

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.....	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Gebiedsbeschrijving	7
3 Beleid	10
3.1 Europees en Rijksbeleid.....	10
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid.....	18
4 Planuitgangspunten	20
4.1 Milieu	20
4.2 Waterhuishouding	25
4.3 Archeologie	26
4.4 Flora en fauna	27
4.5 Kabels en leidingen	34
5 Planbeschrijving	35
6 Planopzet	41
6.1 Feitelijke planopzet.....	41
6.2 Juridische planopzet	41
7 Uitvoerbaarheid	44
7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet.....	44
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	44
8 Handhavingsparagraaf	45
Bijlage 1 Reacties vooroverleg.....	46
Bijlage 2 Zienswijze en beantwoording	47

Separate bijlagen:

1. Heukelom-Verbeek landschapsarchitectuur, 'Landschapsplan Watertoren Rimborg', projectnummer LA-145.801, d.d. 28.11.2011;
2. Heukelom-Verbeek landschapsarchitectuur, 'Watertoren Rimborg, gemeente Landgraaf', projectnummer LA-145.801, d.d. 16.12.2011;
3. Aelmans Eco B.V., 'Verkennd bodemonderzoek Watertorenpad 1 Rimborg', rapportnummer E.19091.03, d.d. 13.02.2012;
4. Adviesbureau Jos Reubsaet, 'Onderzoek geluidemissies en -emissies ten gevolge van activiteiten op en nabij de verbouwde watertoren', rapportnummer 3268, d.d. 01.05.2012.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Ontwikkelaar Vossenberg en VLOM BV hebben het plan opgevat om de monumentale watertoren, gelegen aan het Watertorenpad 1 te Rimburch, te verbouwen en te restaureren ten behoeve van het realiseren van een uitkijktoren en een educatiecentrum met ondergeschikte horecavoorziening. Met deze ontwikkeling wordt het Rijksmonument, bestaande uit de watertoren en de bijbehorende reinwaterkelder, opnieuw in gebruik genomen en behouden voor de toekomst.

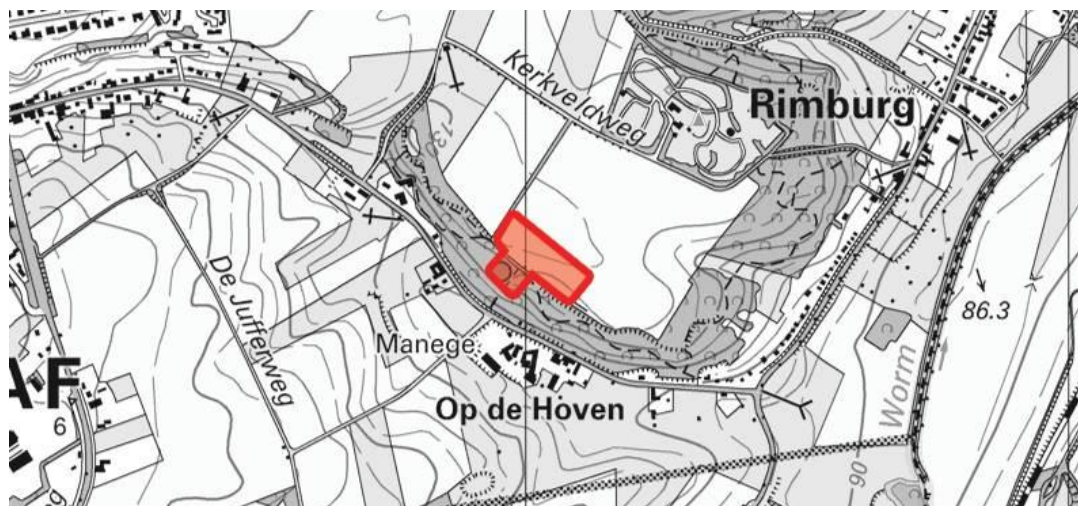
Een belemmering voor de realisatie van dit plan wordt gevormd door de juridische regeling van het vigerende bestemmingsplan 'Rimburch en Buitengebied noord-oost' van de gemeente Landgraaf. De thans geldende bestemmingen laten de beoogde ontwikkeling niet (geheel) toe (zie verder in paragraaf 1.2). Het voorliggende bestemmingsplan is derhalve primair opgesteld om de realisering van het plan integraal mogelijk te maken.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging en begrenzing

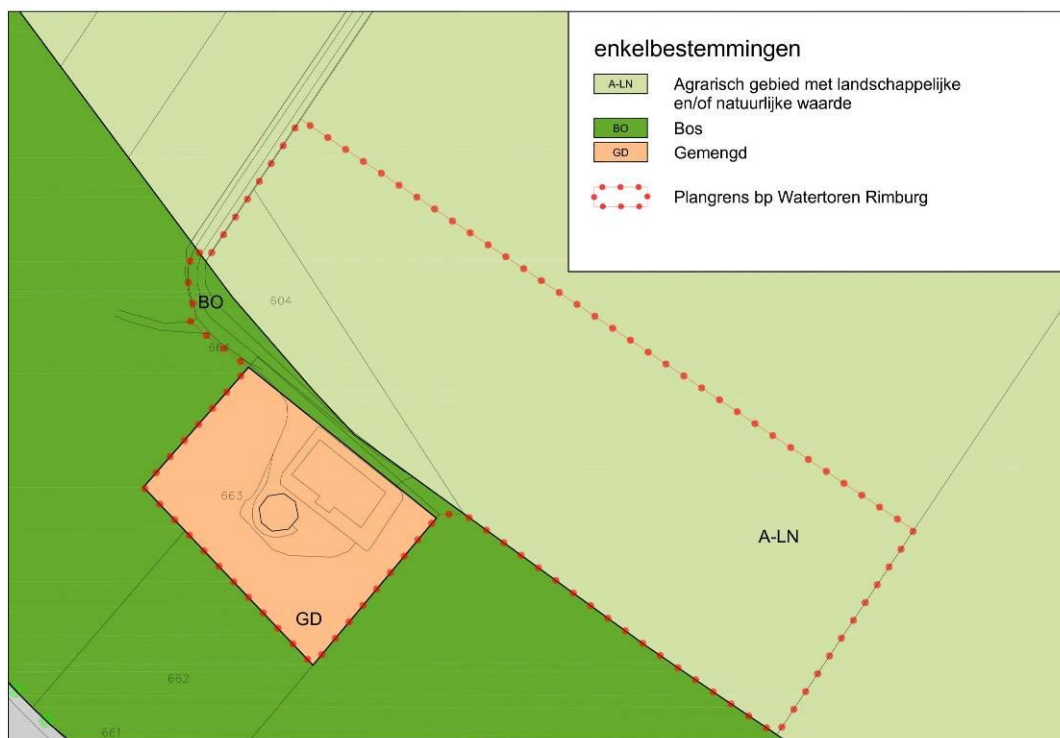
Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van het lintdorp Rimburch en is grotendeels gesitueerd in de bosrandzone (hellingbos) die de Rimburcherweg en het daaraan gelegen buurtschap Op de Hoven scheidt van het op 130 meter boven NAP gelegen plateau ten noorden daarvan. De Rimburcherweg vormt de verbindingsweg tussen de kernen Rimburch en Ubach over Worms en vormt de ontsluitingsweg voor het plangebied. De watertoren is officieel gelegen aan het Watertorenpad; dit pad (onverharde landweg) vormt de verbinding tussen de op het plateau gelegen Kerkveldweg en de watertoren. Deze landweg is een doodlopende weg, die derhalve alleen gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer.

Het plangebied omvat (gedeelten van) de percelen, kadastraal bekend Ubach over Worms, sectie E, nummers 663, 633, 664, 604 en 605) en heeft een oppervlakte van circa 1,2 hectare. Het plangebied wordt aan de noordoostzijde en noordwestzijde begrensd door een plateau dat hoofdzakelijk uit agrarisch gebied bestaat. Aan de zuidwestzijde en zuidoostzijde grenst het plangebied aan bestaand bosgebied (de eerder gememoreerde bosrand). De watertoren staat in het overgangsgebied tussen bosrand en plateau. 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 bestemmingen van de gronden van het plangebied zijn 'Gemengd', 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde' en 'Bos'. Daarnaast zijn de watertoren en de reinwaterkelder voorzien van de specifieke aanduiding 'rijksmonument' en zijn de dubbelbestemmingen 'Cultuurhistorische waarden', 'Erosie' en 'Ecologische structuur' en de gebiedsaanduiding 'stiltegebied' van toepassing op (delen van) het plangebied. De onderstaande uitsnede van het vigerende bestemmingsplan geeft de huidige bestemmingen aan die in het plangebied (aangegeven door de rode stippellijn) gelden:



In het onderstaande wordt aangegeven welke mogelijkheden de vigerende enkelbestemmingen bieden in relatie tot het voorliggende (ver)bouwplan. Voor de beschrijving van het initiatief wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting. De dubbelbestemmingen worden, weliswaar 'omgebouwd' naar de nieuwe systematiek van SVBP2008, overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

Bestemming 'Gemengd'

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.

Het educatiecentrum kan conform vigerend plan worden gerealiseerd. In de Beschrijving in Hoofdpijnen in artikel 11 van voornoemd plan is echter aangegeven dat horeca niet is toegestaan, tenzij verband houdend met de daadwerkelijk uitgeoefende functie; in dat geval is maximaal 100 m² horeca toegestaan. Deze oppervlakte is te beperkend voor dit initiatief.



Conform de bouwregels in artikel 11 (gemengd) mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht die qua aard en afmetingen bij de bestemming passen. Deze dienen te worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwgrens. Voor uitstekende of ondergeschikte bouwdelen is in artikel 2 (Wijze van meten) een maximale maat van 1,50 meter opgenomen waarmee de bouwgrens mag worden overschreden. Deze maat is te beperkt om de, ten behoeve van de veiligheid en vluchtmogelijkheden, noodzakelijke trap te kunnen realiseren. De geboden vrijstellingsmogelijkheden (thans in de nieuwe wet- en regelgeving afwijkingsmogelijkheden genoemd) bieden hiervoor ook geen mogelijkheden.

Bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwaarde'

De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor:

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

Conform deze bestemming is recreatief medegebruik van de gronden reeds mogelijk. Ook kan hoogopgaande beplanting ten behoeve van de versterking van de ecologische structuur worden opgericht. Daarnaast kan de aanleg van verhardingen en parkeerplaatsen door middel van een aanlegvergunning mogelijk worden gemaakt. Ook is middels toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid de aanleg van kleinschalige recreatieve voorzieningen mogelijk.

Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen echter niet toegestaan en is bovendien (ondergeschikte) horeca niet toegestaan. De gewenste bouwmogelijkheid betreft de bouw van een garage voor de beheerder van de watertoren en de exploitant van de ondergeschikte horeca. Ten behoeve van de horecafunctie is de aanleg van een beperkt terras noodzakelijk. Dit is in het vigerende plan niet mogelijk indien dat terras onlosmakelijk deel uitmaakt van een (ondergeschikte) horecafunctie.

Bestemming 'Bos'

De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor:

- ontwikkeling en instandhouding van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast;
- extensief recreatief medegebruik.

In het voorliggende plangebied is een smalle strook van enkele meters, gelegen tussen het terrein van de watertoren (bestemming 'Gemengd') en het agrarisch gebied (bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwaarde') als zodanig bestemd.

Binnen deze bestemming is recreatief medegebruik toegestaan. Er mag voorts niet worden gebouwd. Dit wordt ook niet beoogd in het voorliggende bouwplan. Wel wordt de aanleg van een terras als onderdeel van de ondergeschikte horecafunctie beoogd. De aanleg van verhardingen is binnen de bestemming mogelijk via een aanlegvergunning, echter de horecafunctie is strijdig met deze bestemming.

Omdat de realisering van delen van onderhavig initiatief niet (geheel) mogelijk is op basis van het vigerend bestemmingsplan is besloten voor het gehele plangebied een postzegelplan op te stellen, waarin de integrale ontwikkeling van het plangebied wordt meegenomen en juridisch wordt verankerd. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande mogelijkheden en regelingen in het vigerend bestemmingsplan 'Rimburg en Buitengebied noord-oost'.



1.3 Bij het plan behorende stukken

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Bro te voldoen aan de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP 2008). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van het bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: dit is een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0882.BPWATERTOREN03001-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 1:500.

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. Het betreft een verkennend bodemonderzoek en een ecologische quickscan; deze zijn als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

1.4 Leeswijzer

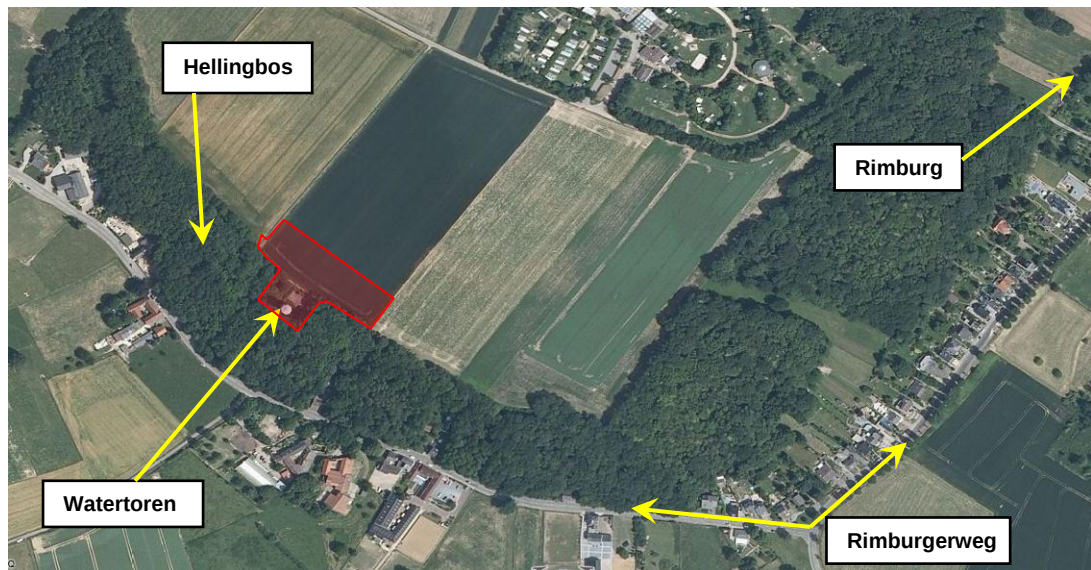
De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling grotendeels heeft plaatsgevonden conform het Handboek van de gemeente Landgraaf aangevuld met een handhavingsparagraaf. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling in het plangebied daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde, alsmede de onderwerpen water, ecologie en archeologie; hierin worden ook 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

Het plangebied is gelegen in het oosten van de gemeente Landgraaf, ten noorden van de Rimburgerweg, die de verbinding vormt tussen Rimborg en Ubach over Worms. Het plangebied is gelegen op de noordelijke dalwand van een in oostelijk richting georiënteerd droogdal dat tot enkele tientallen meters is ingesneden in het Plateau van Nieuwenhagen. Het gebied is deels gelegen in het Rimborgerbos en deels op het aangrenzende plateau. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door een open akkergebied, aan de zuidzijde door de Rimborgerbeweg. De hellingbossen bevinden zich op gronden van wisselende samenstelling en kennen een gevarieerd bomenbestand. De watertoren ligt op het scheidingsvlak tussen hellingbos en plateau. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied (in het rode vlak) met de omgeving aangeduid:



Ten zuiden van de Rimborgerbeweg is het buurtschap Op de Hoven gelegen. De onderstaande luchtfoto geeft zicht op de bebouwing van dit buurtschap en het tussen de Kerkveldweg en de watertoren gelegen Watertorenpad, dat de ontsluiting vormt voor gemotoriseerd verkeer.



Vanaf de Rimburcherweg overbruggt het hellingbos op deze plek een hoogteverschil van circa 30 meter met het plateau. Onderaan de Rimburcherweg is de mogelijkheid aanwezig om via een trap naar de watertoren te lopen. Voor het gemotoriseerd verkeer is de watertoren alleen bereikbaar via de route Warderweg-Kerkveldweg-Watertorenpad. Het Watertorenpad is een onverharde landweg die het plateau doorsnijdt. Deze is en zal beperkt toegankelijk blijven. Doordat er geen begeleidende beplanting aanwezig is, is deze weg nauwelijks zichtbaar in het landschap.

Het plangebied is deels gelegen in bosgebied en deels in agrarisch gebied. Het plateau is overwegend agrarisch in gebruik en er is geen bebouwing aanwezig, waardoor het open karakter ook als zodanig kan worden ervaren. Op circa 300 meter te noorden van de watertoren ligt de Kerkveldweg, waaraan camping 'De Watertoren' is gelegen. De onderstaande foto's bieden een indruk van het plangebied en omgeving:



Zicht op watertoren vanaf het Watertorenpad



Openheid plateau gezien vanaf de watertoren)



Watertoren in de steigers (huidige verbouwing)



Zicht richting Kerkveldweg vanaf Watertorenpad

Monument: watertoren en reinwaterkelder

De watertoren van Rimburch (ook wel watertoren van Ubach over Worms) werd gebouwd in de periode 1925-1926 door de voormalige steenkolenmijn "Laura en Vereeniging" te Eygelshoven, naar een ontwerp van het bouwbureau van dit bedrijf. De watertoren heeft een hoogte van 35,70 meter en één waterreservoir van 200 m³ (de zogenaamde 'reinwaterkelder'). De toren heeft de status Rijksmonument (nummer 521662, bij aanwijzingsbesluit d.d. 20.09.2000) en is op dit moment niet meer in gebruik.

De voormalige watertoren is opgetrokken op een achthoekige plattegrond. De toren heeft een betonnen skeletconstructie en wordt bekroond door een overkragend waterreservoir met flauw hellend tentdak. Het betonskelet is ingevuld met bakstenen gevelvelden, in variërende baksteenkwaliteiten, metselverbanden en voegwerken. Naast de toren bevindt zich de betonnen reinwaterkelder.



De rondgang rondom het waterreservoir is bereikbaar via een open trapconstructie die aan de gevelwand is bevestigd. De voormalige watertoren met reinwaterkelder bezit algemeen belang wegens de ouderdom, de betekenis voor de geschiedenis van de mijnbouw en voor de geschiedenis van de watervoorziening. Daarnaast is de sierlijke, slanke vormgeving opvallend. De watertoren is dankzij de hoge situering reeds van grote afstand te ervaren. Tenslotte maakt de redelijke mate van gaafheid het gebouw behoudenswaardig.

In 2006 werd de watertoren verkocht aan de initiatiefnemer van het voorliggende plan. Om verder verval van de in onbruik geraakte watertoren voor te zijn, heeft de gemeente Landgraaf 12.01.2011 een gedoogbeschikking afgegeven om de sloop- en constructiewerkzaamheden ten behoeve van de trap en de uitkijktoren (beide deel uitmakend van het nieuwe plan) vooruitlopend op het aan te passen bestemmingsplan toe te staan. Een beschrijving van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5 van deze toelichting.



3 Beleid

3.1 Europees en Rijksbeleid

Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

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

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

Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan drie kilometer ten opzichte van het dichtstbijgelegen 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.

Verschillende 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 4.3 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 toenemen door de renovatie van het Rijksmonument (watertoren en reinwaterkelder). Hiermee wordt verder verval voorkomen en wordt een passende (educatieve en recreatieve) invulling gegeven ten behoeve van het hergebruik van de monumentale bebouwing. De beoogde vorm van extensieve recreatie (wandelen, fietsen, paardrijden en kleinschalige speelvoorzieningen) rondom de toren draagt bij aan de optimale benutting van de potenties van deze locatie. 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 4.2 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. De aangegeven belangen uit het nationaal waterplan zijn

3.2 Provinciaal beleid

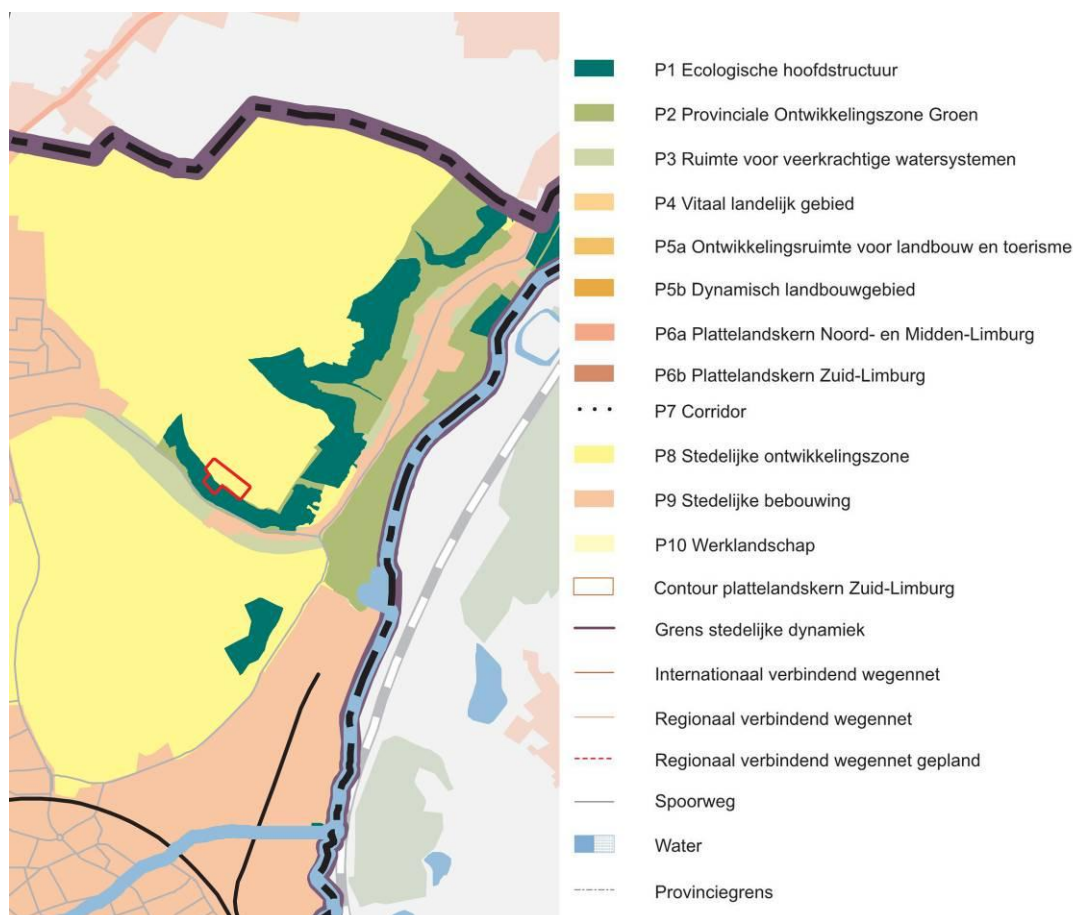
Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), actualisatie januari 2011

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.

Uit de onderstaande uitsnede van **POL-kaart 1 'Perspectieven'** kan worden geconcludeerd dat het plangebied gelegen is in drie perspectieven (P8, P1 en P2). Deze worden hierna kort toegelicht.



Het perspectief '*Stedelijke ontwikkelingszone (P8)*' (gele kleur) omvat landbouwgebieden tussen het bestaand stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openlucht recreatie en sportcomplexen. Deze functies zijn belangrijk voor het welzijn van de bewoners en vangen een deel van de stedelijke recreatiedruk op.

Daarnaast is een gedeelte (waaronder de watertoren en bijbehorende reinwaterkelder) gelegen in Perspectief '*Ecologische hoofdstructuur (P1)*' (donkergroene kleur). De Ecologische hoofdstructuur omvat bestaande bos- en natuurgebieden, te ontwikkelen nieuwe natuur- en beheersgebieden, ecologisch water en beken met een specifieke ecologische functie (SEF-beken). De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke hoofdstructuur volgens de Nota Ruimte. Het provinciaal beleid voor de EHS is gericht op het beschermen en realiseren van deze samenhangende robuuste structuur van grotere natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen. Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren geldt het 'nee, tenzij' regime. Onder strikte condities kunnen voor knelpuntsituaties



oplossingen worden gecreëerd mits dit tevens leidt tot een versterking van de ecologische structuur. Bij het niet kunnen voldoen aan de voorwaarden van het 'nee, tenzij'-regime kan een herbegrenzing van de EHS dan wel de EHS-saldo-benadering eveneens aan de orde zijn. De ontwikkelingen waarin het onderhavige bestemmingsplan voorziet hebben geen gevolgen voor de EHS.

Tenslotte is een smalle strook, die als het ware de overgangszone vormt tussen beide perspectieven, aangeduid als Perspectief 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (POG, P2) (lichtgroene kleur, nauwelijks zichtbaar op de kaart). Dit perspectief vormt samen met Perspectief P1 (EHS) de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG veel landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn er richtinggevend. Ook zijn instandhouding van de toeristisch-recreatieve structuur alsmede een op het landschap georiënteerde landbouw primaire uitgangspunten. Het bebouwingsarme karakter moet worden gehandhaafd. Binnen de POG wordt tevens zorg gedragen voor het vasthouden en bergen van water in de beekdalen. Over ontwikkelingen in P2 ten behoeve van dit plangebied wordt verder verwezen naar het kopje 'POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' (zie verderop in deze paragraaf).

Op de andere hoofdbeleidskaarten van het POL zijn voor het plangebied de volgende aandachtspunten opgenomen:

Kaart 'Kristallen Waarden': het volledige plangebied is gelegen in een stiltegebied (het gearceerde gebied op de onderstaande uitsnede).



In Limburg zijn 31 stiltegebieden benoemd. Dit zijn rustige en geluidarme gebieden, belangrijk voor de rustzoekende mens en voor dieren die weinig verstoring kunnen verdragen. De meeste luidruchtige activiteiten zijn in die gebieden verboden. De regelgeving omtrent stiltegebieden is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg (OvL), die per 01.01.2011 van kracht is geworden. Volgens deze regels mag het niveau van menselijke activiteiten in deze gebieden niet hoger zijn dan een daggemiddelde van 40 dB(A). Het stiltegebied is middels de gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied' aangegeven op de verbeelding bij dit plan.

Indien niet (altijd) aan de eisen van stiltegebieden kan worden voldaan is het mogelijk ontheffing aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Limburg. In de vergadering d.d. 29.11.2011 hebben GS het 'Toetsingskader voor ontheffingen in stiltegebieden' vastgesteld. Volgens deze aanvullende regels kunnen ondernemers van toeristisch-recreatieve accommodaties en horecabedrijven uit

stiltegebieden maximaal drie dagen per jaar een ontheffing krijgen van de maximaal toegestane geluidproductie (deze is in het Toetsingskader aangescherpt tot 40 dB(A) op een hoogte van 1,5 meter). In andere gevallen kan per stiltegebied eenmaal per jaar een ontheffing worden verkregen, maar alleen als er geen alternatieve locatie mogelijk is. Aan het geluidsniveau en hoe lang de activiteit mag duren, zijn strikte regels verbonden. De regels staan in het toetsingskader stiltegebieden. Het voorliggende plan voorziet in een permanente educatieve-recreatieve functie met een beperkte, ondergeschikte horecafunctie. De bedoeling is dat deze te allen tijde voldoet aan de maximaal toegestane geluidbelasting.

Plangebied

Inzake het beleid omtrent stiltegebieden komt het er op neer dat goed moet worden onderbouwd waarom deze beoogde ontwikkeling in het stiltegebied wordt toegelaten. Met het toevoegen van het bezoekerscentrum met ondergeschikte horeca kan de 'stilte' immers in het geding zijn: enerzijds door de verkeersbewegingen van de bezoekers naar en van de watertoren, anderzijds door hun fysieke aanwezigheid, in het bijzonder op het terras. De toegangsweg naar de watertoren mag in de nieuwe situatie alleen gebruikt worden door personeel, leveranciers en mensen met een lichamelijke beperking. Hierdoor wordt de belasting van het toegangsweg zoveel als mogelijk beperkt.

Mogelijkheden in vigerend plan

Allereerst dient te worden meegewogen dat ter plaatse van de grootste deel van de beoogde horecafunctie in het vigerend bestemmingsplan 'gemengde doeleinden' mogelijk zijn. Dat wil zeggen dat de vestiging van sociale, medische, culturele en educatieve functies zonder meer mogelijk is (zie ook paragraaf 1.2 van deze toelichting) met alle bijbehorende verkeersaantrekkende werking. Het kleinere gedeelte van het te realiseren terras is gelegen in de bestemming 'Aln' (Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwaarden). Hierbinnen is recreatief medegebruik mogelijk en geen ondergeschikte horeca. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de functionele gebruiksmogelijkheden bij lange na niet zo ruim als in het vigerend plan, zelfs als daarbij de nieuw geboden mogelijkheid tot oprichten van een gedeelte van het terras in de nieuwe recreatieve bestemming wordt meegenomen. Hiermee ontstaat juridisch reeds een gunstigere situatie als gekeken wordt naar de belangen in een stiltegebied. In het voorliggende plan zijn de gebruiksmogelijkheden van de gronden zeer nauwkeurig afgestemd op de beoogde functies.

Beperking mogelijkheden parkeren

Om de rust in het stiltegebied te handhaven is er voor gekozen slechts een beperkt aantal (maximaal 17) parkeerplaatsen op het terrein te realiseren, dat bovendien alleen voor invaliden en voor de ondernemer beschikbaar zal zijn. Dit maximumaantal is ook vastgelegd in de gebruiksregels bij de bestemming. Een en ander om de motorvoertuigenbewegingen zoveel mogelijk te beperken. Voor de bezoekers moet er geen misverstand over bestaan dat degenen die normaal ter been zijn alleen kunnen parkeren aan de Rimburgerweg. De gemeente zal hiertoe voor adequate bewegwijzering zorg moeten dragen. Daarnaast zal de gemeente eisen stellen aan de openingstijden van de gelegenheid. Deze zal in elk geval niet geopend zijn in de avonduren.

Beperking geluidoverlast terras en spelende kinderen

Ten aanzien van de bezoekers is het volgende aan te geven. De 'piek'momenten voor een bezoek aan de watertoren zullen de ochtenden en middagen in het weekeinde zijn. In het overige deel van de week wordt een aanmerkelijk lagere bezoekersfrequentie voorzien. Uit het hele plan spreekt een zekere kleinschaligheid. Er wordt een educatieve functie gevestigd in de watertoren met beperkte ondergeschikte horeca. Er is recreatief medegebruik mogelijk (evenals in het vigerende plan) en er zijn kleinschalige speeltoestellen toegestaan (klimrek, glijbaan, wip en dergelijke). Het gebruik hiervan is niet constant (accent ligt op twee dagen in de week) en bovendien niet altijd even intensief (het buitenterras zal bijvoorbeeld niet worden benut bij slecht weer en ook niet in de winterperiode; dit geldt ook voor de speeltoestellen). De daadwerkelijke gemiddelde geluidbelasting bij dit type kleinschalige voorzieningen is moeilijk te achterhalen. Aangenomen mag



worden dat een dergelijke kleinschalige educatief-recreatieve voorziening geen onevenredige geluidbelasting oplevert ten opzichte van het stiltegebied.

Uitsluiting luidruchtige functies

In de gebruiksbepalingen van de algemene aanduidingsregels in dit bestemmingsplan zijn luidruchtige c.q. verstorende activiteiten (dat wil zeggen activiteiten die het geluidniveau van 40 dB(A) structureel aantasten) als verboden gebruik aangemerkt. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om lawaaishorten, nieuwvestiging van intensieve recreatie en laagvliegbewegingen. Deze geluidveroorzakende functies zijn binnen de andere in dit plan voorkomende bestemmingen reeds uitgesloten, maar zijn daarnaast ook specifiek uitgesloten op basis van de gebiedsaanduiding voor het stiltegebied.

Kaart 'Groene Waarden': hier zijn de zoneringen van de EHS (P1) en POG (P2) aangegeven. Op deze kaart is de smalle POG-zone beter herkenbaar (lichtgroene kleur):



Vanuit de Kaart 'Blauwe Waarden' zijn voor het plangebied geen specifieke aandachtspunten opgenomen.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vormt het kader voor het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Deze beleidsregel regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel binnen de grens stedelijk dynamiek in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontsteking. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Toepassing van het LKM is aan de orde indien de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse aanvaardbaar is. De te behouden en versterken kernkwaliteiten hebben betrekking op het reliëf, het groene karakter, de schaalcontrasten en de kenmerkende cultuurhistorische elementen.

In het plan wordt een smal strookje POG ingericht/omgevormd tot bosgebied (dit is compensatiebos dat wordt aangelegd ter compensatie van de kap die op basis van twee verleende kapvergunningen uit 2008 is uitgevoerd). Dit leidt tot een versterking van de bestaande (helling)bosstructuur in en rond het plangebied. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.



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 1.000 m². 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 4.2 van deze toelichting.

3.3 Regionaal beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad "Ruimte voor park & stad"

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

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

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

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

Deze thema's zijn omgezet in de volgende pijlers:

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



5. Economisch slagader N281/A76 en Parkstadring: inrichting en beeldkwaliteit versterken verbindingen en contrasten.

Voor onderhavig bestemmingsplan is met name de eerste pijler van belang. Natuur en landschap, inclusief het rijke erfgoed, beek- en rivierdalen vormen de basis voor een duurzame versterking van identiteit en vitaliteit. Het groen in het landelijk gebied groeit tot samenhangende, robuuste structuren, met water als rode draad. De stad krimpt, verdicht en laat zo de natuur ruimte voor groen en waterstructuren. Dit vergroot niet alleen de contrasten en herkenbaarheid, maar ook de samenhang en verbinding tussen groen (park/landelijk gebied) en rood (stad).

De Structuurvisie bevat geen specifieke uitgangspunten voor het plangebied. Toch kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van de watertoren c.a. niet alleen bijdraagt aan het behoud en herstel van cultuurhistorische bebouwing en een Rijksmonument, maar ook leidt tot versterking van de natuurlijke en ecologische structuren in deze omgeving. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad. Het initiatief draagt ook bij aan het duurzame behoud van een landmark en een oriëntatiepunt in het oostelijke, landschappelijk hoogwaardige, buitengebied in de regio Parkstad.

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 en de aantrekkelijkheid van Landgraaf. Hierbij zal worden ingezet op het versterken van de ruimtelijke structuur, het creëren van een hoogwaardige groene woongemeente en 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 het buitengebied



van de gemeente Landgraaf. Dit laatste gebeurt door toevoeging van een interessante nieuwe educatief-recreatieve functie die in relatie staat tot het verleden van deze locatie.

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 een nieuwe educatief-recreatieve functie wordt toegevoegd aan het buitengebied van Landgraaf.

Parkeernota Landgraaf 2008

Centraal uitgangspunt van de Parkeernota Landgraaf 2008 is het zoveel als mogelijk voorkomen van parkeeroverlast. Om te kunnen bepalen hoe groot de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal zijn bevat de parkeernota voor verschillende gebruiksfuncties geldende parkeernormen. Deze parkeernormen geven het minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen aan bij ruimtelijke ontwikkelingen en zijn gebaseerd op de richtlijnen van het CROW. Uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (bouwplannen) geen parkeeroverlast 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. Hierbij wordt verwezen naar de beschrijving van de beoogde ontwikkelingen in het plangebied in hoofdstuk 5 van deze toelichting.



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.

Vanwege de beoogde bestemmingswijziging is in opdracht van de initiatiefnemer door Aelmans Eco BV (d.d. 15-02-2012; nr. 12/00864/V/E/HW) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De feitelijke bestemmingswijzigingen hebben betrekking op een wijziging van delen van een perceel (agrarisch naar deels recreatie en deels bos). De resultaten van dit onderzoek leveren geen belemmeringen op in relatie tot de wijziging van het bestemmingsplan.

Het volledige rapport is als separate bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

4.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

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

Wet geluidhinder

De beoogde functies die middels dit plan worden toegelaten zijn geen geluidgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder. Een terras wordt in het kader van de Wgh niet tot de geluidgevoelige bestemmingen gerekend; derhalve zijn de in de Wgh genoemde grenswaarden in relatie tot industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai dan ook niet op een terras van toepassing. Verdere toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve niet aan de orde.

Een goede ruimtelijke ordening

Daarnaast moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Er is voor het gedeelte van de watertoren en reinwaterkelder geen sprake van een functiewijziging; deze functie is op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk. De reden voor het meenemen van dit gedeelte in het voorliggende bestemmingsplan is gelegen in een bouwkundige aanpassing (toevoeging trap), die in het vigerende plan niet was voorzien. Voor het gedeelte van het plangebied dat de bestemming 'Recreatie' krijgt, geldt dat deze bestemming in de plaats komt van de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwaarden'. Binnen de bestemming 'Recreatie' zijn de functies extensieve recreatie, een terras als onderdeel van de aan het educatief centrum ondergeschikte horeca en verder de aanleg van een parkeerplaats en een parkeergarage toegestaan. Voor het terras wordt verwezen naar het kopje 'Barim/Activiteitenbesluit' in deze



paragraaf. De overige genoemde functies leveren geen extra geluidbelasting op ten opzichte van de huidige situatie.

Barim/Activiteitenbesluit

Het terras behorende bij de ondergeschikte horecagelegenheid van het educatiecentrum valt onder de werkingssfeer van het Barim (verder Activiteitenbesluit te genoemd). De inrichting moet zich houden aan de wettelijke geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Deze voorschriften hebben betrekking op de geluidniveaus veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en door laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting. Een aantal activiteiten worden uitgesloten van een toetsing aan deze voorschriften. Dit geldt onder andere voor het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein en dat niet aangemerkt kan worden als binnenterrein. In onderhavige situatie is sprake van een onverwarmd en onoverdekt terras dat niet kan worden aangemerkt als binnenterrein. Het aspect stemgeluid kan daarmee buiten beschouwing worden gelaten.

VNG-brochure bedrijfsactiviteiten

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.

Stiltegebied

Het plangebied is gelegen in een stiltegebied en valt daardoor tevens binnen de regelgeving van de Omgevingsverordening Limburg. Op de verbeelding en in de regels zijn respectievelijk een gebiedsaanduiding en gebruiksregels toegevoegd ten aanzien van verboden activiteiten in het stiltegebied. Hiermee is de bescherming van de rust in het stiltegebied planologisch gewaarborgd. De effecten van de beoogde functies in relatie tot het stiltegebied zijn reeds uitvoerig aan de orde gekomen in paragraaf 3.2 van deze toelichting (provinciaal beleid). Geconcludeerd is dat de activiteiten die gemoeid zijn met de verschillende functies, gelet op de kleinschaligheid en het extensieve karakter ervan, passend zijn binnen het stiltegebied.

Ter onderbouwing van de akoestische uitstraling van de activiteiten op de watertoren is door adviesbureau Jos Reubsaet het 'Onderzoek geluidemissies en -emissies ten gevolge van activiteiten op en nabij de verbouwde watertoren' (rapportnummer 3268, d.d. 01.05.2012) uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de ter plaatse te verwachten geluidemissies ten gevolge van de nieuwe activiteiten en naar de dientengevolge ontstane geluidimissies ter plaatse van de meest nabijgelegen geluidgevoelige bestemming onderzocht.

Geconcludeerd is dat het ter plaatse van de achtergevel van de woning Rimbürgerweg 161 (dichtstbijzijnde woning) berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van $L_{Ar,LT} = 28$ dB(A) ruimschoots voldoet aan het dagcriterium van 40 dB(A). Het ter plaatse van de achtergevel van de woning Rimbürgerweg 161 berekende maximale geluidniveau van $L_{Amax} = 48$ dB(A) voldoet aan de streefwaarde volgens de *Handreiking industrielawaai en vergunningverlening* van 50 dB(A). Het slechts in extreme omstandigheden voorkomende maximale geluidniveau van $L_{Amax} = 58$ dB(A) voldoet aan de toegestane waarde van 60 dB(A) volgens het *Activiteitenbesluit*. Geconcludeerd wordt dat, hoewel bij de berekeningen is uitgegaan van ruime bezoekersaantallen en extreme geluidproducties, er geen sprake zal zijn van geluidhinder bij de meest nabij de watertoren gelegen woning. Het onderzoek is als separate bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

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 betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekenende 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 blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In de voorliggende situatie is geen sprake van het oprichten van een gevoelige bestemming in het kader van het besluit gevoelige bestemmingen. Een verder luchtkwaliteitsonderzoek op basis van dit besluit 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 geen functie die in specifiek in deze lijst is opgenomen. Toch kan deze ontwikkeling als 'niet in betekenende mate' worden afgedaan, omdat:

- de beoogde ontwikkeling in vergelijking tot de in het NIBM als 'niet in betekenende mate' genoemde categorieën als marginaal is te kwantificeren;
- de vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van de bestaande mogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan (met name binnen de bestemming 'Gemengd', waar bijvoorbeeld ook medische en sociale voorzieningen zijn toegestaan) een beperking inhoudt van de functionele mogelijkheden in het plangebied, waardoor de mogelijke invloeden op de luchtkwaliteit eerder positief dan negatief zullen zijn.

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

4.1.4 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 kortste afstand tot de in de transportroute gevaarlijke stoffen opgenomen autoweg N299 bedraagt ruim 1,8 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. Vooralsnog 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 4,5 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.

4.2 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 stroomgebiedsvisies zijn op basis van beek- en vochtige-natuurdoelstellingen gebieden aangewezen waar in bestaand stedelijk gebied prioriteit aan het afkoppelen en infiltreren gegeven dient te worden. Voor het afkoppelen van bestaande bebouwing zijn maatwerkoplossingen nodig. Deze maatregelen kunnen bij ruimtelijke plannen worden verankerd in de watertoets.

Watertoets

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen en vergelijkbare ruimtelijke documenten te worden ingediend bij het watertoetsloket indien het plan meer behelst dan enkel een interne functiewijziging en het plan gelegen is in of nabij een kanaal, het rivierbed van de Maas, een waterwingebied, een grondwaterbeschermingsgebied, zuiveringstechnische werken, primaire waterkeringen, primaire oppervlaktewateren, inundatiezones of droogdalen. Een watertoets is eveneens noodzakelijk indien er lozing van (regen)water op oppervlaktewateren plaatsvindt, bij de toepassing van diepte-infiltratie en wanneer het verhard oppervlak van de nieuwbouw meer dan 1.000 m² bedraagt. Het plan behelst de verbouwing van een Rijksmonument tot educatief centrum (geen toename van verharding), de aanleg van een terras ten behoeve van ondergeschikte horeca (180 m²) op thans onbebouwd



terrein en de bouw van een parkeergarage (63 m²). De parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd als 'grasparkeerplaatsen', waarbij geen verharding wordt toegepast anders dan kiezel. Er is derhalve sprake van een functiewijziging en een beperkte toename van de hoeveelheid verhard oppervlak. Het opstellen van een watertoets is voor dit plan dan ook niet noodzakelijk omdat sprake is van een relatief klein plan met geen of nauwelijks invloed op de waterhuishouding.

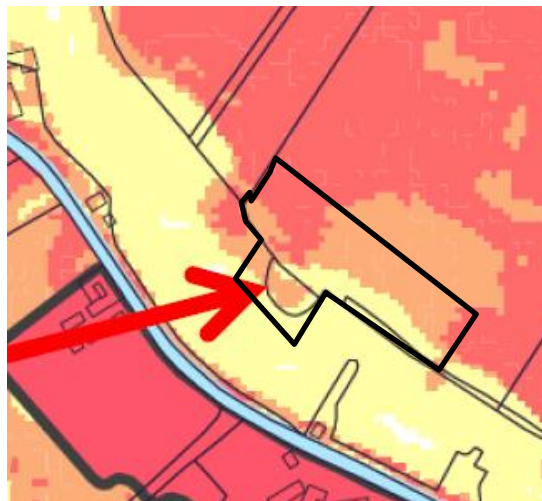
4.3 Archeologie

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

Archeologische Beleidsadvieskaart Landgraaf

Het plangebied is gelegen in een gebied met een deels hoge, deels middelhoge en deels lage archeologische verwachtingswaarde. Op het onderstaande kaartje zijn de lage, middelhoge en hoge verwachtingswaarde respectievelijk aangegeven met de kleuren geel, oranje en rood.

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Landgraaf (zie nevenstaande afbeelding) geldt een archeologische onderzoeksplicht voor die initiatieven groter dan 2500 m² en/of minder dan 50 meter van een vindplaats en waarvoor de bodem dieper dan 40 cm beneden maaiveld moet worden geroerd. Het voorliggend plangebied is groter dan 2.500 m², maar de geplande ingrepen zullen niet dieper reiken dan 0,40 m beneden maaiveld. Verderop in deze paragraaf is dit nader gespecificeerd. Op basis van het gemeentelijke beleid is het uitvoeren van archeologisch (voor)onderzoek daardoor niet noodzakelijk.



Deze bevinding wordt bevestigd door de Parkstadarcheoloog. Gelet op de geringe omvang van de verstoring wordt geen archeologisch vooronderzoek voorgeschreven. Wel wordt aangegeven dat wanneer nieuwe of andere bodemingrepen plaatsvinden, archeologisch vooronderzoek eventueel wel noodzakelijk is.

Toelichting op de (beoogde) functies in het plangebied

Voor het deelgebied van de watertoren is de huidige vigerende bestemming 'Gemengd'. Voor de deelgebieden ten behoeve van de boscompensatie, het parkeren en extensieve recreatie geldt thans de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke en natuurwaarde (Aln)' en 'Bos' (strookje tussen Gemengd en Aln), zie tevens paragraaf 1.2. Veel van de uit te voeren activiteiten passen binnen het vigerend bestemmingsplan; deze kunnen zonder archeologische onderzoeksverplichting worden uitgevoerd.

Het voorliggende bestemmingsplan is onder meer opgesteld vanwege de nieuwe trap boven de watertoren, die uitsteekt buiten het bouwvlak. Dit past niet binnen de vigerende bouwvoorschriften. Voor het maken van een trap bovenaan de top van de watertoren is geen



archeologisch onderzoek noodzakelijk. De voormalige reinwaterkelder krijgt een nieuwe bovenbouw, met een ondergeschikte horecafunctie. Voor deze afwijkende bouwactiviteit hoeft evenmin in de bodem te worden geroerd; ook hier kan archeologisch onderzoek achterwege blijven. De (reeds vergunde) parkeergarage, de nieuw aan te leggen parkeervakken en de nieuwe terrasverharding worden in beginsel niet dieper dan 40 cm onder maaiveld aangelegd (incl. graven funderingslaag). In dat geval is ook geen onderzoek noodzakelijk.

In het plangebied zal voorts boscompensatie en extensieve recreatie gaan plaatsvinden. In de bestemmingen Recreatie, Bos en Agrarisch met waarden is een bouwverbod opgenomen voor gebouwen (met uitzondering van de garage in de bestemming Recreatie). Wel is plaatsing mogelijk van kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld straatmeubilair en kinderspeeltoestellen). De verstoringdiepte zal niet meer bedragen dan 40 centimeter.

Bescherming archeologische belangen in het bestemmingsplan

Om mogelijke archeologische waarden voor de toekomst te beschermen is voor de gebieden die een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde hebben, een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen, ter waarborging van archeologische waarden bij dieper graven dan 0,40 meter. Deze dubbelbestemming bevat een omgevingsvergunningstelsel voor aanleg van werken, geen bouwwerken zijnde en van werkzaamheden, met bijbehorende onderzoeksverplichting.

4.4 Flora en fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en Faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen. Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de 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.

Door Heukelom-Verbeek landschapsarchitectuur is het 'Natuurwaardenonderzoek Watertoren Rimburch, gemeente Landgraaf' (projectnummer LA-145.801, d.d. 16.12.2011) uitgevoerd. Dit onderzoek wordt in het navolgende toegelicht en is tevens als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Onderzoeksrapport

Op 26 september 2011 is een veldbezoek gebracht aan het onderzoeksgebied en de directe omgeving. Alle tijdens dit veldbezoek in het onderzoeksgebied aangetroffen wilde planten en diersoorten zijn genoteerd. Er is bijzondere aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van wettelijk strenger beschermde soorten (Flora- en faunawet categorie 2 en 3) en de geschiktheid



van het terrein voor deze soorten. Aan de hand van de rapportage van het verkennend natuurwaardenonderzoek in 2008 en de hiertoe geraadpleegde gegevensbronnen, verspreidingsatlassen en via internet toegankelijke verspreidingsgegevens van flora en fauna is nagegaan welke strenger beschermde planten- en diersoorten er voorkomen in de omgeving van de onderzoekslocatie. Tenslotte is een zogenaamde beknopte gegevensaanvraag bij het Natuurloket gedaan voor de kilometerhokken waarin het onderzoeksgebied is gelegen (het onderzoeksgebied ligt op de grens van twee kilometerhokken).

Onderzoeksresultaten

Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies te herleiden:

- in het onderzoeksgebied zijn tijdens het veldbezoek geen bijzondere natuurwaarden aangetroffen;
- het onderzoeksgebied maakt deel uit van het hellingboscomplex Rimburbos. Buiten de directe omgeving van de watertoren is het onderzoeksgebied begroeid met bos dat kan worden gerekend tot het Zomereiken-verbond. Het gebied is met name van belang als leef- en rustgebied voor verschillende diersoorten, waaronder mogelijk bijzondere soorten zoals diverse soorten vleermuizen, broedvogelsoorten van de Rode Lijst, Hazelworm en Vliegend hert.
- ten aanzien van strenger beschermde diersoorten maakt het onderzoeksgebied deel uit van het leefgebied van meerdere algemene bosvogels (alle categorie 3: streng beschermde soorten). Daarnaast valt te rekenen met de mogelijke aanwezigheid van Eekhoorn, Steenmarter (beide categorie 2: beschermde soorten), Bechsteins vleermuis, Bosvleermuis, Franjestaart, Gewone baardvleermuis, Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Ingekorven vleermuis, Laatzvlieger, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis, Watervleermuis, Buizerd, Havik, Ransuil, Sperwer, Hazelworm en Vliegend hert (categorie 3: streng beschermde soorten); de genoemde vogelsoorten hebben jaarrond beschermde nesten of nestplaatsen;
- wettelijk strenger beschermde (categorie 2 en 3) soorten vaatplanten, amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen en 'overige ongewervelde dieren' (met uitzondering van het Vliegend hert) komen in het onderzoeksgebied niet voor.

Voor niet beschermde soorten en algemene soorten (categorie 1) is slechts de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing. De effecten van de voorgenomen ingreep op (streng) beschermde soorten, voor zover van belang voor het onderzoeksgebied, zijn globaal beoordeeld.

Beleid

Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden

Deze Beleidsregel is van toepassing als door onderzoek vooraf aan de ingreep is vastgesteld, dat de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied worden vernietigd en/of verstoord en/of versnipperd in één van de volgende gebiedscategorieën zonder dat zich daar via de Flora- en faunawet beschermde planten- en/of diersoorten bevinden:

1. Ecologische Hoofdstructuur (EHS), voor de gehele EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe;
2. Bestaande en gerealiseerde bos-, natuur- en landschapswaarden in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG); voor de gehele POG geldt de ontwikkelingsgerichte basisbescherming;
3. bos, natuur- en landschapselementen (o.a. houtwallen, poelen, solitaire bomen, waardevolle beplantingen) die in een vigerend bestemmingsplan reeds bescherming genieten of onder de werkingssfeer van de Boswet vallen.

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL; Provincie Limburg, 2006, actualisatie 2011) is het plangebied deels aangeduid met het perspectief 'Ecologische Hoofdstructuur'. Gebiedscategorie 1 is zodoende van toepassing. Het aangrenzende landbouwgebied, waarvan een kleine oppervlakte binnen het plangebied is gelegen, kent het ontwikkelingsperspectief 'Stedelijke Ontwikkelingszone'. De EHS vormt samen met de POG de ecologische structuur van Limburg.

Het Rijksbeleid geeft ten aanzien van Rijksmonumenten in de EHS aan, dat natuurontwikkeling dient te worden afgestemd op de aanwezigheid van het Rijksmonument (ministerie van VROM e.a.,



2004). Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren geldt echter het 'nee, tenzij'-regime. Het plangebied valt daarmee grotendeels onder de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden. Echter, in dit geval dient eveneens een afweging te worden gemaakt met de belangen van het Rijksmonument. Het ontwikkelingsperspectief 'Stedelijke Ontwikkelingszone' kent geen beperkingen ten aanzien van de voorgenomen ingreep. Het gedeelte van het plangebied dat binnen dit ontwikkelingsperspectief valt kent geen beperkingen vanuit de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden.

In het plangebied is de Boswet van toepassing. De watertoren staat ruim buiten de bebouwde komgrens. In verband daarmee vallen de ontwikkelingen rondom de watertoren onder gebiedscategorie 3.

Bomenverordening Landgraaf 2004

Sinds november 2004 is de 'Bomenverordening Landgraaf 2004' van kracht. Particulieren hoeven volgens deze verordening in veel gevallen niet langer een vergunning aan te vragen bij de kap van bomen en houtopstanden in tuinen of op erven. Uitzondering hierop is de kap van houtopstanden die beeldbepalend zijn in een overwegend bosrijke omgeving. Daarnaast geldt dat bij de kap van houtopstanden buiten de bebouwde kom, die onder de werking van de Boswet vallen, een vergunning voor kap moet worden aangevraagd bij de gemeente. Onder houtopstanden worden in de Bomenverordening van de gemeente Landgraaf niet alleen (groepen) bomen verstaan, maar ook hakhout, grotere (lint)begroeiingen van heesters en struiken en beplantingen met bosplantsoen. De houtopstanden binnen het plangebied vallen onder de tweede categorie van uitzonderingen waarvoor een gemeentelijke kapvergunning aangevraagd dient te worden, tenzij het gaat om dunning: een velling die de instandhouding van het grootste gedeelte van de houtopstand tot doel heeft, zonder dat het beeld van de houtopstand drastisch wijzigt.

Effectbeoordeling en mitigerende maatregelen

In het onderzoek wordt de globale effectbeoordeling van de voorgenomen ontwikkeling beschreven voor zoogdieren, vogels, reptielen en 'overige soortgroepen'. Dit wordt gevolgd door de omschrijving van de zorgplicht. Indien met eenvoudige mitigerende maatregelen effecten op flora en fauna voorkomen kunnen worden, dan zijn deze als uit te voeren maatregelen beschreven. Enkele specifieke bevindingen worden hierna weergegeven.

Zoogdieren

De kans is groot dat de omgeving van de watertoren in gebruik is als foerageergebied. De ontwikkelingen rondom de watertoren zijn geen aanleiding voor het verlies van foerageergebied. Aangezien een gedeelte van de aangrenzende akker wordt omgezet in kruidenrijke vegetaties en boselementen, verbetert juist de voedselrijkdom voor vleermuizen in het onderzoeksgebied. Vleermuizen ondervinden al foeragerend nog de meeste hinder door de aanwezigheid van straat- en buitenverlichting. Door het koppelen van de plaatsing van straat- en buitenverlichting aan een omgevingsvergunning kan worden zorg gedragen voor een juiste schatting van effecten van verlichting op de aanwezige vleermuizen en kunnen randvoorwaarden gesteld worden aan de positie, hoogte en type van de verlichting. Daarmee worden mogelijk negatieve effecten op het leefgebied van vleermuizen voorkomen. Verlichting dient gekoppeld te zijn aan het daadwerkelijk gebruik van de gebouwen en/of op een sensor te werken. Verlichting van de watertoren is vanuit het oogpunt van foeragerende vleermuizen onwenselijk, doordat de watertoren boven de bomen uittorent en zo (indien verlicht) alternatieve routes langs de bosrand voor vleermuizen blokkeert. Verlichting van de reinwaterkelder is mogelijk, zolang verstrooiing van licht naar de omgeving wordt voorkomen. Indien verstrooiing van licht wordt voorkomen, dan blijft in de directe omgeving van de reinwaterkelder altijd een donkere corridor bestaan, zodat vleermuizen ongehinderd de bosrand kunnen blijven volgen.

Het onderzoeksgebied vormt het potentiële leefgebied van zowel de Steenmarter als de Eekhoorn (beide categorie 2: beschermd). Indien regulier beheer en/of werkzaamheden met betrekking tot



ruimtelijke inrichting worden uitgevoerd conform een op basis van de Flora- en faunawet goedgekeurde gedragscode, bijvoorbeeld de gedragscode voor Bouwend Nederland, dan zijn geen wezenlijke effecten te verwachten voor beide soorten.

Broedvogels

In het gehele onderzoeksgebied kunnen diverse vogelsoorten tot broeden komen. Aangezien alle vogels wettelijk beschermd zijn via de Flora- en faunawet (alle categorie 3: streng beschermd) dient hiermee zorgvuldig te worden omgegaan. Ten aanzien van werkzaamheden die (mogelijk) verstrend werken op broedvogels en nesten kan het volgende worden aangegeven:

- om te voorkomen dat eventueel nesten van broedende vogels worden verstoord en vernietigd, dienen de werkzaamheden in het onderzoeksgebied bij voorkeur buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) plaats te vinden. Afhankelijk van de weersomstandigheden komen diverse vogelsoorten ook buiten het broedseizoen al of niet tot broeden;
- om zeker te zijn, dat de werkzaamheden in het onderzoeksgebied zonder problemen kunnen worden uitgevoerd, dient het onderzoeksgebied minimaal één week voor aanvang van de werkzaamheden door een ecooloog/bioloog te worden nagelopen op de aanwezigheid van broedlocaties van in het onderzoeksgebied voorkomende vogels. Deze controle dient in ieder geval bij werkzaamheden in het broedseizoen te worden uitgevoerd en wordt ten strengste aangeraden bij werkzaamheden in de periode van 15 juli tot en met eind september. Daarbuiten zijn de weersomstandigheden bepalend voor de mogelijkheid tot het aantreffen van broedgevallen;
- indien nesten worden aangetroffen, dan dienen in een voor de soort specifieke zone rond het nest geen werkzaamheden te worden uitgevoerd, totdat de jongen het nest verlaten hebben. De gunstige staat van instandhouding van de lokale populaties van de in het onderzoeksgebied broedende vogelsoorten komt zodoende niet in gevaar.

De bovenstaande maatregelen hoeven slechts in acht te worden genomen bij de daadwerkelijke uitvoering van werkzaamheden in het onderzoeksgebied en hebben verder geen gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan voor de watertoren.

Reptielen

In het onderzoeksgebied komt mogelijk de Hazelworm (categorie 3: streng beschermd) voor. De werkzaamheden ten behoeve van de voorgenomen ingreep hebben mogelijk (tijdelijk) negatieve effecten op de aanwezigheid van de Hazelworm in het plangebied. Indien voor de herinrichting van het terrein gewerkt wordt conform de gedragscode voor Bouwend Nederland wordt voorkomen dat mogelijk aanwezige Hazelwormen (onbedoeld) worden gedood.

Overige soortgroepen

In het onderzoeksgebied komt mogelijk het beschermde Vliegend hert voor. Deze keversoort is in hoge mate afhankelijk van dood (eiken)hout. Kwijnende bomen zijn veelal favoriet en dan speciaal bomen, die zijn aangetast door witrot. Teneinde te voorkomen, dat de mogelijk in het plangebied aanwezige (larven van) Vliegend hert worden vernietigd dienen de stobben van te kappen eiken niet gerooid te worden, maar te worden behouden als potentiële verblijfplaats voor larven van het Vliegend hert. Daarnaast dient bij voorkeur het eikenhout afkomstig van de kap van de bomen op een zonnige en droge locatie te worden opgeslagen als potentiële broedstoven voor het Vliegend hert. De stammen dienen in dat geval deels te worden ingegraven en al dan niet worden voorzien van een laag eikenhaksel. Het aanplanten van eiken in het plangebied kan ook een positief effect hebben op de aanwezigheid van het Vliegend hert.

Natura 2000 en Ecologische Hoofdstructuur

Natura 2000

De voorgenomen ingreep bij de watertoren is beperkt. Aangezien de watertoren een educatieve functie krijgt met daaraan onderschikt een beperkte horecafunctie is van een wezenlijke externe werking in de vorm van de uitstoot van verzurende, vermistende en verontreinigende stoffen geen



sprake. Hemelwater kan na de uitvoering van de voorgenomen ingreep nog steeds infiltreren in de ondergrond van het plangebied, waardoor een effect op grondwaterstromingen evenmin te verwachten valt. Zodoende kan gesteld worden dat noch het Natura2000-gebied Wurmatal Nördlich Herzogenrath, noch het Natura2000-gebied Brunssummerheide gevolgen ondervinden van de voorgenomen ingreep bij de watertoren. Een nadere toetsing van het bestemmingsplan aan de Natuurbeschermingswet 1998 in zodoende niet nodig.

EHS

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in de EHS. Uit het voorgaande is gebleken dat compensatie van leefgebieden van volgens de Flora- en faunawet beschermde diersoorten niet nodig is en dat de EHS niet significant wordt aangetast. De herinrichting van de buitenruimte rond de watertoren kan worden gezien als een individuele kleinschalige ingreep. De voorgenomen ingreep kan daarom worden gerealiseerd, wanneer herbegrenzing van de EHS om andere dan ecologische redenen mogelijk is. Hierbij dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan:

- slechts beperkte aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden;
- uiteindelijke kwalitatieve versterking EHS in betreffend gebied;
- duidelijke winst bij versterking EHS;
- goede landschappelijke/natuurlijke inpassing ter plekke.

Er is, zoals aangegeven, geen sprake van een aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. In overleg met de rayonecoloog van de provincie Limburg in 2008 is reeds duidelijk geworden dat met name het te verhardende gedeelte binnen de EHS gecompenseerd diende te worden. Dit dient plaats te vinden door in de nabijheid van het plangebied de oppervlakte, die voor natuurontwikkeling verloren gaat, te compenseren. De locatie van de compensatie dient plaats te vinden op gronden aangrenzend aan EHS-gronden. Daarnaast dient de bestemming van de compensatielocatie te worden gewijzigd in een natuurbestemming. De compensatie van de in 2008 gerooide houtopstanden vindt plaats in het plangebied, direct noordoostelijk van de watertoren tegen de daar aanwezige bosrand. In het onderstaande wordt nader ingegaan op de noodzakelijke compensatie en de vorm waarin dit plaats zal vinden.

Compensatieverplichting

Compensatie EHS

De oppervlakte aan verharding in het plangebied omvat het verharde gedeelte rond de voet van de watertoren. De oppervlakte hiervan bedraagt totaal circa 290 m². Conform de Beleidsregel Mitigatie en Compensatie Natuurwaarden van de Provincie Limburg dient bij de compensatie een kwantiteitstoeslag te worden toegepast. De vegetatie die is verwijderd ten behoeve van de verharding bestond voornamelijk uit struweel (Vlier en Bramen) en zaailingen van bomen, hetgeen een eenvoudig vervangbare vegetatie is. Artikel 5 van de Beleidsregel Mitigatie en Compensatie Natuurwaarden geeft aan dat voor compensatie van gemakkelijk vervangbare vegetaties in de EHS een kwantiteitstoeslag geldt van 33% bovenop de 1 op 1 compensatie. De compensatie van EHS bestaat in dit geval uit een oppervlakte van totaal 387 m². Deze dient in beginsel te bestaan uit dezelfde type vegetatie als de vegetatie die verloren gaat. Daarnaast mag van de 387 m² maximaal 50% van de oppervlakte worden gecompenseerd als gelijkwaardige natuur. Deze 50% kan in dit geval bijvoorbeeld bestaan uit bos, kamgrasweide, glanshaverhooiland, droge ruigte, vochtige ruigte en/of voedselarme plas. De hier genoemde elementen komen overeen met de natuurdoeltypen zoals deze genoemd worden in het 'Handboek streefbeelden voor natuur en water in Limburg' (provincie Limburg, 2002).

Compensatie Bos

Ten behoeve van de renovatie van de watertoren en de reinwaterkelder is in 2008 een oppervlakte bos gekapt. De oppervlakte bos is gekapt als onderdeel van een kwaliteitsverbetering van de directe omgeving van het Rijksmonument, ten behoeve van het creëren van de benodigde werkruimte rond de bebouwing en ten behoeve van het toegankelijk maken van het terrein. De totale oppervlakte te kappen bos beslaat circa 414 m². Hiervan valt circa 63 m² samen met de te



compenseren oppervlakte EHS. De resterende oppervlakte te kappen bos (circa 351 m²) blijft beschikbaar voor natuurontwikkeling en hoeft daardoor niet met een kwantiteitstoeslag gecompenseerd te worden.

Compensatie totaal

De totale benodigde compensatie, Boswet en EHS, komt neer op 351 m² + 387 m² = 738 m². Deze oppervlakte dient gedeeltelijk gecompenseerd te worden als bos en gedeeltelijk als struweel. Schematisch ziet een en ander er als volgt uit (bron: rapport Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur):

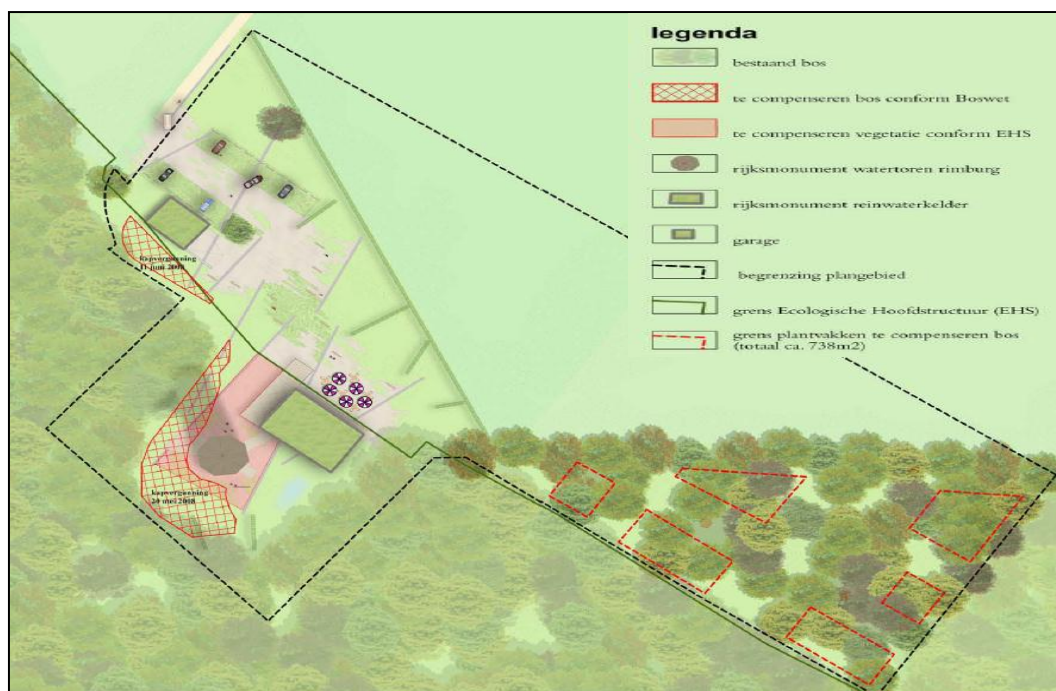
Onderdeel	Oppervlakte in m ²	Correctie voor dubbel telling (in m ²)	Kwantiteitstoeslag	Te compenseren oppervlakte (in m ²)
Kap tbv ontw. watertoren (1)	330	267	n.v.t.	267
Kap tbv toegang (2)	84	84	n.v.t.	84
Compensatie EHS (verharding)	290	290	33%	387
			Totaal	738

Noot 1: Voor de kap van de bomen bij de watertoren is d.d. 20 mei 2008 een kapvergunning verleend door de gemeente Landgraaf. Voor deze kapvergunning was tevens een kapmelding gedaan bij de Dienst Regelingen.

Noot 2: Voor de kap van de bomen bij de toegang is d.d. 11 juni 2008 een kapvergunning verleend door de gemeente Landgraaf. Voor deze kapvergunning was tevens een aanvulling gedaan op de hiervoor vermelde kapmelding.

Inrichting compensatielocatie

De compensatielocatie bevindt zich binnen het plangebied, direct oostelijk van de watertoren. Deze locatie is bestemd tot 'Bos', conform de uitgangspunten. Hier is natuurontwikkeling voorzien in combinatie met een educatieve functie als onderdeel van het educatiecentrum in de reinwaterkelder. De natuurontwikkeling bestaat niet alleen uit bosontwikkeling, maar tevens uit de ontwikkeling van voor die locatie karakteristieke kruidenrijke vegetaties en mantel en zoom overgangen van het bos naar het aanliggende en te behouden agrarische gebied. Hierdoor ontstaat in eerste instantie een wellicht vreemd gevormde uitstulping in de bosrand van het Rimburgerbos. Deze uitstulping sluit echter aan bij het streefbeeld van de gemeente Landgraaf om tot een meer natuurlijke overgang te komen tussen het hellingbos en het plateau. De aanzet voor natuurontwikkeling oostelijk van de watertoren vormt zodoende het begin van een ontwikkeling die zich in de toekomst doorzet op de naastgelegen percelen. De onderstaande afbeelding toont de uitwerking van het compensatiegebied (bron: rapport Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur):



Het oostelijke deel van het plangebied is op dit moment in gebruik als akkerland, een gebruik dat reeds sinds jaar en dag aanwezig is. Bij de ontwikkeling van natuurwaarden hoeft zodoende op de korte termijn niet gerekend te worden op het ontstaan van bijzondere schrale vegetaties. De inrichting van dit deel van het plangebied zal bestaan uit de aanplant van enkele bosvakken die voortvloeien uit de compensatieverplichting. De rest van het terrein wordt ingezaaid met een voor de locatie geschikt kruidenrijk grasmengsel. Vanuit die uitgangssituatie zal de natuur de ruimte krijgen. Via het beheer zal daarin gestuurd worden door een verschrallingsbeheer voor de kruidenrijke vegetatie toe te passen en door in de eerste jaren de kruidenvegetatie ter plekke van de bosaanplant in toom te houden. De samenstelling van de bosaanplant is als volgt:

Soort (latijn)	Soort (nederlands)	Maat	Aantal / Mengverhouding
Boomlaag			
<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	20-25	4 stuks
<i>Fraxinus excelsior</i>	Es	20-25	4 stuks
<i>Prunus avium</i>	Zoete kers	20-25	4 stuks
<i>Quercus robur</i>	Zomereik	20-25	4 stuks
<i>Tilia cordata</i>	Kleinbladige linde	20-25	4 stuks
Struiklaag			
<i>Cornus sanguinea</i>	Rode kornoelje	60/80	20%
<i>Crataegus laevigata</i>	Tweestijlige meidoorn	60/80	20%
<i>Euonymus europaea</i>	Wilde kardinaalsmuts	60/80	20%
<i>Mespilus germanica</i>	Wilde mispel	60/80	5%
<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	60/80	5%
<i>Ribes rubrum</i>	Bosaalbes	60/80	10%
<i>Rosa arvensis</i>	Bosroos	60/80	5%
<i>Rosa tomentosa</i>	Viltroos	60/80	5%
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	60/80	10%

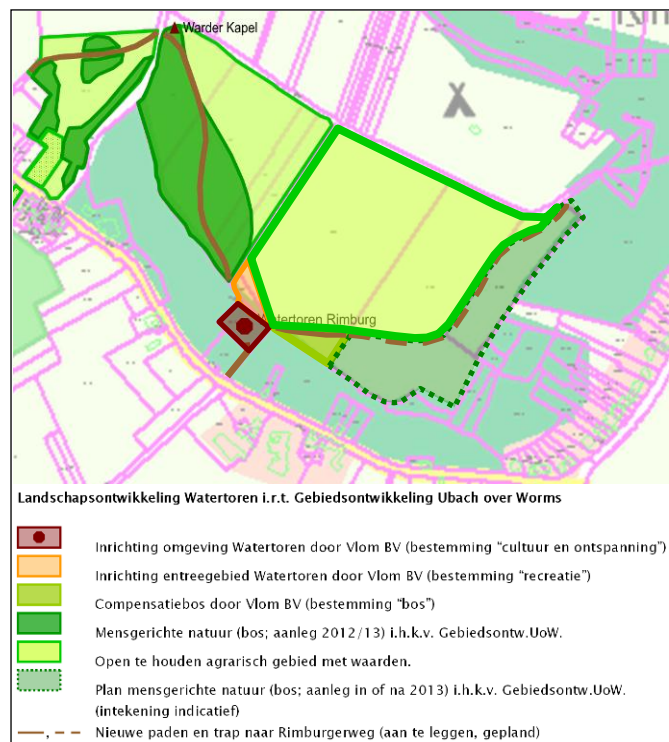
Het volledige onderzoek van Heukelom-Verbeek is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Landschappelijke eindsituatie

Met het stukje compensatiebos wordt geanticipeerd op het gemeentelijke plan om het zuidelijk deel van het Rimburchbos, dat hier een smal en kwetsbaar hellingbos vormt, te versterken. Dit gebeurt in het kader van het project "Gebiedsontwikkeling Ubach over Worms" dat ten doel heeft het buitengebied van Ubach over Worms, waar het plangebied rondom de watertoren deel van uitmaakt, verder op te waarderen.

Op de nevenstaande afbeelding is te zien waar het bos versterkt wordt en dat het zicht op de watertoren vanaf de Kerkveldweg en Camping de Watertoren daarbij vrij blijft.

Ook is te zien hoe het stukje compensatiebos bij de watertoren één geheel gaat vormen met het versterkte Rimburchbos.



4.5 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

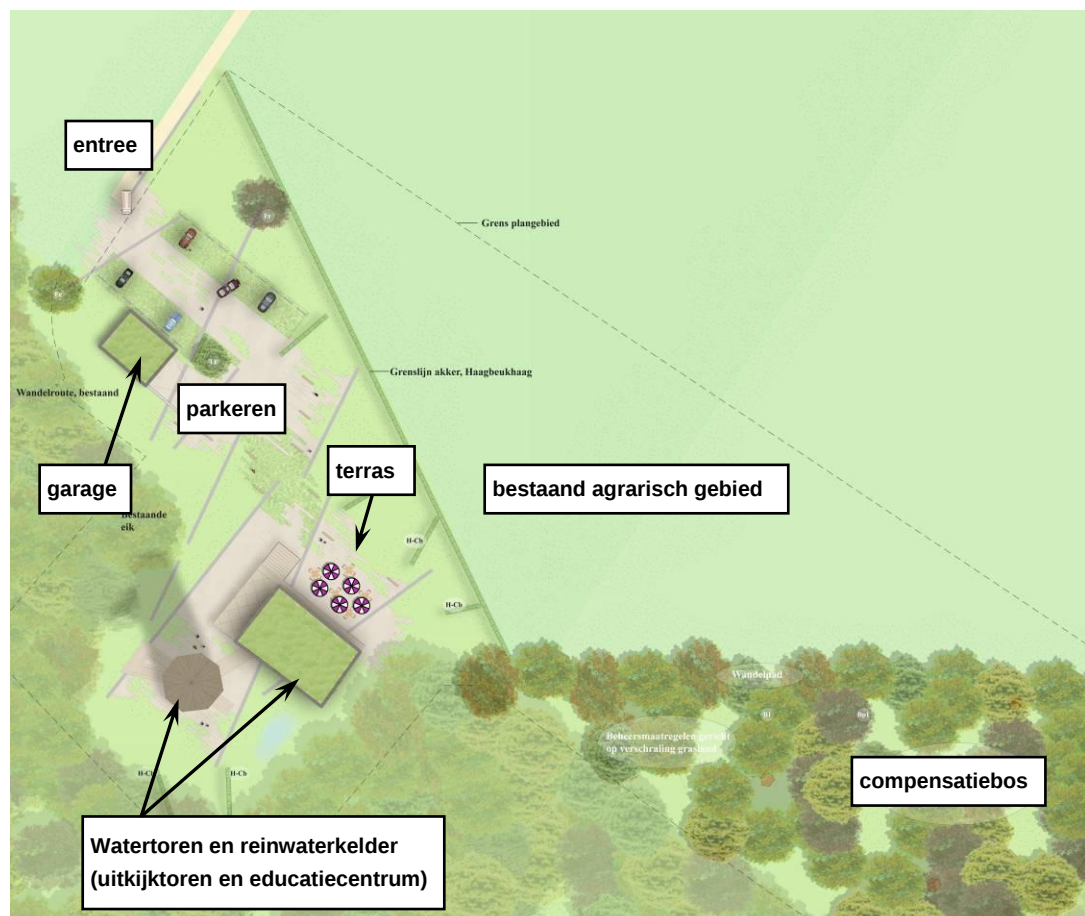
Algemeen

Het plangebied omvat het Rijksmonument bestaande uit de watertoren van Rimburch en de bijbehorende reinwaterkelder, alsmede een gebied daaromheen om de nieuwe beoogde functies (educatiecentrum, onderschikte horeca en ondergeschikte detailhandel, parkeergelegenheid en recreatieve weide) te kunnen faciliteren. Het voorliggende plan dient een aantal belangen:

- cultuurhistorisch: het behoud van het Rijksmonument;
- maatschappelijk: de herbestemming van gronden en het toegankelijk maken daarvan voor het publiek;
- toeristisch: het toevoegen van een nieuw toeristisch element in de gemeente en de regio;
- ecologisch: het realiseren van compensatiebos (compensatie voor de in 2008 verleende kapvergunningen ten behoeve van het herstel van de watertoren) en het verder versterken van de Ecologische Hoofd Structuur;
- economisch: het in stand houden van het Rijksmonument kan alleen indien een nieuwe draagkrachtige functie wordt gerealiseerd om de kosten hiervan te dekken.

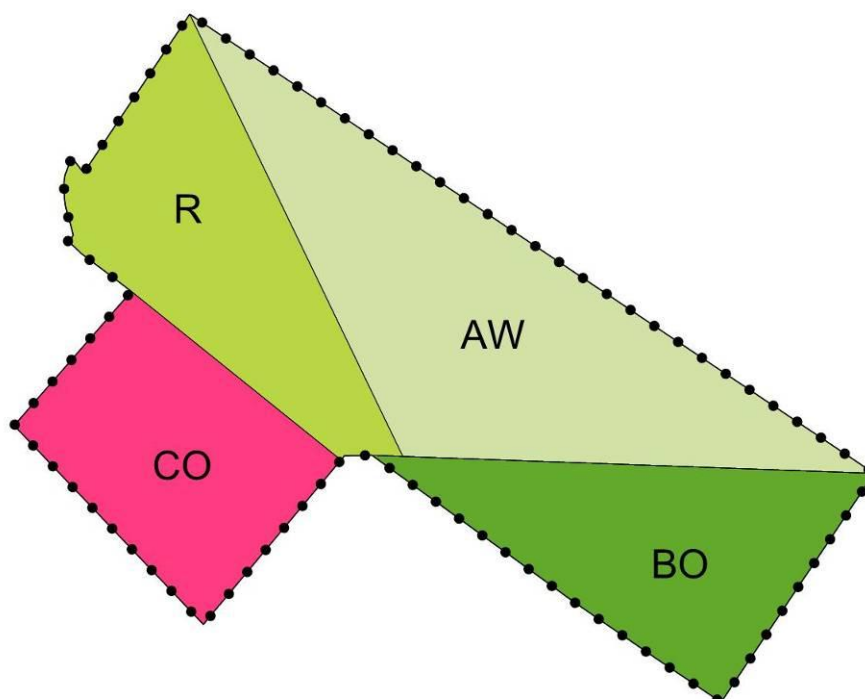
Omgevingsplan

In nauwe samenwerking met de gemeente Landgraaf is door VLOM BV een omgevingsplan gemaakt voor het gehele plangebied. Hierin heeft ook de reeds vergunde parkeergarage voor twee personenauto's een plaats gekregen. Door Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur is een omgevingsplan opgesteld (dat tevens als separate bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen) voor het gehele plangebied waarin alle functies een plaats hebben gekregen. Het totaalplan is op onderstaande afbeelding weergegeven:



Deelgebieden (vlakken)

De verbeelding bij dit bestemmingsplan ziet er qua enkelbestemmingen als volgt uit:

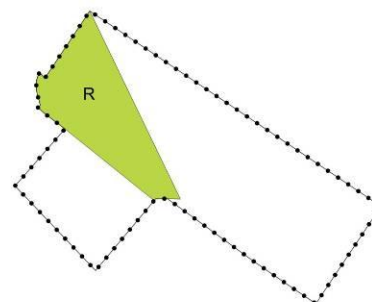


In het navolgende wordt per bestemmingsvlak aangegeven welke 'ontwikkeling' of welk functioneel gebruik zich daarin zal afspelen.

Vlak Recreatie

Bezoekers kunnen op twee manieren het plangebied bereiken:

1. Te voet: via de trap die vanaf de Rimburgerweg naar het wandelpad op het plateau leidt en zodoende ook de watertoren ontsluit; auto's kunnen geparkeerd worden aan de Rimburgerweg. Deze weg heeft ruim voldoende capaciteit om het parkeren op te vangen (zie ook verderop in deze paragraaf). Ten behoeve van deze ontsluitingsroute zal de trap worden gerestaureerd en goed toegankelijk en begaanbaar worden gemaakt.



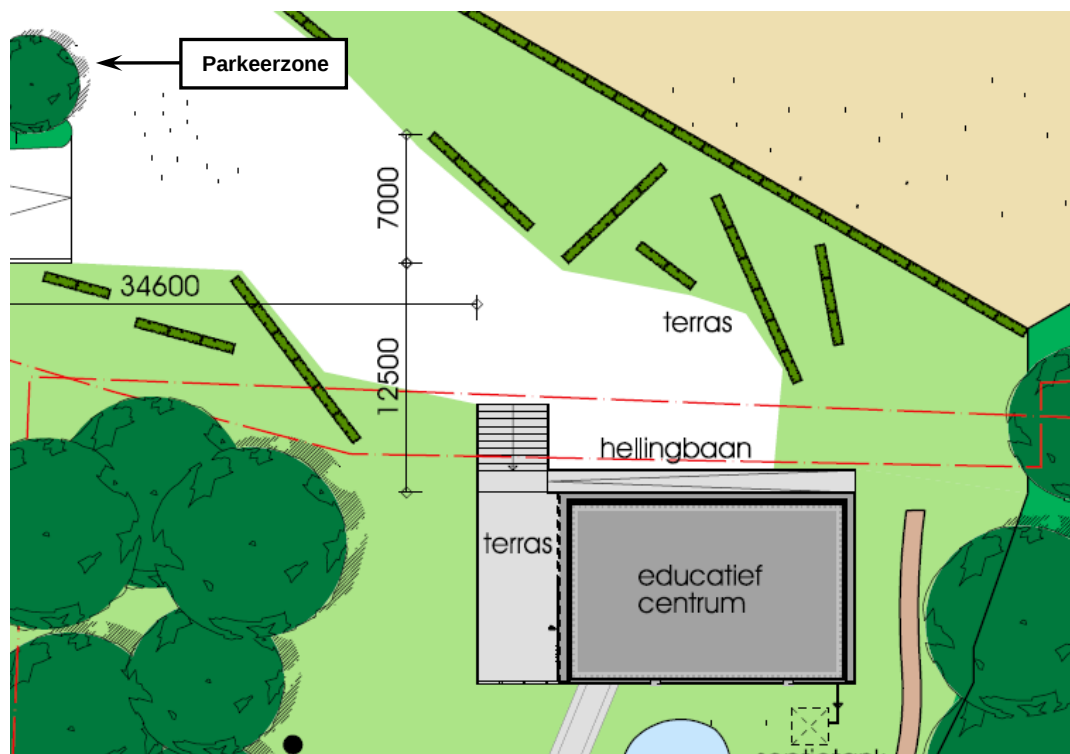
2. Per auto: via het Watertorenpad (komend van de Kerkveldweg) naar de parkeerzone. Deze toegangsmogelijkheid is straks alleen toegankelijk voor minder validen, personeel, leveranciers en de uitbater van de watertoren. Uiteraard is deze route ook te voet of per fiets bereikbaar.

Auto's van minder valide bezoekers, personeel en leveranciers worden geparkeerd op de parkeerzone die direct toegankelijk is vanaf het Watertorenpad. Deze parkeerplaats bevat maximaal 17 parkeerplaatsen. Er is voor dit beperkte aantal gekozen om de rust in het stiltegebied te bewaren en om het Watertorenpad niet overmatig te belasten. Het Watertorenpad is een onverharde landweg met een beperkte breedte en capaciteit, die eventueel kan worden opgewaardeerd door middel van een halfverharding (combinatie tussen klinkerbestrating en



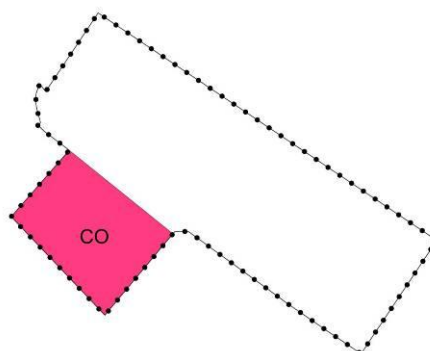
grasstroken). Deze weg zal in ieder geval niet worden geasfalteerd; hierdoor zal hard rijden niet mogelijk zijn (bescherming stiltegebied) en blijft ook het landelijke karakter ervan behouden. De uitbater kan via een lichte hellingbaan vanaf de parkeerzone in de parkeergarage parkeren. Deze parkeergarage heeft een maximale bouwhoogte bovengronds van drie meter.

De parkeerzone vormt het begin van de 'recreatieve zone', een driehoekig gebied dat grofweg is gesitueerd tussen het watertorenpad, de reinwaterkelder en het agrarisch gebied in de richting van het plateau. Haagbeplanting zorgt de begrenzing tussen de genoemde recreatieve zone en het agrarisch gebied. In deze recreatieve zone kunnen speeltoestellen worden geplaatst tot een hoogte van drie meter. Ter hoogte van de reinwaterkelder steekt het terras van de ondergeschikte horecafunctie een aantal meters uit (op maaiveld) in de recreatieve zone. Hiermee wordt een verbinding gelegd tussen de spelende kinderen in de recreatieve zone en het terras. Hierdoor kan ook optimaal toezicht plaatsvinden door ouders. Onderstaande uitsnede toont de koppeling tussen recreatieve zone en terras:



Vlak Cultuur en Ontspanning

Vanaf de recreatieve zone of vanuit het wandelpad vanaf de Rimburgerstraat kunnen de watertoren en de reinwaterkelder worden bereikt. Het deelgebied van watertoren en reinwaterkelder wordt overheerst door de ruimtelijk-stedenbouwkundige setting van beide onderdelen van het Rijksmonument. De gerestaureerde watertoren zal gaan fungeren als uitkijktoren. Hiervoor is uit veiligheidsoverwegingen een extra trap aan de toren aangebouwd. Deze trap vormt één van de redenen waarom voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan is opgesteld.



De onderstaande animatietekening geeft een impressie van de gerestaureerde watertoren (bron: Ton Vandenberg Architecten):



Ter hoogte van het uitkijkpunt is tevens een bordes gerealiseerd waardoor ook buiten over het ommeland kan worden gekeken. De watertoren staat via een loopbrug in verbinding met de reinwaterkelder. De reinwaterkelder wordt voorzien van een opbouw waarin het educatiecentrum zal worden gevestigd. Dit educatiecentrum zal informatie verschaffen over de historie en voormalige functie van de watertoren alsmede over de locatie en de omliggende natuur. In de reinwaterkelder en in de watertoren kan ondergeschikte detailhandel plaatsvinden tot een maximale oppervlakte van 50 m². Hier mogen alleen souvenirs of andere koopwaar worden aangeboden die een rechtstreekse binding hebben met de watertoren.

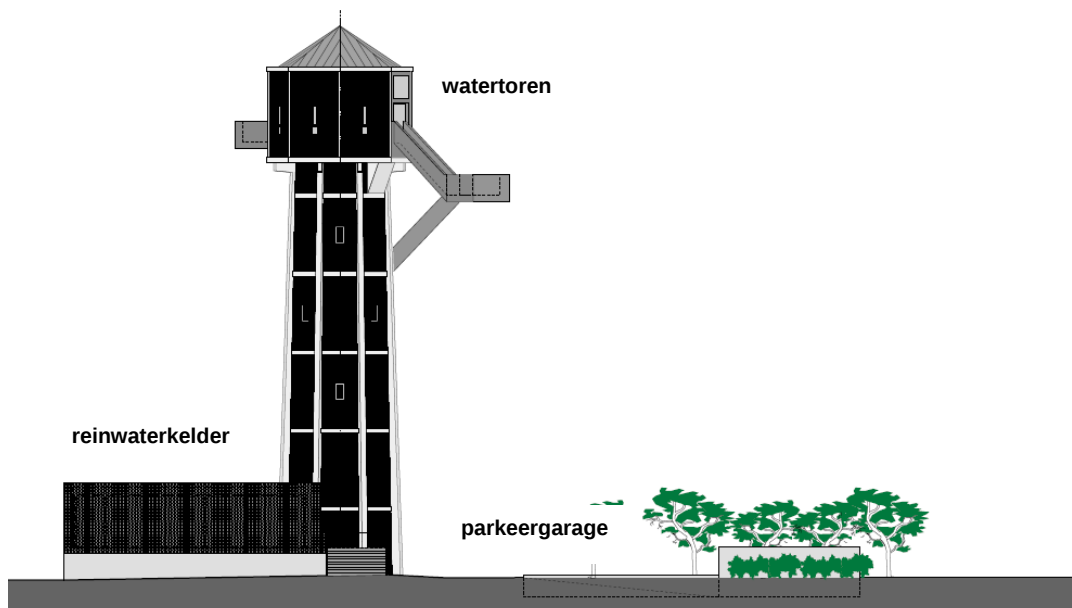
Daarnaast is in het gebouw van de voormalige reinwaterkelder tevens ondergeschikte horeca mogelijk tot een oppervlak van 200 m². De horecavoorziening bestaat uit een terras ter plaatse van de opbouw van de reinwaterkelder en een terras dat zich deels uitstrekt tot in de recreatieve zone.

De nevenstaande afbeelding (bron: Ton Vandenberg Architecten) toont de koppeling tussen watertoren en reinwaterkelder. Hierop is ook de nieuwe trap goed zichtbaar.



De afbeelding op de volgende pagina toont de verhouding in bouwmassa's tussen de watertoren (hoogste punt 36 meter boven maaiveld), de reinwaterkelder (hoogste punt 7 meter boven maaiveld) en de garage (hoogste punt 3 meter boven maaiveld) (bron: Ton Vandenberg Architecten):

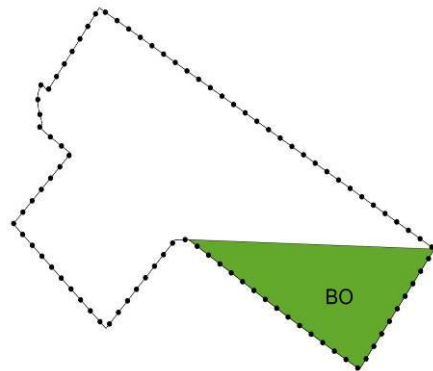




Vlak Bos

Binnen het bestemmingsvlak 'Bos' wordt het compensatiebos aangelegd. Dit bos geldt als compensatie voor de twee in 2008 afgegeven kapvergunningen die noodzakelijk waren om ruimte te maken ten behoeve van de restauratie van de watertoren.

Het oppervlak van het compensatiebos bedraagt minimaal 738 m² (de compensatieverplichting). De locatie is zo gekozen dat het nieuwe stukje bos aansluit op het bestaande hellingbos ten zuidwesten hiervan (tevens onderdeel EHS) en dat in het kader van de gebiedsontwikkeling Ubach over Worms versterkt wordt. Hierdoor ontstaat in de toekomst een aanaangesloten bosgebied.

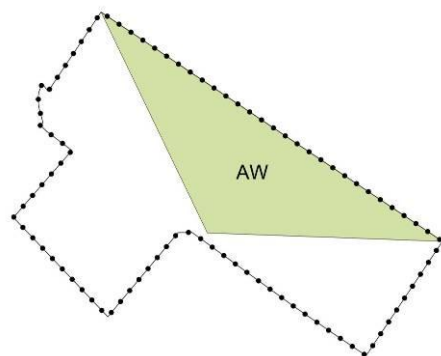


Daarnaast speelt ook het behoud van de zichtlijn vanuit noordoostelijke richting in de richting van de watertoren hierbij een belangrijke rol. De inrichting en het beplantingsplan van het compensatiebos zijn reeds uitvoerig beschreven in paragraaf 4.4 van deze toelichting.

Vlak Agrarisch met waarden

In dit vlak zal geen ander gebruik plaatsvinden dan het bestaande agrarische gebruik. Deze zone is hoofdzakelijk bij dit plangebied getrokken om een logischere en duidelijke planbegrenzing te kunnen vastleggen.

Deze agrarische zone is belangrijk om zijn openheid, die zo kenmerkend is voor het plateau. Vanaf de Kerkveldweg is en blijft door deze openheid goed zicht mogelijk op de watertoren.



Landschappelijke eindsituatie

In de eindsituatie zal door de aanleg en groei van het compensatiebos namelijk een zekere landschappelijke wandvorming plaatsvinden, waardoor de toren vanuit noordoostelijke richting slechts beperkt zichtbaar zal zijn. Bij de begrenzing van het compensatiebos is hiermee rekening gehouden. Met het stukje compensatiebos wordt geanticipeerd op het gemeentelijke plan om het zuidelijk deel van het Rimburgerbos, dat hier een smal en kwetsbaar hellingbos vormt, te versterken. Dit gebeurt in het kader van het project “Gebiedsontwikkeling Ubach over Worms”, dat ten doel heeft het buitengebied van Ubach over Worms, waar het plangebied rondom de watertoren deel van uitmaakt, verder op te waarderen.



Openheid plateau...



Zichtlijn op watertoren...

Parkeernormering

In de Parkeernota 2008 van de gemeente Landgraaf is geen parkeernorm opgenomen voor een educatiecentrum met beperkte ondergeschikte horeca. Indien de exacte functie niet is terug te vinden in de Parkeernota kan de gebruiksfunctie worden toegepast die het dichtst in de buurt komt van een wel opgenomen gebruiksfunctie. Uitgangspunt is in ieder geval dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen parkeeroverlast mag veroorzaken in de omgeving. Op basis van de normen uit de Parkeernota is een berekening gemaakt voor de parkeerbehoefte. In de onderstaande tabel is aangegeven welke vergelijkbare functie is gekozen voor het bepalen van de behoefte. Daarnaast is bij dit plan van belang dat op basis van een in het verleden verleende vergunning een garage wordt gebouwd voor twee auto's ten behoeve van de beheerder/ondernemer. Deze zijn in mindering gebracht bij de bepaling van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen:

Functie	Oppervlak	Functie obv Parkeernota	Norm	Parkeerbehoefte
Detailhandel	50 m ²	winkel, niet-dagelijks	1,8 p.p./100 m ² bvo	0,90 p.p.
Horeca	283 m ²	cafetaria	5,0 p.p./100 m ² bvo	14,15 p.p.
Educatiecentrum	310 m ²	sociaal-cultureel centrum	2,2 p.p./100 m ² bvo	6,82 p.p.
Uitzichtpunt	62 m ²	evenementenhal	8,0 p.p./100 m ² bvo	4,96 p.p.
			Behoefte (afgerond)	27 p.p.
Te realiseren	Aantal	Ten behoeve van		Minus
Parkeergarage	2	Beheerder/personeel		-/- 2,0 p.p.
Resterende behoefte				25 p.p.

De parkeerbehoefte voor deze nieuwe functie bedraagt derhalve primair 27 parkeerplaatsen. In overleg met de gemeente Landgraaf is, om milieutechnische redenen (ligging in stiltegebied) en verkeerstechnische redenen (beperkte breedte en capaciteit Watermolenpad) ervoor gekozen op het plateau maximaal 17 parkeerplaatsen aan te leggen op een parkeerplaats voor medewerkers, leveranciers en minder valide bezoekers. Daarnaast worden de twee parkeerplaatsen in de parkeergarage ook nabij de watertoren gerealiseerd. In totaal worden derhalve 19 parkeerplaatsen op het plateau gerealiseerd. De overige zes parkeerplaatsen zijn beschikbaar in de openbare ruimte en wel langs de Rimburgerweg.



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 regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is er op gericht een basis te bieden voor het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige inrichting van het gebied rondom de watertoren Rimburch. 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 'Watertoren Rimburch' 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.BPWATERTOREN01001-VG01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en een GBKN-ondergrond, schaal 1:500. 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 regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde bestemmingen en 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 (goothoogte, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het 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-dubbeltelregel: 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;
- 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 regels. 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 regels opgenomen bestemmingsregels kort toelicht.

Artikel 3: Enkelbestemming Agrarisch met waarden:

Deze bestemming is toegekend aan de als zodanig in stand blijvende agrarische gronden. Hierop is duurzame grondgeboden landbouw mogelijk en extensief recreatief medegebruik. Ook de bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden is één van . Het bouwen van gebouwen is op deze gronden niet toegestaan, met uitzondering van afrasteringen tot 1,00 meter hoogte. Voor het aanbrengen van verhardingen, beplantingen en het anderszins roeren van de grond is een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden noodzakelijk.

Artikel 4: Enkelbestemming Bos:

Deze bestemming is toegekend aan het gebied waar de aanleg van het compensatiebos plaatsvindt. Hiermee worden de te compenseren natuurwaarden vastgelegd in een formele natuurbestemming. Binnen deze bestemming is de ontwikkeling, instandhouding, herstel en versterking van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden het hoofddoel. Ook is extensief recreatief medegebruik mogelijk. Er mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken geen gebouw zijnde (zoals picknickplaatsen en straatmeubilair). Voor het aanbrengen



van verhardingen, beplantingen en het anderszins roeren van de grond is een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden noodzakelijk.

Artikel 5: Enkelbestemming Cultuur en Ontspanning:

Deze bestemming is toegekend aan het deelgebied, bestaande uit de watertoren en directe omgeving. Hierbinnen kan een educatief centrum worden opgericht met ondergeschikte horeca van categorie 1 met een maximum oppervlakte van 200 m² b.v.o.;. Ook kan ondergeschikte detailhandel worden uitgeoefend met een maximum oppervlakte van 50 m² b.v.o., met dien verstande dat alleen goederen passend bij het educatief centrum en de watertoren mogen worden verkocht. Ook zijn ter plaatse van de als zodanig aangegeven gronden terrassen mogelijk, uitsluitend ten behoeve van de genoemde horecafunctie. Ook hier is extensief recreatief medegebruik mogelijk. Binnen deze bestemming is het Rijksmonument van de watertoren en de reinwaterkelder opgenomen en voorzien van een bouwvlak.

Artikel 6: Enkelbestemming Recreatie:

Deze bestemming is toegekend aan het deelgebied waar de entree van het gebied en de parkeerzone zijn gesitueerd. De garage is middels een bouwvlak aangeduid op de verbeelding. Voorts is hier extensief recreatief medegebruik mogelijk en een terras als onderdeel van de ondergeschikte horecafunctie in de reinwaterkelder. Plaatsing van speeltoestellen tot maximaal 3,00 meter hoogte is toegestaan. Bovendien zijn verhardingen toegestaan, maar dan uitsluitend ten behoeve van speelvoorzieningen en parkeren en ter bevordering van de toegankelijkheid van de watertoren voor voetgangers, fietsers en leveranciers.

Artikel 7: Dubbelbestemming Waarde - Archeologie:

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het roeren van de grond ten behoeve van werken of werkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en/of binnen een straal van 50,00 meter van een archeologische vindplaats of archeologisch waardevol terrein is een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden noodzakelijk.

Artikel 8: Dubbelbestemming Cultuurhistorie:

Deze dubbelbestemming is gegeven aan de gronden die tevens bestemd zijn tot 'Cultuur en Ontspanning'. Deze dubbelbestemming regelt de bescherming van het hier gelegen Rijksmonument (watertoren en reinwaterkelder) en zijn stedenbouwkundige en landschappelijke context. Voor het aanbrengen van andere kleuren aan het Rijksmonument en voor het aanbrengen van verhardingen, beplantingen en het anderszins roeren van de grond is een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden noodzakelijk.

Artikel 9: Dubbelbestemming Waarde-Ecologie:

Deze dubbelbestemming regelt de bescherming van potentiële natuurlijke waarden en het tot ontwikkeling brengen van de functie binnen de ecologische structuur, het visueel bufferen van aangrenzende natuurlijke waarden door het niet toelaten van nieuwe bebouwing en het behoud, beheer, herstel of de aanleg van kleinschalige landschapselementen. Voor het aanbrengen van verhardingen, beplantingen en het anderszins roeren van de grond is een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden noodzakelijk.

Artikel 10: Dubbelbestemming Waterstaat-Erosie:

Deze dubbelbestemming regelt maatregelen en voorzieningen voor het bestrijden en voorkomen van bodemerosie en wateroverlast, het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem en de aantasting van het grondwaterpakket. Voor het aanbrengen van verhardingen, beplantingen en het anderszins roeren van de grond is een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden noodzakelijk.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op grond van Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief voor de verbouwing van de watertoren en de reinwaterkelder en de aanleg van een parkeerzone.

Het plan betreft geen bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro waarvoor een exploitatieplan noodzakelijk is dan wel een anterieure exploitatieovereenkomst dient te worden afgesloten. 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 Algemeen

7.2.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het concept-ontwerp van dit bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Limburg en het waterschap Roer en Overmaas. De reacties van deze instanties zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. De reacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan, anders dat redactionele aanpassingen in de toelichting.

7.2.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan ex artikel 3.8 Wro heeft op 29 februari 2012 plaatsgevonden in 'Landgraaf Aktueel', de Staatscourant en via de gemeentelijke website www.landgraaf.nl. Daarbij is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken met ingang van 1 maart 2012 gedurende zes weken (tot en met 11 april 2012) voor een ieder ter inzage ligt en dat een ieder binnen deze termijn (naar eigen keuze) mondelinge of schriftelijke zienswijzen kan indienen. Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken zijn gedurende deze periode ook via de elektronische weg op de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar gesteld aan een ieder.

Gedurende de aangegeven periode zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijze alsmede de beantwoording daarvan door de gemeente zijn in bijlage 2 van deze toelichting opgenomen. De zienswijze hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

Het bestemmingsplan is d.d. 28.06.2012 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Landgraaf.



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.



Bijlage 1 Reacties vooroverleg



Bijlage 2 Zienswijze en beantwoording

