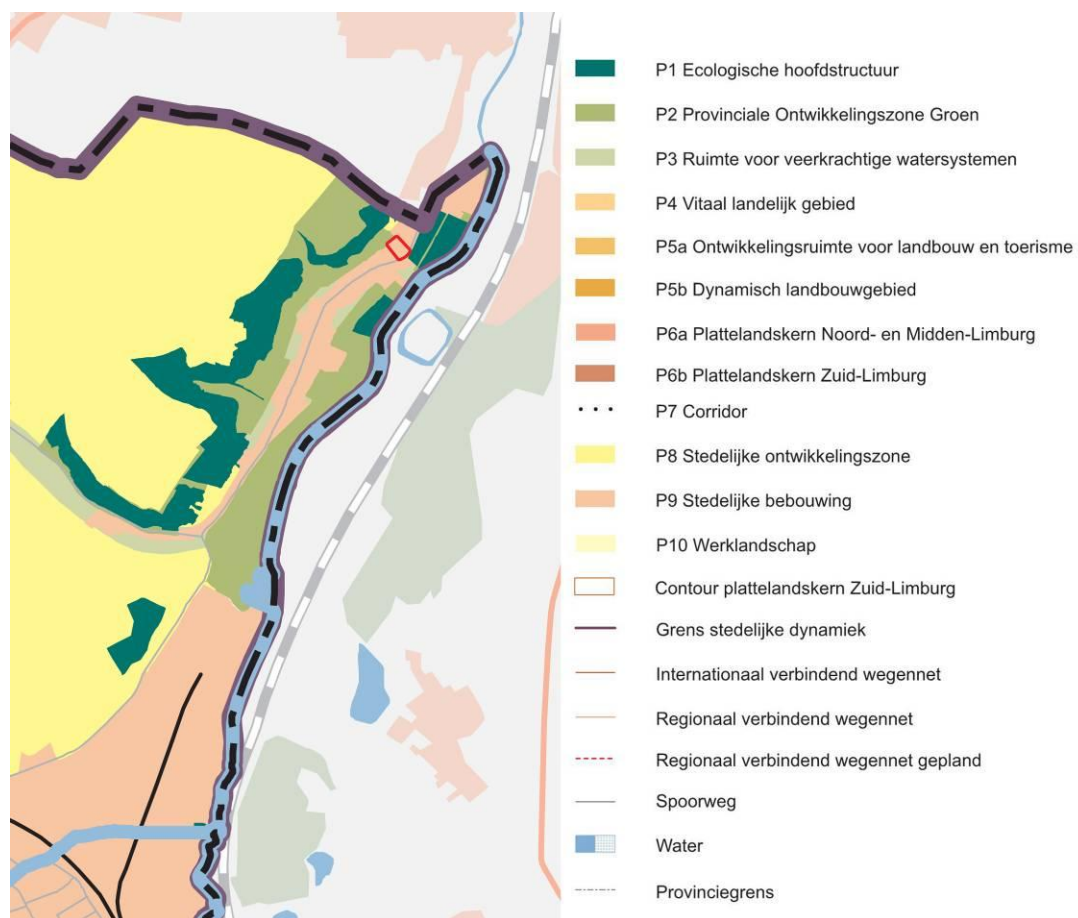
3.2 Provinciaal beleid**Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), actualisatie januari 2011**

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is het POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de



hoofdpijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. Medio 2008, 2009, 2010 en voor het laatst begin 2011 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, waaronder POL-aanvullingen.

Op 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL (zie onderstaande uitsnede) is het plangebied aangeduid als 'Stedelijke bebouwing (P9)' (roze kleur). Deze gebieden dienen ter bevordering en concentratie van de stedelijke dynamiek; dit betreft alle aanwezige en/of geplande voorzieningen op het gebied van wonen, sociaal-culturele voorzieningen, diensten, kantoren, solitaire bedrijven, winkelcentra, plantsoenen, sportvoorzieningen, wegen en dergelijke. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk in deze gebieden een plaats te krijgen. Het initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van Perspectief P9.



De overige hoofdbeleidskaarten van het POL bevatten geen specifieke uitgangspunten voor deze projectlocatie. Het plan voldoet derhalve aan de uitgangspunten van het POL.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vormt onder andere het kader voor een nieuwe beleidsregel: het Limburgs Kwaliteitsmenu. Deze beleidsregel regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de contouren mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit.



Het projectgebied is gelegen binnen de (provinciale bebouwings)contour en ligt eveneens binnen de Grens Stedelijke Dynamiek. Dit betekent dat het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing is op onderhavig plan.

Plaats voor water

De provincie Limburg heeft in verband met de implementatie van de watertoets in 2003 de nota „Plaats voor water” uitgebracht. Hierin wordt de bij ruimtelijke plannen te doorlopen procedure toegelicht. De rol van verschillende actoren is aangegeven, en daarnaast zijn de thema's gerelateerd aan water benoemd, die van belang kunnen zijn. In 2004 hebben de provincie Limburg en de waterschappen gezamenlijk twee „watertoetsloketten” opgezet om de procedure van de watertoets goed te laten verlopen. In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is geen watertoets uitgevoerd omdat er geen sprake is van toename van verharding of bebouwing met meer dan 1.000m². Het plan heeft dan ook geen rechtstreekse gevolgen voor het watersysteem en behoeft enkel bij het waterschap te worden gemeld. Er is wel voorzien in een waterparagraaf waartoe korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze toelichting.

Provinciale Woonvisie 2010 - 2015

Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) hebben d.d. 01.02.2011 de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren. De provincie is ervoor verantwoordelijk dat woningbouwplannen op bovenlokaal niveau op elkaar worden afgestemd en vervult daarbij een rol als aanjager, regisseur, stimulator en intermediair tussen diverse partijen.

Het afgelopen decennium is een omslag aan de orde geweest van het door de provincie per gemeente toekennen van woningbouwcontingenten (tot 2001), naar het vaststellen van Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) door provincie en regio's gezamenlijk (2001-2005) tot het werken met enerzijds een Provinciale Woonvisie 2005-2009 en anderzijds regionale woonvisies (2006-2010). De tijdshorizon voor de Provinciale Woonvisie en de regionale woonvisies loopt momenteel af. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) zijn de kaders gegeven: de algemene spelregels en uitgangspunten. Bovendien is het provinciaal belang rond het thema wonen vastgelegd. De provincie heeft met de in 2009 vastgestelde POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering een start gemaakt met het markeren van haar aangepaste rolomvatting. Daarbij gaat het met name om de nieuwe manier van programmeren en afstemmen van de woningvoorraadontwikkeling in Limburg. Parallel hieraan vindt in de acht regionale woonvisies nadere concretisering plaats.

Lange termijn visie

Voor het beleidsveld wonen kan de provinciale doelstelling worden samengevat als: „Het streven naar de juiste woning op de juiste plek (en op het juiste moment beschikbaar).” Deze doelstelling stelt de woonconsument centraal. De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is en bijdraagt aan 'goed leven in Limburg'. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt (en uiteindelijk leefomgeving) te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn. Welbeschouwd gaat het dus om duurzame ontwikkeling.

Korte termijn visie

Om de doelstelling op de langere termijn te realiseren streeft de provincie op de kortere termijn naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De bestaande woningvoorraad voldoet, mede gezien de demografische ontwikkelingen, deels niet meer aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.



De Regio's

Volgens de prognoses neemt in Zuid-Limburg als geheel de woningbehoefte vanaf 2014 af; Midden- en Noord-Limburg volgen later (2025/2029). In alle regio's staat daar een forse en kostbare herstructureringsopgave tegenover. De financieringsinstrumenten zoals we ze nu kennen zijn niet meer toereikend. Dit vraagt om een aanpak waarbij herstructurering en transformatie van bestaande woongebieden aan de ene kant en ontwikkeling van woningen aan de andere kant onlosmakelijk met elkaar verbonden moeten worden.

Zuid-Limburg

De afgelopen tien jaar krimpt de regio al. Dit zet zich verder door. Telt de regio nu (2010) bijna 608.000 inwoners, in 2030 zijn dat er volgens de prognose (Progneff 2010) nog maar 534.000. Een afname met 74.000, ofwel circa 12%. De piek in het huishoudensaantal is bijna bereikt en zal in 2013 liggen op ruim 285.000 huishoudens. Daarna zet zich een gestage daling in. In 2030 zullen er ruim 268.000 huishoudens zijn. Dat is 17.000 huishoudens minder dan in 2010 (6%). Daarna zal de daling van het aantal huishoudens versneld doorzetten. 55-Plus huishoudens zijn en blijven lange tijd de groeiende doelgroep. In 2030 is 55% van de huishoudens jonger dan 55 jaar en circa 15% is 75-plus. De opgave voor de regio staat in het teken van vervangen en definitief onttrekken van woningen aan de voorraad. Er is sprake van een flinke transformatieopgave, waarin sloop zonder vervanging in toenemende mate aan de orde zal zijn. Naast overschotten in de huursector – die reeds lange tijd werden voorzien – blijkt nu ook de koopsector nadrukkelijk de effecten van krimp en mismatch tussen woning en woonwens te gaan merken.

Op te merken is dat het toenemend besef er is dat de (minimale) beschikbare plancapaciteit ten dienste staat van transformatie van de woningvoorraad en niet of nauwelijks voor de (wederom) minimale kwantitatieve additionele behoefte, dat de feitelijke sloop- en transformatieambities moeten worden opgeschroefd en dat er letterlijk veel (groene) ruimte kan gaan ontstaan in de regio. In Zuid-Limburg wordt ingezet op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave. De omvorming van de woningvoorraad, het wegnemen van het acute woningoverschot zal voor 90 tot 95% binnen de stadsregio's moeten worden waargemaakt, door middel van herstructurering, sloop en vervangende nieuwbouw. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing.

Circa 5% van de verwachte afname van de woningvoorraad in Zuid-Limburg tot 2030 dient in het landelijk gebied geëffectueerd te worden. Een consequentie hiervan is dat iedere nieuw te bouwen woning in de plattelandskernen in Zuid-Limburg gepaard dient te gaan met het wegnemen van minstens één wooneenheid binnen de kern of de regio. Voor de plattelandskernen in Zuid-Limburg geldt dat er geen ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van uitleglocaties buiten de contour en dat ook zij een bijdrage moeten leveren in de herstructureringsopgave. Binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kunnen buiten de contouren van de plattelandskernen, en buiten de Rijksbufferzone, in de periode 2010-2030 nog slechts op beperkte schaal woningen worden ingezet in bestaande linten of clusters, voor hergebruik van vrijkomende bebouwing en nieuwe landgoederen. Daarbij geldt in het Nationaal Landschap een 'ja, mits'-beleid en in de Rijksbufferzone een 'nee, tenzij'.

Het gemiddelde beeld dat zou ontstaan door Zuid-Limburg als één woningmarkt te behandelen, doet geen recht aan de werkelijkheid. Twee bouwen, één slopen mag voor Zuid-Limburg als geheel gemiddeld gelden, maar komt zeker niet overeen met de werkelijkheid. De verscheidenheid van de regio's maakt het noodzakelijk om voor Zuid-Limburg te erkennen dat we met drie woningmarkten te maken hebben, met elk een eigen opgave.



Woonregio Parkstad-Limburg

Deze woonregio bestaat uit de gemeenten Heerlen, Onderbanken, Brunssum, Kerkrade, Landgraaf, Nuth, Simpelveld en Voerendaal. Deze woonregio heeft de status van een WGR+-regio, waardoor onder andere op het beleidsterrein Wonen en de Herstructurering van wijken en kernen in het kader van de demografische ontwikkelingen de bevoegdheden bij de Stadsregio Parkstad Limburg zijn belegd.

Kwalitatieve opgave

Door de structurele bevolkingsafname en de verandering van de bevolkingssamenstelling is de woningbouwopgave in Parkstad Limburg 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 Kerkrade-West, Brunssum-Centrum, Hoensbroek, Vrieheide-Passart en Landgraaf-Nieuwenhagen. De Provincie werkt hierbij samen met de gemeenten, woningcorporaties en met de bewoners van de betrokken wijken. Vanuit deze samenwerking wordt er fors geïnvesteerd in mensen, woningen, infrastructuur en voorzieningen. De Provincie ondersteunt het proces met kennis, kunde en op latere termijn mogelijk ook met geld.

Kwantitatieve opgave

De uitgangspunten, die zowel kwantitatief als kwalitatief zijn geformuleerd in de regionale envelop (in de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad) onderschrijft de Provincie. Deze envelop behelst op hoofdlijnen het volgende:

- de kwantitatieve transformatieopgave betreft de sloopopgave voor de periode t/m 2020 en is gebaseerd op bevolkingsdaling en terugbrengen van leegstand naar 2%. De minimale sloopopgave is 6.245 woningen;
- het kwantitatieve uitgangspunt is "één erbij = twee eraf" voor de periode 2010-2020
- de plannen in de programmering (5.110) en de zorgwoningen (1.802) zorgen bij ontwikkeling hiervan ervoor dat het overschot weer toeneemt en zodoende ontstaat er een maximale sloopopgave in 2020 van 13.157 woningen;
- deze communicerende vaten (onttrekkingen ten gevolge van bevolkingsdaling en bouwplannen) moeten partners stimuleren om afwegingen te gaan maken tussen 'papierplannen' stop zetten en een daadwerkelijke woning slopen;
- actualisatie van de envelop vindt medio 2010 plaats.

Concreet betekent dit, dat de provincie plannen die aan haar worden voorgelegd zal toetsen aan deze uitgangspunten. Voor een beleidsmatige afweging van het plan wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze toelichting.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen 2006 - 2010, Parkstad Limburg

De belangrijkste bouwsteen voor de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen 2006 – 2010 (verlengd met één jaar in oktober 2010) is de Woonmilieuvisie 'Lekker Thuis in Parkstad' die in 2004 door de Parkstad Raad is vastgesteld. In de Woonmilieuvisie wordt aangegeven hoe de verschillende partijen de komende twintig jaar het wonen in Parkstad Limburg willen versterken.

De belangrijkste ontwikkelingen waarmee Parkstad Limburg zich de komende jaren geconfronteerd ziet zijn:

- bevolkingsontwikkeling
 - daling van het aantal inwoners van 244.000 naar 200.000 door een daling van de vruchtbaarheid en het wegtrekken van met name jongeren uit de regio;



- vergrijzing: een stijging van het aandeel van 65-plussers van 17% in 2005 naar 32% in 2035;
- maatschappelijke ontwikkelingen
 - vergrijzing met als gevolg een afname van de gemiddelde woningbezetting waardoor de afname van de woningbehoefte kleiner is dan de afname van de bevolking. De vraag naar nultredenwoningen zal toenemen evenals de werkgelegenheid in de verpleging en verzorging;
 - extramuralisering: mensen zo lang als mogelijk zelfstandig laten wonen waardoor een toenemende behoefte aan zorgwoningen ontstaat;
- ontwikkeling woningvraag: tot 2015 wordt een beperkte uitbreidingsbehoefte voorzien, naar verwachting begint daarna een structurele daling van de woningbehoefte

In de Regionale Woonvisie worden de volgende streefbeelden aangegeven:

- kwalitatieve verbetering van de woningmarkt voor bestaande inwoners en een vernieuwing van de woningmarkt om nieuwe doelgroepen te binden. Dit tracht men te bereiken door herstructurering van de bestaande woningvoorraad, het verjongen van de regio door jongeren en starters vast te houden middels kwalitatief goede woningen, voorzien in geschikte huisvesting voor ouderen, het ontwikkelen van innovatieve woonmilieus en het zorgen voor een betaalbaar aanbod in zowel huur als koop;
- kwantitatief: tot en met 2010 wordt uitgegaan van een netto toevoeging van 2.000 reguliere woningen welke over de regiogemeenten worden verdeeld. Het nieuwbouwprogramma richt zich daarbij met name op het creëren van een krachtig Parkstad Centrum, landelijke woonmilieus in nieuwe woonconcepten en middenstedelijke woonmilieus eveneens gericht op nieuwe woonconcepten. Daarnaast zal een aanzienlijke hoeveelheid woningen in het kader van de herstructurering gesloopt en aan de voorraad onttrokken moeten worden. Eveneens zal er veel aandacht zijn voor het stimuleren van de realisatie van zogenaamde koplopers- zorgwoningen (1.200 netto toevoeging).

Het is noodzakelijk om in de overmaat aan plannen en projecten te prioriteren. Hiertoe heeft Parkstad een aantal ordeningsprincipes geformuleerd welke zijn gebaseerd op de regionale Woonmilieuvisie. De te hanteren ordeningsprincipes zijn:

- het toevoegen van kwaliteit gericht op de pijlers uniek, ondernemend en lef, grotere diversiteit en versterking van identiteit en imago;
- herstructurering vóór nieuwbouw;
- het kunnen binden van doelgroepen;
- ruimte voor onderscheidende concepten;
- hardheid van de plannen.

Voor Rimborg gelden geen specifieke uitgangspunten. Onderhavig plan past evenwel uitstekend binnen de te hanteren ordeningsprincipes: de omvorming van de voormalige basisschool en tevens rijksmonument tot drie grondgebonden woningen leidt tot een grotere diversiteit in woonmilieus binnen Rimborg, tot een versterking van de identiteit van het beschermd dorpsgezicht Rimborg, tot een herstructurering van een bestaand gebouw en daarmee niet tot nieuwbouw in de traditionele zin van het woord en er is sprake van de realisatie van een onderscheidend concept. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het plan als passend kan worden beschouwd binnen de Regionale Woonvisie op Hoofdpijnen Parkstad Limburg. Tot slot kan worden opgemerkt dat het plan voor de bouw van de drie woningen in het kader van de Regionale Woningbouwprogrammering een 'C-status' heeft gekregen. Dit houdt in dat dit plan gedurende de looptijd van deze programmering moet worden gerealiseerd.

Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg, december 2009

De herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg is het resultaat van een op 22 september 2008 getekende intentieovereenkomst tussen de stedelijke gemeenten in Parkstad en de woningcorporaties waarin afspraken zijn gemaakt om samen een gemeenschappelijke visie te



ontwikkelen op de herstructurering van de woningmarkt voor de periode 2010-2020. Voor Parkstad betekent deze herstructureringsopgave een belangrijke en complexe opgave aangezien de bevolking in Parkstad de komende jaren fors zal krimpen en qua samenstelling zal veranderen. Deze krimp en veranderende bevolkingssamenstelling zal van invloed zijn op de woningbehoefte. Het niet anticiperen op deze verandering zal, zo is de verwachting, een zware wissel trekken op de leefbaarheid van de streek met leegstand en verpaupering als gevolg. De Herstructureringsvisie maakt voor de periode na 2010 duidelijk waar en op welke wijze de kwantitatieve en kwalitatieve veranderingsopgave dient plaats te vinden. Voor de gemeente Landgraaf geldt een maximale onttrekkingopgave van 1.175 woningen tot 2020. De gebieden Achter de Haesen en Heiveld-Sunplein zijn hierbij aangewezen als ontwikkelingsgebieden. Daarnaast worden binnen de gemeente Landgraaf nog meerdere verdunningsgebieden onderscheiden.

Het plangebied is niet direct gelegen binnen een van de onderscheiden ontwikkelings- dan wel verdunningsgebieden maar vormt onderdeel van een beheergebied en tevens een gebied waarin gezocht dient te worden naar een versterking van de linten. Het plan voorziet in een kwalitatieve versterking van het lint waarbij slechts in zeer beperkte mate woningen worden toegevoegd en is als zodanig dan ook niet in strijd met de uitgangspunten van de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

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. Hierbij zal worden ingezet op het versterken van de ruimtelijke structuur, het creëren van een hoogwaardige groene woongemeente, het inzetten op recreatie en toerisme. De maatregelen in de ruimtelijke structuur (aanleg groen, pleinen, aankleding straten, stadsvernieuwing) moeten het huidige karakter van Landgraaf veranderen in een herkenbare, groene, aantrekkelijke leefomgeving. De ambities luiden als volgt:

- het naar binnen trekken van de groene omranding in het stedelijk gebied;
- het bevorderen van meer groen en ruimtelijke werking in de woonomgeving;
- het bewaren en integreren van historische waardevolle objecten en vergezichten;
- het bevestigen van het onderscheid van de kernen en het tegelijkertijd maken tot een samenhangend geheel;
- bevorderen dat de wegenstructuur veilige en comfortabele verkeersmogelijkheden biedt voor senioren.

De strategienota bevat geen specifieke uitgangspunten voor onderhavig plan(gebied). De ontwikkeling van het plan(gebied) past evenwel binnen de doelstellingen van de strategienota aangezien het plan voorziet in het bewaren van een historisch waardevol object en bijdraagt aan



het versterken van de identiteit en daarmee het onderscheidend karakter van de kern Rimburch binnen de gemeente Landgraaf. Het plan levert tevens een bijdrage aan de realisatie van de gewenste nieuwe woonmilieus.

Coalitieconvenant 2010 – 2014 ‘...Uitdagingen aangaan en verbindingen leggen ...’

Het coalitieprogramma heeft betrekking op meerdere opgaven. Voor wat betreft de ruimtelijke opgave geldt dat meer dan in het verleden het positief verleiden en het creëren van een gemeenschapsgevoel op de voorgrond moet staan. Dit betekent, naast het simpelweg bouwen van woningen, het versterken van de identiteit van een gebied, maar ook van gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de omgeving, van een veilige omgeving, een mooie, aantrekkelijke, levendige of juist rustige omgeving.

Het coalitieconvenant bevat geen specifieke uitgangspunten voor onderhavig plan(gebied). Het plan past evenwel binnen de hierboven beschreven ruimtelijke opgaven aangezien het plan een wezenlijke bijdrage levert aan het versterken van de identiteit van een gebied waarbij woningen worden gerealiseerd in een veilige en aantrekkelijke omgeving.

Parkeernota Landgraaf 2008 d.d. 4 december 2007

Centraal uitgangspunt van de Parkeernota Landgraaf 2008 is het zoveel als mogelijk voorkomen van parkeerverlast. 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. Uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (bouwplannen) geen parkeerverlast mogen veroorzaken in de directe omgeving. 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.

De gemeente Landgraaf tracht het invoeren van parkeerregulering zoveel als mogelijk te beperken. Het betaald parkeren in de openbare ruimte alsmede het werken met parkeervergunningen zal niet worden ingevoerd. Alleen als zich in de toekomst problemen voordoen in woonstraten in de vorm van overlast van kortparkeerders van een centrumgebied, dan kan het invoeren van parkeervergunningen een optie zijn.

In onderhavig plan is rekening gehouden met de uit de Parkeernota Landgraaf 2008 te hanteren parkeernormen. Voor een uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Gemeente Landgraaf, Structuurvisie 2030, “slank en groen”, december 2011

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

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

- demografische ontwikkelingen: nieuwe inzichten ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling en de woningbehoefte hebben geleid tot een forse bijstelling van



nieuwbouwplannen. Daarnaast wordt gewerkt aan plannen voor het onttrekken van woningen aan de bestaande voorraad;

- wetgeving: de Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenteraden tot het vaststellen van een structuurvisie voor het gehele grondgebied.

De structuurvisie behandelt een groot aantal thema's: identiteit en cultuurhistorie, bevolking, huisvesting en wonen, sociaal economisch beleid, voorzieningen en welzijn, natuur en landschap, verkeer en mobiliteit, duurzaamheid, water en de herstructurerings- en ontwikkelingslocaties. Voor onderhavig plangebied is met name de aanduiding als herstructureringslocatie van belang.

Rimburg behoort samen met de drie historische kernen tot de Gebiedseenheid Stedelijk Gebied. Doelstelling voor dit gebiedstype is de identiteit van Landgraaf in zijn geheel en als onderdeel van Parkstad te versterken, de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te verbeteren en de economie te versterken. Deze doelstelling wordt onder andere bereikt door op een aantal locaties binnen het stedelijk gebied herstructureringsingrepen uit te voeren. De omvorming van de voormalige rijksmonumentale basisschool in Rimburg tot drie woningen is één van de in de structuurvisie concreet benoemde herstructureringslocaties. Als zodanig is onderhavig plan in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie Landgraaf 2030.



4 Planuitgangspunten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Ten behoeve van de planontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek opgesteld (*Aelmans Eco BV, Verkennend bodemonderzoek Palenbergerweg 5 te Ubach over Worms (gemeente Landgraaf), rapportnr. 11/04979/V/E/LR, 23.11.2011*). Doel van dit onderzoek is het vaststellen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is verontreinigd en zo ja, of de concentraties van de onderzochte componenten aanleiding vormen voor het instellen van een naderonderzoek.

Het verkennend bodemonderzoek concludeert dat, ondanks de licht verhoogde concentraties in zowel de boven- en ondergrond, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen bestaan voor de aanvraag van een omgevingsvergunning en het doorlopen van de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure. Geadviseerd wordt het toekomstig inrichtingsplan af te stemmen op de resultaten van het verkennend bodemonderzoek. Dit is met name van belang voor de mogelijk vrijkomende bodemmaterialen en de afzet hiervan elders. Met name ter plekke van grondmonster 4 wordt geadviseerd de aangetroffen mijnsteen/kolengruislaag vanuit civieltechnisch oogpunt te verwijderen ten tijde van herinrichtingswerkzaamheden. Er dient rekening te worden gehouden met verhoogde afzetkosten wanneer bodemmaterialen van de locatie afgevoerd moeten worden.

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbest verdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van het zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch uitgevoerd bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest (in en op de bodem) verricht.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor het plan. De aangetroffen concentraties vormen geen belemmering voor het toekomstig gebruik.

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. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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



Wet geluidhinder

Ter plekke van het plangebied geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. De Palenbergerweg heeft dientengevolge geen geluidszone. De geluidsbelasting vanwege de Palenbergerweg hoeft derhalve niet te worden getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Zoneringsplichtige wegen zijn de Grensstraat en de Rimburgerweg. Het plangebied bevindt zich buiten de bij deze wegen behorende zoning.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein en is eveneens niet gelegen binnen de invloedssfeer van een spoorlijn. Ten oosten van het plangebied ligt op Duitse zijde de spoorlijn Aken – Mönchengladbach. Het plangebied bevindt zich op een afstand van meer dan 400 meter van dit regionale spoor en is daarmee buiten de te verwachten zoning gelegen. Onderhavig plan voldoet daarmee voor wat betreft de ruimtelijke procedure aan de Wet geluidhinder. Toetsing ten aanzien van de te realiseren binnenwaardenniveau's zullen, indien noodzakelijk, onderdeel uitmaken van de uiteindelijk te verlenen omgevingsvergunning.

Op plusminus 4 kilometer afstand ten noorden van Rimburch ligt het militaire vliegveld Geilenkirchen. In het bestemmingsplan 'Rimburch en Buitengebied noord-oost' is reeds geconcludeerd dat de bij dit vliegveld behorende aanvliegeroutes zodanig zijn dat er geen consequenties zijn voor het plangebied.

Een goede ruimtelijke ordening

Daarnaast moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Er is sprake van een functiewijziging waarbij de onderwijsfunctie wordt omgezet in een woonfunctie en een interne verbouwing van het gebouw in drie grondgebonden woningen. Het ligt in de lijn der verwachting dat deze woonfunctie minder verkeer genereert dan de onderwijsfunctie. Dien ten gevolge zal de ontwikkeling leiden tot een afname van de geluidhinder in relatie tot het aantal verkeersbewegingen. Een woonfunctie zal in zijn algemeen, en dus los van de verkeersaantrekkende werking, minder geluid genereren dan een onderwijsfunctie.

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen. Hiervan kan (volgens jurisprudentie) alleen gemotiveerd worden afgeweken. Er zijn rondom het plangebied geen (bedrijfs)bestemmingen gelegen die in dit kader een beoordeling vergen.

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

4.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.



Besluit gevoelige bestemmingen

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

- Is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- Is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

In de voorliggende situatie is sprake van het oprichten van drie woningen. Een woning wordt in termen van de 'Wet luchtkwaliteit' niet gezien als een gevoelige bestemming. Tevens vindt de ontwikkeling op een grotere afstand dan de genoemde onderzoeksafstanden ten opzichte van Rijkswegen en provinciale wegen plaats. Een verder luchtkwaliteitsonderzoek kan daarmee achterwege blijven.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Onderhavig plan is conform genoemde lijst een activiteit welke in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of de projectlocatie binnen de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dienen de volgende bronnen te worden onderzocht:

A. Niet-stationaire bronnen:

- transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor, water of buisleidingen;

B. Stationaire bronnen:

- omliggende inrichtingen;
- industrie.

Risicobenadering externe veiligheid

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van



een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10^{-6} per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} , geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstillbeginsel totdat aan de norm van 10^{-6} per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-5} per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute: $0,01/N^2$, waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

- voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan $1/10^{-4}$, oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-6}$, oftewel één op een miljoen per jaar;
- voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-8}$.

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag worden afgeweken, mits er een goede reden toe is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd.

A. Niet-stationaire bronnen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld ("Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)", Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996). In deze nota is het begrippenkader ten aanzien van de risicobenadering externe veiligheid, zoals hiervoor uiteengezet, uitgewerkt. Hierin zijn tevens de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vastgelegd (zie voorgaande beschrijving).

In het Vierde Nationaal Milieu Beleidsplan (NMP-4) is een wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangekondigd. Bij deze wettelijke verankering zullen de resultaten van voormelde evaluatie worden betrokken. Tot het moment van realisatie van deze verankering wordt in een circulaire het beleid met betrekking tot risiconormering geoperationaliseerd en verduidelijkt. Daarmee treedt de circulaire in de plaats van de hierboven omschreven Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In januari 2010 is een geactualiseerde circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd (als opvolger van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" uit 2004). De werkingsduur van deze circulaire loopt tot uiterlijk 31 juli 2012. Wanneer voornoemde wettelijke verankering wordt gerealiseerd, zal de circulaire echter worden ingetrokken.

In de circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarbij gaat het onder meer om:

- de uitwerking van de normen voor het plaatsgebonden risico (voorheen: individueel risico) en de toepassing daarvan;
- de wijze waarop met een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet worden omgegaan;
- het betrekken van zelfredzaamheid en hulpverlening bij de afweging van het groepsrisico;
- de vaststelling van een lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

In bijlage 5 van de Circulaire zijn de afstanden in relatie tot het plaatsgebonden risico en de vervoerscijfers van het Basisnet Weg (het Rijkswegennet) aangegeven. Ten aanzien van het



groepsrisico geldt conform het bepaalde in 5.2.3 van de Circulaire dat er geen beperkingen voor het ruimtegebruik gelden indien de beoogde ontwikkeling plaatsvindt op een afstand groter dan 200 meter tot een dergelijke weg.

De afstand tot de in de transportroute gevaarlijke stoffen opgenomen autoweg N299 bedraagt ruim 3,0 kilometer. Het aspect externe veiligheid is in relatie tot de routing van gevaarlijke stoffen via de weg dan ook niet aan de orde. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoor- of waterwegen welke worden gebruikt ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Het (voormalig) Ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en bijvoorbeeld woningen, scholen en ziekenhuizen. Deze afstanden staan in twee circulaire van VROM: 'Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen' van 26 november 1984 (Kenmerk DGMH/B nr. 0104004) en 'Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3 categorie' van 24 april 1991 (Kenmerk DGM/SR/1221254). Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Gelijk met het Bevb is de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Deze regeling is een nadere invulling van het Bevb waarin aanwijzingen, methodieken, maatregelen en randvoorwaarden worden vastgelegd. Vooral nog geldt de Revb alleen voor hogedruk aardgasleidingen en voor leidingen met K1-, K2- en K3-vloeistoffen. Overige leidingen, zoals etheenleidingen, propeenleidingen e.d. worden in een later stadium toegevoegd.

De VROM-Inspectie adviseert naast de toetsing aan de circulaire een toetsing aan regels volgens de Bevb. In de brief van VROM over transportleidingen met brandbare vloeistoffen (augustus 2008) wordt geadviseerd om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1 K2 K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen kan worden gerekend met Safeti Professional, volgens de methodiek uit het RIVM rapport.

Conform opgave van de Risicokaart Nederland is het plangebied niet gelegen binnen de invloedssfeer van een buisleiding. De dichtstbijzijnde buisleiding bevindt zich op ruim 2,9 kilometer ten westen van het plangebied (hogedrukgasleiding Z-503-01-KR-041). Het plaatsgebonden risico van deze buisleiding ligt op de leiding zelf.

Concluderend kan worden gesteld dat niet-stationaire bronnen geen beperkingen opleveren voor de ontwikkeling van onderhavig plan.

B. Stationaire bronnen

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden gesteld voor (geprojecteerde) kwetsbare objecten ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontouren van inrichtingen (zijnde vergunningplichtige risicovolle bedrijven). Voor de onderhavige locatie geldt dat deze, conform opgaven van de Risicokaart Nederland, niet is gelegen binnen de invloedssfeer van een inrichting.

Resumé

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling op deze locatie.



4.3 Waterhuishouding

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 stroomgebiedsvisionen 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 m² bedraagt. Het plan behelst de inpandige verbouwing van een voormalige school in drie grondgebonden woningen en de sloop van een aanzienlijke hoeveelheid aanbouwen welke niet tot het rijksmonument worden gerekend. Er is derhalve sprake van een interne functiewijziging en een afname van de hoeveelheid verhard oppervlak. Het opstellen van een watertoets is voor dit plan dan ook niet noodzakelijk omdat er sprake is van een relatief klein plan met geen of nauwelijks invloed op de waterhuishouding. Aangezien het plan leidt tot een afname van het verhard oppervlak zal de waterhuishouding in het plangebied enkel verbeteren.



4.4 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.

Door Archaeo Archeologische advisering en ondersteuning is in oktober 2010 een advies opgesteld over de wijze waarop het aspect archeologie in relatie tot onderhavig bestemmingsplan dient te worden geïnterpreteerd. Dit advies is het resultaat van het archeologiebeleid van de gemeente Landgraaf dat erop is gericht een nader onderzoek in te stellen bij ontwikkelingen in een plangebied groter dan 250 m² en bodemingrepen dieper dan 40 cm in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In onderhavig geval is sprake van een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het advies luidt als volgt:

Op basis van de archeologiekkaart van Parkstad is duidelijk dat de archeologische verwachting binnen het plangebied hoog is, met name voor de Romeinse tijd. Eventuele archeologische sporen kunnen zich op een diepte vanaf ca 40 cm bevinden. Het is weinig zinvol om deze conclusie nogmaals te laten bevestigen door middel van een bureauonderzoek. De archeologische kaart en deze evaluatie vormen voldoende basis om een onderbouwd advies te geven:

- een nader archeologisch onderzoek (booronderzoek, proefsleuven) wordt in dit stadium niet zinvol geacht;
- de ondergrondse sloop van de bijgebouwen dient te gebeuren met zo beperkt mogelijk grondverzet. Dat wil zeggen dat de funderingen bij voorkeur rechtstandig worden uitgetrokken of in smalle (funderings)sleuven worden uitgegraven om de omliggende bodem zo min mogelijk te verstoren. In het sloopbestek dient hieraan aandacht te worden besteed en dient bij voorkeur vanuit de gemeente toezicht te worden gehouden op de juiste werkwijze. Tijdens de ondergrondse sloop kunnen eventueel door lokale amateurarcheologen waarnemingen worden gedaan. Als vondsten en of sporen tevoorschijn komen wordt hiervan melding gemaakt bij de gemeente en in het archeologisch informatiesysteem Archis. Bij het aantreffen van zeer bijzondere vondsten kunnen de werkzaamheden tijdelijk worden stilgelegd voor professioneel onderzoek (de kans hierop is evenwel zeer klein);
- de bouw van de garages dient bij voorkeur plaats te vinden door middel van een lichte fundering met poeren of smalle funderingsstroken. Bij voorkeur gaat deze fundering niet dieper dan 40 cm. De verstooring van de archeologische laag dient zo beperkt mogelijk te blijven;
- het volledige plangebied behoud of dient te worden voorzien van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

De uitwerking van het plan zal plaatsvinden binnen bovenstaande uitgangspunten en adviezen. Specifiek voor dit bestemmingsplan geldt dat zal worden voorzien in de gewenste dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Hiermee wordt een bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden bereikt.

4.5 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 onderzoekspllicht 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.

Te verwachten ingreep

Het voorliggende plan behelst de functionele omvorming van een voormalig monumentaal schoolgebouw in drie grondgebonden woningen. Deze functieverandering zal in pandig plaatsvinden op een terrein dat vrijwel volledig is verhard. Het bebouwde oppervlak zal in de toekomstige situatie afnemen omdat niet tot het monument behorende opstallen zullen worden gesloopt en verharding aan de achterzijde van het hoofdgebouw zal worden vervangen door tuinen ten behoeve van de grondgebonden woningen.

Geraadpleegde gegevens

De voor onderhavig plan uitgevoerde quickscan beperkt zich tot het raadplegen van de Natuurgegevens van de provincie Limburg. De informatie over soorten is veelal weergegeven op kilometerhokniveau. Aangezien met de schaal van de kilometerhokken een groter gebied wordt beschouwd dan alleen de onderzoekslocatie, betekent dit niet dat mogelijke beschermde soorten ook daadwerkelijk voorkomen binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie. Daarnaast zijn sommige verspreidingsgegevens niet erg actueel. De meeste te gebruiken gegevens vormen daarom geen uitsluitel over het aantal soorten en type waarneming van een soort in het betreffende gebied, maar enkel een indicatie over het voorkomen.

Te verwachten soorten

Volgens de Natuurgegevens van de Provincie Limburg (kilometerhok 60-55-55) zijn in en aansluitende aan het projectgebied geen recente waarnemingen geweest van beschermde soorten broedvogels. Er zijn eveneens geen recente waarnemingen geweest van beschermde soorten planten. Ten noordwesten van het plangebied geldt het aldaar gelegen beukenbos op zandgroei grotendeels zonder ondergroei als een bijzondere vegetatietypen. Dit loofbos is evenwel op een respectievelijke afstand van het plangebied gelegen.

Het plangebied betreft een in de huidige situatie bebouwd en zo goed als volledig verhard terrein te midden van een bestaand woongebied waar veel mensen wonen en verblijven. Daarnaast geldt dat het in pandig te verbouwen hoofdgebouw in 2006 grotendeels is afgebrand. De kans dat op het terrein bijzondere ecologische waarden voorkomen zal dan ook bijzonder gering zijn. Om eventuele nadelige effecten voor de flora en fauna zo veel als mogelijk te voorkomen zullen de volgende maatregelen worden getroffen:

- de aanwezige bomen op het voorterrein blijven behouden;
- op het achterterrein zal verharding plaats maken voor tuinen en zullen enkele aanvullende bomen worden geplant;



- voorafgaand aan het bouwrijp maken van het terrein zal het terrein soortenvrij worden gemaakt. Weinig mobiele dieren (indien aanwezig) zoals egels dienen daarbij tijdig naar een nabij gelegen geschikt biotoop te worden verplaatst;
- werkzaamheden die veel geluidsoverlast met zich meebrengen dienen buiten het winter- en broedseizoen plaats te vinden;
- eventuele kapwerkzaamheden en versturende activiteiten mogen alleen buiten het broedseizoen plaatsvinden

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in de EHS of een Natura-2000 gebied. Aan de overzijde van de Palenbergerweg alsook ten noordwesten is wel een strook EHS gelegen. Van een aantasting van de EHS of via de Natuurbeschermingswet 1998 te beschermen gebieden is evenwel geen sprake.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.6 Overige milieutechnische randvoorwaarden

Geurhinder

Het bouwplan betreft de realisatie van een geurgevoelige bestemming maar deze is niet gelegen binnen een geurcontour of in de directe nabijheid van een inrichting waarvan geurhinder te verwachten is. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Het bouwplan betreft de realisatie van een lichtgevoelige bestemming maar deze is niet gelegen binnen een lichtbron die belemmeringen kan opleveren voor de beoogde functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Trillingshinder

Het bouwplan betreft de realisatie van een trillingsgevoelige bestemming maar deze is niet gelegen in de nabijheid van functies waarvan trillingshinder te verwachten is. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.7 Kabels en leidingen

Voor onderhavig plan is een Klic-melding uitgevoerd. Op basis van de aangereikte informatie kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig zijn welke dienen te worden voorzien van een planologische bescherming op basis van dit bestemmingsplan.



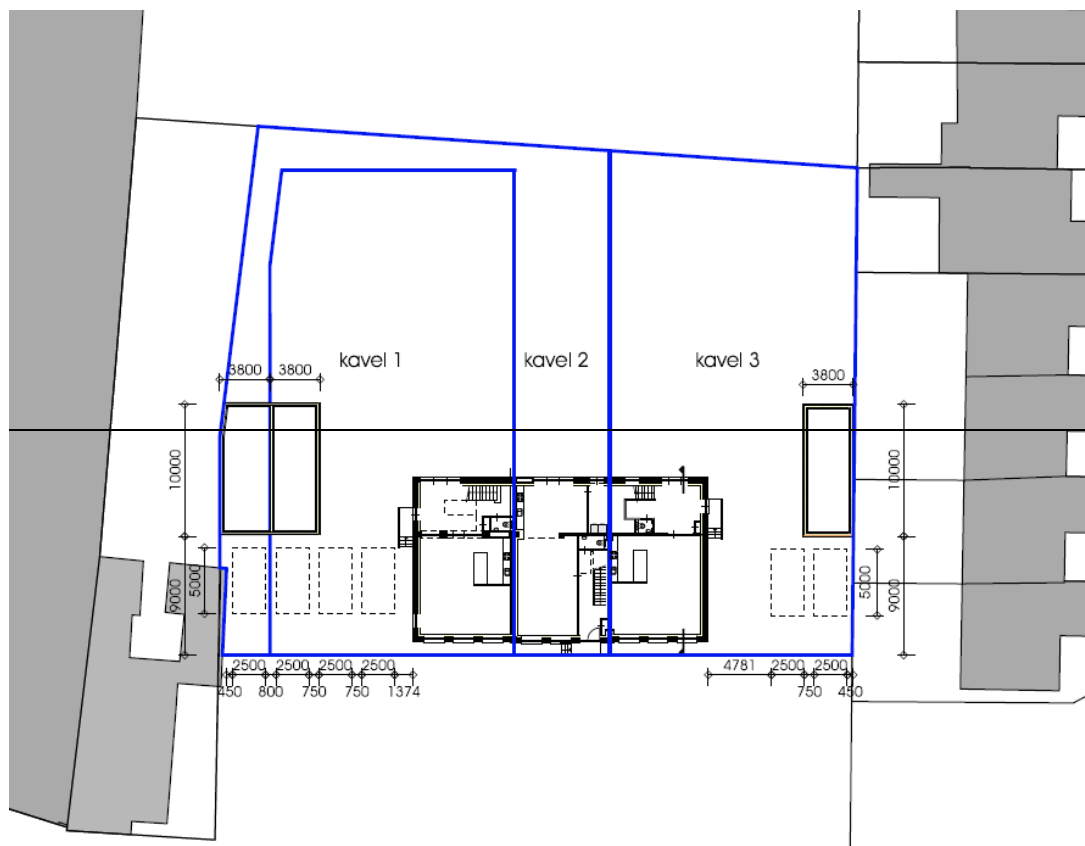
5 Planbeschrijving

5.1 Bouwprogramma

De herstructurering van het plangebied wordt vormgegeven middels meerdere (bouw)werkzaamheden:

- sloop van de eenlaagse en niet tot het rijksmonument behorende aanbouwen;
- renovatie en verbouwing van het voormalige schoolgebouw tot drie grondgebonden woningen met bijbehorende bouwwerken;
- het herbestemmen van de gronden tot de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer'.

Op de navolgende afbeeldingen is het mogelijk eindbeeld van de ontwikkeling van het plangebied weergegeven.



5.2 Ruimtelijke hoofdropzet

Sloop aanbouwen

De sinds de jaren zeventig aan het plangebied toegevoegde aanbouwen zijn opgericht ten behoeve van het uitbreiden van de onderwijsfunctie. Deze aanbouwen bevinden zich ten zuidwesten van het hoofdgebouw en zijn hiermee ook functioneel verbonden. De aanbouwen kennen geen enkele stedenbouwkundige,- bouwkundige- en architectonische waarde en zullen dan ook geheel worden gesloopt. Door de sloop ontstaat de noodzakelijke ruimte voor realisatie van de bij de grondgebonden woningen behorende tuinen alsmede de realisatie van bijgebouwen in de vorm van drie garages.



Renovatie en verbouwing voormalig schoolgebouw

Het voormalige schoolgebouw, dat in 2006 grotendeels is afgebrand, zal geheel worden gerenoveerd. Deze renovatie zal gecombineerd worden met een inbandige verbouwing van het gebouw tot drie grondgebonden woningen. Het voormalige schoolgebouw betreft een rijksmonument waarvan de monumentale waarden uitvoerig zijn beschreven in het rijksmonumentenregister. Tijdens de brand is grote schade aangericht aan de eerste verdieping en de zolderverdieping. De renovatie zal dan ook grotendeels in het teken staan van het herstellen van deze verwoeste monumentale waarden.

De verbouwing van het voormalige schoolgebouw vindt, met uitzondering van de te realiseren trappartijen naar de nieuwe ingangen van de drie woningen, geheel inbandig plaats. Hierbij zullen drie grondgebonden woningen worden gerealiseerd. De woningen krijgen allen de beschikking over een tuin aan de achterzijde van het complex. Tevens zullen ten behoeve van de woningen bij de monumentale status en binnen de regels van het beschermd dorpsgezicht passende garages worden opgericht.

Openbare ruimte

Het voorplein behoort tot de openbare ruimte. De gemeente maakt voor de uiteindelijke inrichting van dit plein een inrichtingsplan. Voor zover mogelijk zullen de bestaande bomen behouden blijven. De kosten voor het inrichten van het voorplein zullen door de gemeente worden gedragen.

Het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt met name gevormd door de positionering en de aanwezigheid van het rijksmonument als onderdeel van het beschermd dorpsgezicht van Rimburch. Ook de aanwezigheid van de voormalige speelplaats aan de voorzijde van dit monument, welke is omgeven door een bakstenen ommuring met verlaagde kolommen voorzien van een hardstenen bovenafdekking, draagt bij aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het plan handhaaft deze aanwezige structuren en voorziet in de renovatie van het gedeeltelijk door brand verwoeste monument. Het voorplein blijft in zijn huidige omvang behouden en ook de ommuring wordt gehandhaafd. Tevens voorziet het plan in de sloop van de eenlaagse aanbouwen welke in stedenbouwkundig/architectonisch opzicht weinig kwaliteit bezitten. De ten behoeve van het plan te realiseren garages zullen binnen de regels van het beschermd dorpsgezicht worden ontworpen. Al met al kan geconstateerd worden dat het plan niet enkel bijdraagt aan het handhaven van de aanwezige stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteiten maar dat het plan leidt tot een versterking van deze kwaliteiten.

Parkeren

De gemeente Landgraaf hanteert een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per grondgebonden woning. In deze norm is het aandeel van bezoekersparkeerplaatsen (0,3 per grondgebonden woning) reeds verwerkt. Dit betekent dat voor de drie te realiseren grondgebonden woningen in zes parkeerplaatsen dient te worden voorzien ($3 \times 1,7 = 5,1 \rightarrow 6$).

Het plan voorziet in de realisatie van drie garages met opstelstrook. Deze garages zullen op de overgang van het zij-erf naar achtererf worden gerealiseerd en zijn allen eveneens via de tuinen bereikbaar. Conform de uitgangspunten van de Parkeernota Landgraaf 2008 telt een garage voorzien van een opstelstrook als één parkeerplaats. De realisatie van drie garages met opstelstrook resulteert derhalve in de realisatie van drie parkeerplaatsen. De drie resterende parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd tussen de opstelstroken voor de garages en het hoofdgebouw (aan weerszijden van het gebouw). Het plan voldoet daarmee aan de parkeernormen van de gemeente Landgraaf en zal niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de parkeerbalans in de directe omgeving van het plangebied.



6 Planopzet

6.1 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 planregels.

Het voorliggend bestemmingsplan is er op gericht een basis te bieden voor het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Het plan bevat derhalve het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van het plangebied.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding 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 SVBP 2008, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan Palenbergerweg 5 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.BPWSCHOOLRIMB03001-VG01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en een GBKN-ondergrond, schaal 1:1000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (SVBP 2008).

6.2.3 Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de planregels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2008, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een



bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt bouwvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- een anti-dubbelregel: deze regel zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels: deze regel bevat algemene bepalingen omtrent het overschrijden van onder andere bouwgrenzen en het bouwen in strijd met de bestemming;
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van de plaats van bestemmingsgrenzen, het wijzigen van de bestemming 'Wonen' in 'Cultuur en ontspanning – Seksinrichting' en het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van het inbedden van de meest recente parkeernota van de gemeente Landgraaf;
- overige regels: dit artikel bevat de te hanteren voorrangregels tussen dubbelbestemmingen en regels 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. Het gebruik van grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de planregels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: Enkelbestemming Groen:

deze bestemming is toegekend aan de gronden die waardevol zijn voor de groenvoorzieningen in het plangebied. De als zodanig bestemde gronden dienen daarnaast onder andere als parkeerplaats en ter ontsluiting van de aan deze gronden gelegen gebouwen. Het bouwen van gebouwen is op deze gronden niet toegestaan;

Artikel 4: Enkelbestemming Wonen:

in dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de realisering van de woningen en bijbehorende bouwwerken. De gronden binnen de bestemming wonen zijn tevens bestemd voor onder andere parkeervoorzieningen waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven. Onder voorwaarden zijn beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk;



Artikel 5: Dubbelbestemming Waarde - Archeologie:

de als zodanig bestemde gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor het bouwen van bouwwerken zijn voorwaarden geformuleerd;

Artikel 6: Dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht:

Deze bestemming wordt gegeven aan gronden die behoren tot het Beschermd dorpsgezicht van Rimborg ter bescherming van de binnen dit dorpsgezicht aanwezige waarden. Het oprichten van bouwwerken is slechts mogelijk indien dit niet leidt tot een wezenlijke veranderingen in het stedenbouwkundig beeld.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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. De gemeente kan hiervan afzien 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 voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief voor de realisatie van drie woningen in een voormalig schoolgebouw. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is voorzien in een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van het project en het kostenverhaal. Het gehele project wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd.

Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. BRO is het voorontwerp van dit bestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties. Enkel de Provincie Limburg heeft gereageerd middels de mededeling dat het plan geen aanleiding geeft tot het plaatsen van opmerkingen. Deze reactie noodzaakt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan noch tot een weergave van de reactie als bijlage in onderhavig bestemmingsplan.

7.2.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Palenbergerweg 5' heeft met ingang van 8 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon eenieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Landgraaf kenbaar maken. De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden overeenkomstig de eisen die de wet daaraan stelt. De kennisgeving is op 7 maart 2012 gepubliceerd in de Staatscourant en de termijn van de terinzagelegging eindigde 18 april 2012.

Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is geen gebruik gemaakt. De terinzagelegging geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan.



8 Handhavingsparagraaf

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

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

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op 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.

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.

